

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне,

Комуналне и грађевинске послове

ROP-HAN-41749-LOCH-2/2021

IV Број: 350-128/2/2021-03

25.01.2022.године

ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Миљану Анђелковићу, [REDACTED], [REDACTED] за издавање локацијских услова, 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, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“; број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуреелектронским путем („Сл. Гласник РС“; број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“; број 115/2020) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта спратности II у три фазе, категорије А, класификационе ознаке 111011 (40%) и категорије Б, класификационе ознаке 127420 (60%), бруто површине 490,30 м² на кп.бр. 2168 и 2169 обе КО Владичин Хан На локацији нема дефинисаних постојећих објеката.

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021), по коме се предметне парцеле налазе у зони 12 – слободни неизграђени комплекси северно од реке Врле, ТЦ 4 – породично становање са слободностојећим објектима на узаним и дубоким парцелама. Стамбени блокови дефинисани нерегулисаном и неправилном матрицом саобраћајница, чије су трасе условљене неповољном конфигурацијом терена.

Предметне парцеле су са јужне стране у директној вези са некатегорисаним путем на кп.бр. 2222 КО Владичин Хан преко које ће остварити услов за грађевинску парцелу а према условима управљача и једним малим делом су планиране за саобраћајницу пресека 13а-13а.

Правила грађења која важе за кат. парцелу број 2168 и 2169 обе КО Владичин Хан, а везано је за ТЦ 4 - породично становање са слободностојећим објектима на узаним и дубоким парцелама:

- Индекс изграђености парцеле мах. 1,2 (угаоне парцеле 1,4)
- Најмања површина парцеле је 300 м²,
- Спратност објекта до П+1+Пк,
- Грађевинска линија на 5,00 м од регулационе линије,
- Процент озелењених површина на парцели мин 30%,
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80,00 м² делатности,
- Типологија објеката: слободностојећи или једнострано узидани,

Координате тачака X/Y		
716	7588113.99	4731073.25
718	7588171.54	4731276.13
483	7588037.64	4731064.69

Правила грађења за ТЦ 2, ТЦ 3, ТЦ 4

- Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као слободностојећи (објекат који не додирује ни једну линију грађевинске парцеле) и у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).
- Најмања дозвољена међусобна удаљеност бочних фасада објеката је 4,0m
- Ако је међусобна удаљеност објеката мања од 4,0m, на бочним фасадама објеката 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 4,0m
- Забатне и калканске зидове третирати као уређени део фасаде, без отвора.
- Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 11.5m. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2m изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2m за локале у приземљу.
- Висина назитка поткровне етаже може да износи највише 1.6m (рачунајући од пода поткровне етаже до венца). Дозвољена је изградња мансардних кровова, при чему је максимална дозвољена висина надзатка - од пода поткровне етаже до прелома кровне косине 1,6m
- 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 оријентисани према улици (еркери, балкони, надстрешнице и слично) на нивоу првог и другог спрата, могу прећи грађевинску линију највише 1,2m, 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 0,9m
- Грађевинске парцеле оградити транспарентном оградом до висине од 1,6m, односно до висине од 0,9m 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.
- На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине утврђене правилима парцелације као и на грађевинским парцелама уз улицу Светосавску, Градимира Михајловића и Николе Тесле може се Локацијским условима утврдити изградња (замена) објекта у постојећим габаритима спратности П+1, индекса изграђености до 1,5
- При изградњи подземних етажа обратити пажњу на ниво подземних вода и геотехничке препоруке,
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Компатибилност намена за породично становање - услуге делатности, непроизводно пословање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Зелене површине на парцелама и у стамбеним зонама

Ове површине се деле на зелене површине блоковског типа и оне око кућа за индивидуално становање (предбаште, дворишта и баште).

- блоковско зеленило, ако то простор дозвољава, добром организацијом учинити пријатним местом за игру деце и миран одмор одраслих;
- приликом пројектовања водити рачуна о избору врста, осунчаности и положају дрвећа у односу на објекте и инсталације и избору мобилијара и застора;

Зелене површине око кућа за индивидуално становање, без обзира на разноликост по квалитету и декоративно-естетској вредности, заузимају значајно место у целокупном фонду градског зеленила. Како се ради о приватном власништву, ради подизања квалитета свеукупног градског зеленила, едукovati власнике и разним видовима такмичења, утицати на стварање вредних амбијенталних целина;

Формирање грађевинских працела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење бр. 17/22-138 од 21.01.2022. године,
- ЈП за комунално уређење Владичин Хан, Услови за пројектовање бр. 68 од 19.01.2022.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број Д211-6841/3-2022 од 11.01.2022.године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-6258-22 од 21.01.2022. године (са нацртом Уговора),
- Министарство заштите животне средине РС – Ова врста објекта се не налази на Листи 1 - пројекти за које се обавезно израђује процена утицаја и на Листи 2 – пројекти за које се процењује значајан или могућ утицај на животну средину, **те не подлеже процедури процене утицаја,**

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, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и Правилником којим се уређује садржина

техничке документације.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу преко Система електронске обједињене процедуре за добијање грађевинске дозволе, а 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, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).

Како је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом потребно спровођење парцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавне намене-саобраћајнице пресека 13а-13а од дела кп.бр. 2168 и 2169 обе КО Владичин Хан, 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).

Локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу 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 Агенције за архитектуру и менаџмент „АМА 6“; [REDACTED], ул. [REDACTED] под бр. 98/2021 од 17.11.2021.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, Уверење за водове Службе за катастар водова Врање под бр. 952-04-308-2099/2021 од 30.12.2021.године и копију плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-27800/2021 од 31.12.2021.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, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о класификацији објекта („Сл. Гласник РС“; број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“; број 68/2019) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021) одлучено као у диспозитиву локацијских услова.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУа 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