

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
Комуналне и грађевинске послове
РОР-НАН-24282-ЛОСН-3/2019
IV Број: 350-105/2/19-03
07.11.2019.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Небојше Стошића, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Алекса Драгутиновић из [REDACTED], 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014) и Измене и допуне планских докумената (Сл. Гласник Града Врања, 6/2019), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

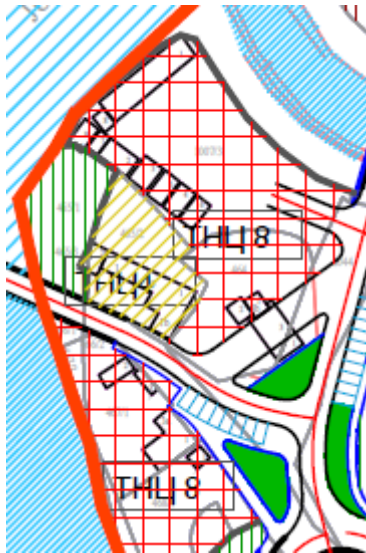
за реконструкцију и доградњу пословно-стамбеног објекта спратности По+П+Пк на кп.бр. 465/2 (651 м²) КО Владичин Хан, објекат категорије Б, класификациони број 112111 (стамбене зграде са два стана / 66% / кат. А) и класификациони број 123001 (зграде за трговину на велико и мало / 34% / кат. Б), бруто површине 427,1 м². Објекат озакоњен по решењу IV Број: 351-478/19-03 од 03.06.2019. године. На парцели се задржавају постојећи објекти.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014) и Измена и допуна планских докумената (Сл. Гласник Града Врања, 6/2019), по коме се предметна парцела налази у зони 2 – Центар, у оквиру дела ТНЦ 4 - породично становање са слободностојећим објектима на узаним и дубоким парцелама (стамбени блокови дефинисани нерегулисаном матрицом саобраћајница, врло мале просторне интервенције, могућа изградња у затеченом градитељком кључу).

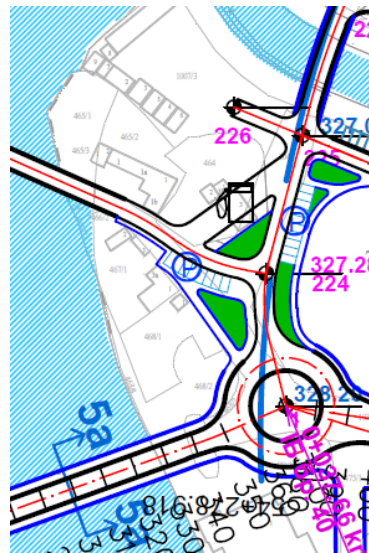


ГеоСрбија

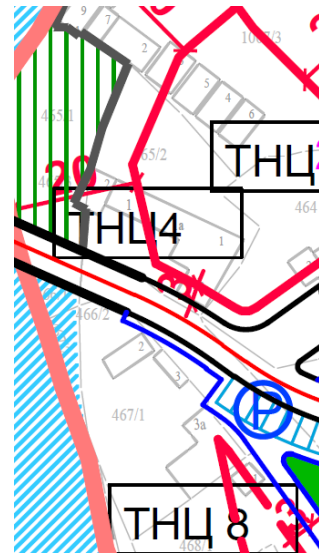
Извод (графички прилог) из Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014) и Измене и допуне планских докумената (Сл. Гласник Града Врања, 6/2019):



Намена



Саобраћај



Регулација

221	7587245.37	4729780.42
222	7587248.07	4729735.24
223	7587146.24	4729759.12
224	7587402.18	4729710.19
225	7587413.38	4729752.96
226	7587392.20	4729761.78

Координате раскрсница

Правила уређења и грађења која важе за изградњу предметног објекта су:

- Индекс изграђености парцеле мах. 1,2
- Најмања површина парцела 300 м²,
- Спратност објекта до П+1+Пот,
- Процент озелењених површина на парцели 30%,
- Грађевинска линија је дата на графичком прилогу регулације
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан,

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи и објекат у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).

Најмање дозвољена међусобна удаљеност бочних фасада објекта 4,0 м. Ако је међусобна удаљеност објекта мања од 4,0 м, на бочним фасадама објекта је дозвољено отварање прозора само помоћних просторија. Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објекта дозвољено је уколико је растојање од бочног суседа веће од 4,0 м.

Забатне и калканске зидове третирају као уређени део фасаде, без отвора.

Висина објекта не сме бити већа од 11,5 м, (растојање од нулте коте до коте венца). Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2 м, изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2 м, за локале у приземљу.

Висина назитка поткровне етаже може да износи највише 1,6 м, (рачунајући од пода поткровне етаже до венца). Дозвољена је изградња мансардних кровова, при чему је максималне дозвољена висина надзитка – од пода поткровне етаже до прелома кровне косине 1,6 м,

Максимални нагиб кровне равни је 45° (раван од прелома кровне косине до слемена, код мансардних кровова). Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат, односно суседну парцелу.

Делови објекта орјентисани према улици (еркери, балкони, надстрешнице и слично) на нивоу првог спрата, могу прећи грађевинску линију највише 1,2 м, на највише 50% површине уличне фасаде. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту.

Отворене спољне степенице се могу поставити испред грађевинске линије у простору предбаште, само ако савлађују висину до 0,9 м.

Грађевинску парцелу оградити транспарентном оградом до висине од 1,6 м, односно до висине од 0,9 м када је у питању зидана ограда. Ограду поставити на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле, на отвореном или у гаражи у склопу објекта.

Приступ парцели обезбедити са јавне саобраћајнице-директно или индиректно. Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2.5 м.

При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод и канализација.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЛП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 4054 од 06.11.2019.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број А334-480710/4-2019 од 29.10.2019.године,
- ЕПС Дистрибуција - Огранак Врање, Мишљење-сагласност на локацију број 8Т.1.1.0-Д-07.06-343098-19 од 31.10.2019. 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 пројектно-техничку документацију у складу са Законом о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење препарцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене-јавних површина, постоји обавеза да се пре подношења захтева за грађевинску дозволу спроведе препарцелација у складу са Законом (чл. 10., став 5. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем - „Сл. Гласник РС“, број 68/2019).

Извршити пренамену земљишта уколико је то потребно и доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа.

Инвеститор је у обавези након што прибави техничку документацију да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу кроз ЦЕОП у циљу издавања решења о грађевинској дозволи за изградњу предметног објекта у складу са чл. 135. Закона о планирању и изградњи РС („Сл. Гласник РС“, број 72/09, 81/09, 24/2011, 121/2012, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019).

Локацијски услови важе **две године** 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 планираног објекта израђено од стране Агенције за архитектуру и менаџмент „АМА 6“, Владичин Хан, под бр. 71/2019, јул 2019.године (главна свеска+пројекат архитектуре).

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање од стране имаоца јавних овлашћења, копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 953-2/2019-31 од 25.10.2019.године и Копију катастарског плана водова Службе за катастар водова Врање под бр. 952-04-308-3526/2019 од 24.10.2019.године.

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, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 68/2019), Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Пчињског округа број 25/2007), Измена и допуна плана генералне регулације за насеље Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 7/2014) и Измена и допуна планских докумената (Сл. Гласник Града Врања, 6/2019) одлучено као у диспозитиву локацијских услова.

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