

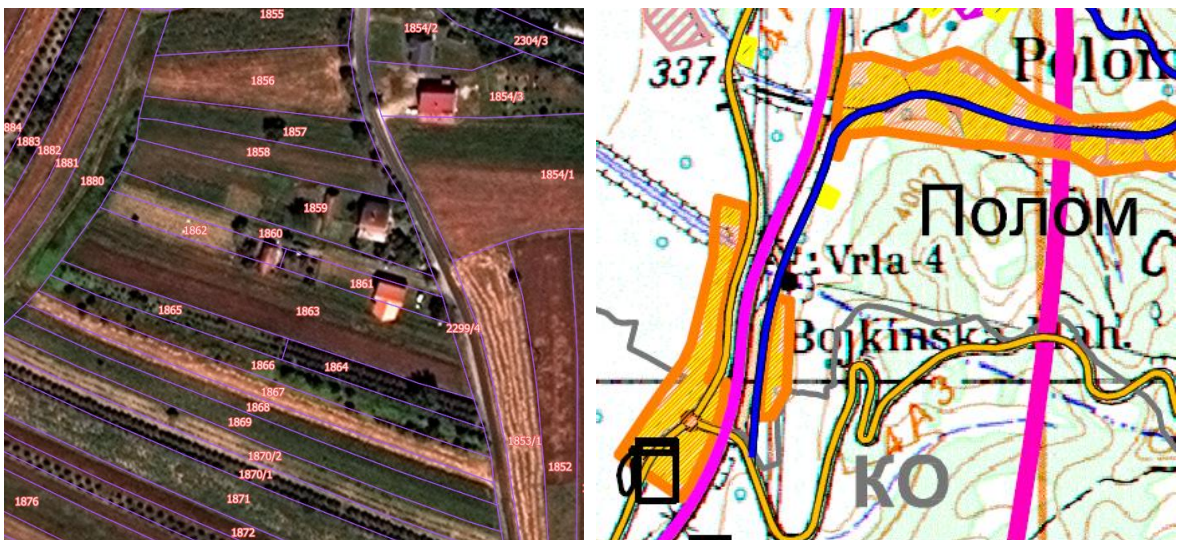
Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
Комуналне и грађевинске послове
ROP-HAN-3721-LOC-1/2018
IV Број: 350-20/18-03
12.03.2018.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву **Милана Јовића**, [REDACTED], [REDACTED] који је поднео пуномоћник Велимир Најдановић из [REDACTED] („Најинжењеринг“), а на основу члана 53а. 54. 55. 56. и 57. Закона о планирању и изградњи РС, („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Враћа“, број 22/2010), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породично-стамбеног објекта спратности По+П+Пк на кп.бр. **1868** (1490м²) и **1869** (1857м²) обе КО Полом, класификациони број објекта 111011, категорија А (стамбене зграде са једним станом до 400м²), укупне БРГП од 245,25 м². Предметна локација излази на кп.бр. 2299/4 КО Полом која представља некатегорисани пут изграђен пре доношења прописа. На локацији нема изграђених објеката.

Правила грађења се утврђују на основу Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Враћа“, број 22/2010) по коме је Полом развијеније и популационо веће сеоско насеље.



Извод (графички прилог) из ГеоСрбије и Просторног плана Општине

Правила грађења која важе за предметну локацију су:

- Спратност објекта износи **II** до **II+1+IIIк** односно **II+2**, без обзира на тип изградње
- Највећа дозвољена висина објекта је **12** метара
- Индекс изграђености парцеле **маx. 1,0**
- Минимална површина грађевинске парцеле је **300** м² за слободностојећи објекат,
- Дозвољени степен заузетости парцеле до **40%**,

- Могућа је организација пољопривредног домаћинства са стамбеним и економским двориштем на парцели као и организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства
- Орјентациони показатељи и правила градње се у том случају примењују на стамбено двориште које садржи објекте за становање и помоћне објекте (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница, септичк јаме, бунари, ограде и сл.)
- Економско двориште садржи економске (објекти за смештај стоке и живине, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети и сл.) и помоћне (пушнице, сушнице, кошеви, амбари, гараже и надстрешнице за механизацију и сл.) објекте
- Растојање грађевинске од регулационе линије условљено положајем цевовода Ø500-из услова ЈП Водовод, уколико се парцела не ослања на регионални или магистрални пут - у том случају, поштовати услове надлежног јавног предузећа које управља предметном саобраћајницом,
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле (осим објеката у непрекинутом низу) на делу бочног дворишта претежно северне орјентације износи 1,50 метара, односно на делу бочног дворишта претежно јужне орјентације износи 2,50 метара,
- У објектима за становање са пословањем, дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене зони становања.
- Однос становања и делатности у стамбеном објекту одређује се тако да површина за делатности у стамбеном објекту износи до 40% укупне бруто површине.
- На парцелама породичног становања могу бити заступљене компатибилне намене: трговина, пословање, услуге и др. које се претежно развијају у приземљима објеката, а које не угрожавају основну намену-становање као и животну средину,
- Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори,
- Међусобна удаљеност за слободностојеће објекте на парцели износи најмање 4,0 метара,
- Изграђени стамбени објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 метра, у случају доградње, надградње и реконструкције не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,
- Парцеле у сеоском насељу се ограђују транспарентном оградом до висине од 1,4 м, односно до висине од 0,9 м када је у питању зидана ограда,
- Ограду поставити на регулациону линију према протоколу регулације, уз сагласност суседа, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује,
- Парцеле чија је кота нивелета виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид (шкарпу),

