



Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове
Број предмета: ROP-HAN-7359-LOC-1/2024
Заводни број: IV 350-31/2024-03
Датум: 12.04.2024. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Православне епархије врањске – Црквена општина Житорађе, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднела пуномоћник Сузана Јовановић 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-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 96/2023), Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 25/2021), а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу храма Св. Краља Милутина, БРГП 168.00м², објекат категорије В, класификациони број 127210 – зграде за обављање верских обреда, на кп.бр. 2769/24 (761 м²) КО Житорађе. На парцели нема постојећих објеката.

Плански основ за издавање локацијских услова је Просторни план Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 25/2021) – уређајна основа за Житорађе.

Катастарска парцела број 2769/24 КО Житорађе за коју се издаје Информација о локацији налази се у селу Житорађе које представља развијеније и популационо веће насеље Општине Владичин Хан у којем је развијен секундарни и терцијарни сектор.

Предметна парцела је у вези са општинским некатегорисаним путем на кп.бр. 2756 КО Житорађе и намењена је за верски објекат.

Правила уређења и грађења која важе за делове територије за које није предвиђена израда урбанистичког плана, а односе се на изградњу верских објеката на кп. бр. 2769/24 КО Житорађе су:

Индекс изграђености: за мешовиту зону 2.1

Индекс заузетости: за мешовиту зону 60%

Регулациона линија и осовине нових саобраћајница утврђује се у односу на постојећу регулацију и парцелацију и постојеће трасе саобраћајница, а према захтеваној функционалности саобраћајне мреже. Услови за изградњу саобраћајница дефинисани су правилима за изградњу саобраћајница и општинских путева.

Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте утврђује се према типу планиране односно постојеће изградње и износи најмање 3,0 метра:

За зоне изграђених објектата растојање грађевинске линије новог објекта од регулационе линије утврђује се на основу позиција већине већ изграђених објектата (преко 50 %).

Највећа дозвољена висина објекта не може прећи 22,0 метара.

На истој парцели се може градити више објеката с тим да заједно остану у границама дозвољених урбанистичких показатеља, као и помоћни објекти и гараже.

Спољне степенице се постављају на следећи начин:

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 2 метра увучена у доносу на регулациону и ако савлађују висину од 0,90 метара. Ако се грађевинска линија поклапа са регулационом, спољне степенице се не могу постављати.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- Стопе темеља и подрумских зидова за 0,15 m дубине од 2,60 m испод површине тротоара, испод те дубине стопе темеља могу прелазити регулациону линију до 0,50 m
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле (осим уз сагласност суседа).
- Шахте подрумских просторија до нивоа коте тротоара, могу прећи грађевинску линију за највише 1,0 m.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта решити тако да се обезбеди хармоничност урбане целине и корекције објектата у односу на локалне особине места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.). Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини која има посебну историјску и културну вредност, усклађује се према добијеним конзерваторским условима од надлежне службе заштите.

Међусобна удаљеност објектата на истој парцели износи најмање 5,0 метара, а за изграђене објекте чије удаљење износи мање од 4,0 метара, не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија.

Ограђивање грађевинских парцела

Грађевинске парцеле се ограђују осим ако то није другачије одређено урбанистичким планом:

- Парцеле се ограђују зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од котетротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m
- За грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне висине подзида (или шарпе) одредиће надлежни орган општине.

- Парцеле чија је кота нивелета виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.
- Зидана и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију према протоколу регулације и то тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограде између суседних грађевинских парцела уколико се ограђују треба да буду зелене – жива ограда која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентне ограде до 1,40 метара које се постављају према катастарском плану и операту и то тако да стубови ограде буде на земљишту власника ограде. Изузетно, ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине 1.40m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Ограде објеката на углу не могу бити више од 0,90 метара рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне предности раскрснице ,
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати изван регулационе линије,

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано а ако постоји потреба за тим на парцели изградити и упојни бунар.

Паркирање возила. За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених, стамбено пословних или пословних објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута

Унапређење енергетске ефикасности подразумева низ делатности који има за циљ смањење потрошње свих врста енергије, уз максимално очување постојећих, или стварање бољих услова боравка у објектима. За последицу има смањење потрошње необновљивих и коришћење обновљивих извора енергије, затим и смањење емисије штетних гасова, што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју.

Основни циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати, или повећати ниво удобности и комфора у објектима.

Основна стратешка опредељења при решавању проблема и даљег развоја јавних служби у Општини су следећа:

- У субопштинским и локалним центрима и развијенијим и популационо већим сеоским насељима, до краја планског периода, треба *по потреби* обновити постојеће објекте и опремити их следећим садржајима и објектима јавних служби: матична основна школа са физкултурном салом и компјутерском опремом, здравствени пункт са апотеком, предшколска установа, дом културе са библиотеком и мањом салом, терен за мале спортове, верски објекат по потреби.

Парцеле које излазе на државне путеве не могу, свака за себе појединачно, да имају директан излаз на пут већ се приступ таквих парцела мора остварити преко сервисне саобраћајнице, уз прибављење сагласности управљача пута.

У изузетним случајевима, на државним путевима са мањим саобраћајним оптерећењем, могуће је задржавање директног приступа уз максимално редуковање броја истих.

Општински путеви служе за повезивање појединих делова општине и града са центрима и зонама активности или становања. То су саобраћајни потези намењени јавном и

индивидуалном путничком саобраћају.

Међусобно компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Верски објекти

Верски објекти су компатибилни са свима наменама и за њих нема ограничења у правилима градње, с тим што је за ове објекте и њихову околину, пре њихове изградње, реконструкције и адаптације, обавезно прибављање услова, мишљења и сагласности од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Спровођење наведених планских решења представља **перманентне активности, истог су приоритета**, а њихова реализација започиње одмах и примењује се у току целог планског периода.

Правила грађења и регулације примењују се на све планом предвиђене зоне и типове градње и утврђују опште услове парцелације, регулације и изградње насеља и објеката:

1. за просторе за које није предвиђена израда урбанистичког плана;
2. за просторе за које важећи урбанистички план не садржи довољно елемената на основу којих је могуће издати локацијске услове;
3. као и за оне просторе за које је израда плана предвиђена али је у периоду док се урбанистички план (са елементима на основу којих је могуће издати локацијске услове ради добијања грађевинске дозволе) не донесе, потребно имати елементе на основу којих се може обављати уређивање и грађење земљишта и објеката за све објекте за које грађевинске дозволе издаје општина.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 928/24-1059 од 04.04.2024.године – алтернативи начин решавања отпадних вода,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-140788/2-2024 од 28.03.2024.године,
- ЕПС Дистрибуција – Огранак ЕДБ Врање, Услови за пројектовање и прикључење на локацију број 8Т.1.1.0-Д-07.06-141084-24 од 03.04.2024.године.
- ЈП за комунално уређење Владичин Хан, Услови за пројектовање број 489 од 10.04.2024.године,
- МУП РС – Сектор за ванредне ситуације у Врању, Услови у погледу мера заштите од пожара 07.10.1 број 217-2516/24-1 од 29.03.2024.године,
- Завод за заштиту споменика културе Ниш РС – Одговор бр. 586/2-03 од 02.04.2024.године,
- 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 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, 52/2021 и 62/2023) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације.

Пре издавања Решења о грађевинској дозволи неопходно је регулисати правно-имовинске односе у складу са Законом.

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију у електронском облику и да се посебним електронским захтевом обрати овом одељењу преко ЦЕОП-а у циљу издавања Решења о грађевинској дозволи у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи РС («Сл. гласник РС», број 72/09, 81/09-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

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 планиране изградње храма у КО Житорађе, израђено од стране „СИМ ПРОЈЕКТ 017“, [REDACTED], под бр. 27/2024 (ГС+ПА) од марта, 2024.године.

У оквиру обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио горе наведене услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, Уверење за водове издате од стране Службе за катастар непокретности Врање бр. 956-308-7086/2024 од 22.03.2024.године и копију плана Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-5569/2024 од 25.03.2024.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-исправка и 64/10-УС, 24/2011, 121/2012-УС, 42/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, број 22/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, број 96/2023) и Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. Гласник Града Врања“, број 25/2021) 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.