- Ограде између суседних парцела уколико се оградају треба да буду зелене-жива ограда која се сади у осовини границе парцеле или транспарентне ограде висине до **1,40** м које се постављају према катастарском плану и операту и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Изузетно, ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине **1,40** м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- Ограде објеката на углу не могу бити више од **0,90** м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне предности раскрснице,
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије,
- За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута,
- Септичка јама може бити удаљена од међе најмање 2 метра, а од суседног стамбеног објекта најмање 5 метара,
- Живи извор воде мора бити на вишој коти од ђубришта и пољског клозета, а најмање растојање износи 20-25 метара,
- Од стамбеног објекта до сточне стаје мора бити најмање 15 метара,
- Од стамбеног објекта до ђубришта и пољског клозета мора бити најмање 20-25 метара, уз обавезу да је стамбени објекат на вишој коти.

Грађевинска парцела је најмања земљишно – просторна јединица на којој се може градити са елементима: регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама парцеле утврђене геодетским елементима у хоризонталном смислу. Предметна парцела мора испунити услов за грађевинску парцелу, директним или посредним приступом на јавну саобраћајницу.

Грађевинска парцела би требало да има облик правоугаоника или трапеза, са површином која одговара и омогућава изградњу објекта у складу са решењима из Плана, правилима о грађењу и техничким прописима. Грађевинска парцела може се укрупнити парцелацијом, односно поделити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Инвеститор има обавезу да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела, односно формира грађевинску парцелу у складу са Законом о планирању и изградњи РС.

Уколико се ради о пољопривредном земљишту, неопходно је извршити пренамену истог, осим уколико планирана изградња не подлеже пренамени земљишта, односно уколико надлежно Министарство не каже другачије.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 530 од 05.03.2018.године-**условљена грађевинска линија**,
- Телеком Србија – Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број А334-82257/4-2018 од 26.02.2018.године,
- ЕПС - Дистрибуција, Огранак Врање, **Услови за пројектовање и прикључење уз обавезу испуњења додатних услова** да би изградња била могућа број 8Т.1.1.0-Д-07.06-55955-18 од 07.03.2018. године,

Сви напред побројани услови саставни су део локацијских услова и морају бити испоштовани по сваком наводу приликом пројектовања и извођења радова. За све настале штете због непоштовања неког од издатих услова од стране јавних предузећа, трошкове сноси инвеститор.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Инвеститор је дужан да приликом извођења радова не оштети суседне објекте, а ако дође до оштећења да евентуалну штету надокнади.

Инвеститор је у обавези да изради техничку документацију-пројекат за грађевинску дозволу у складу са Законом о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пре издавања грађевинске дозволе неопходно је извршити пренамену земљишта уколико је то потребно и доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу кроз ЦЕОП у циљу издавања грађевинске дозволе у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014).

Локацијски услови важе **12 месеци** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу/е за коју је поднет захтев.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

Уз захтев за издавање локацијских услова је приложено идејно решење планираних радова израђено од стране Грађевинско архитектонског бироа **"НАЈИНЖЕЊЕРИНГ"**, [REDACTED], под бр. 7/2018 (ГС+ПА) од 09.02.2018.године.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 953-2/2018-11 од 21.02.2018.године и уверење РГЗ РС-Одељење за катастар Водова Врање под бр. 952-04-22/2018 од 22.02.2018.године да за територију Општине Владичин Хан није формиран катастар подземних водова и инсталација.

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан је ценило приложене доказе, па је на основу члана 53а. 54. 55. 56. и 57. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014 и 145/2014), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 22/2010).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове се може поднети приговор надлежном општинском већу, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

САМОСТАЛНИ САВЕТНИК
Милош Јовановић, д.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер