



Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове  
Број предмета: ROP-HAN-9970-LOC-1/2024  
Заводни број: IV 350-49/2024-03  
Датум: 29.04.2024. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву „PANTER ŠPED MBG“ доо, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник Драган Стаменковић 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, 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 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 и 35/2021 и 15/2023), а по овлашћењу садржаном у Правилнику о организацији и систематизацији радних места у Општинској управи општине Владичин Хан, издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу помоћног објекта спратности II (категорија А, неклассификовани објекти - 100%), БРГП објекта је 32.00 м<sup>2</sup>, на кп.бр. 887/1 (5741м<sup>2</sup>) КО Владичин Хан, са напоменом да изградња објекта није могућа без изградње недостајуће инфраструктуре према условима ИЈО. На парцели нема изграђених објеката.**

Правила грађења се утврђују на основу Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021, 35/2021 и 15/2023), по коме се предметна парцела налази у **зони 9** – Дуге њиве-Осларци, ТЦ 3 – породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови ван градског центра дефинисани правилном матрицом саобраћајница и ТЦ 7 - комерцијални садржаји, трговина, угоститељство, услуге, пословање. Позиција планираног објекта је у планираној типичној насељској целини 3.

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у осталом грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, односно приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу се прекорачити урбанистички параметри дефисани овим планом.

**Предметни део парцеле на којој се планира објекат је намене ТЦ 3 - породично становање са слободностојећим објектима на парцели, стамбени блокови ван градског центра дефинисани правилном матрицом саобраћајница. Парцела је у директној вези са планираном саобраћајницом, одговарајућег облика и површине па испуњава услов за грађевинску парцелу.**

Правила грађења која важе за ТЦ 3:

- Индекс изграђености парцеле мах. 0,8
- Најмања површина парцела 300 м<sup>2</sup>,
- Спратност објекта до П+1+Пк/Пс (9,0м до коте венца, 12,5м до коте слемена), Пк (поткровље) – простор унутар кровне конструкције са надзитком до 1,6м, Пс (повучен спрат) – последња етажа повучена од фасадне равни мин 1,5 м
- Процент озелењених површина на парцели 35%,
- Паркирање: 1 ПМ/1 стан и 1 ПМ/80 м<sup>2</sup>,
- Грађевинска линија је на 5.0 м од регулационе линије,

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 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 4,0m.
- 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 надзитета - 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 орјентисани 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.

Уколико се предвиђају препусти на фасадним површинама у виду еркера или балкона, они су могући на најмањој висини 3,0m изнад коте терена тако да препуст не буде већи и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 50% од површине фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1,5m од границе грађевинске парцеле – 0,6m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2,5m од границе грађевинске парцеле – 0,9m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту најмање удаљености 5,0m од задње границе грађевинске парцеле - 1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине задње фасаде изнад приземља.

*Породично становање - услужне делатности, непроизводно пословање, зеленило, одговарајући објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре*

*Компатибилност намена*

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

#### 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, едуковати власнике и разним видовима такмичења, утицати на стварање вредних амбијенталних целина;

*Саобраћај*

- Попречни профили постојеће примарне мреже саобраћајница остају као у постојећем стању, са обавезном реконструкцијом коловозног застора на местима где је то потребно. Приликом изградње новопланираних саобраћајница, поштовати одређене стандарде по питању попречног профила.
- У постојећим, изграђеним насељима, регулација улица остаје непромењена, осим ако постоји потреба за њеном изменом, односно побољшањем саобраћајног решења, нивелације, стварање нове јавне површине и друго.
- Код интервенција које имају за циљ проширење саобраћајница потребно је да се израде идејни пројекти саобраћајница којима би се прецизно сагледао простор и сви елементи за планиране интервенције.
- Попречни профил новопланираних саобраћајница треба да садржи коловоз са најмање једном траком по смеру и обостране тротоаре.
- Укрштања градских саобраћајница остварити у нивоу са семафорском или уређеном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.
- Приликом пројектовања саобраћајница и њихових укрштања придржавати се Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута као и осталих стандарда, правилника, закона који регулишу ову област.
- Ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.

Због конфигурације терена, као и непланске градње на територији Плана, чест је случај да су улице „слепо“ завршавају. На крају сваке овакве улице предвидети окретнице у складу са попречним профилем улице уз обавезно поштовање важећих стандарда.

**Израда урбанистичког пројекта и потврђивање на Комисији за планове, је обавезна за свако одступање од Планом задатих урбанистичких параметара (изграђеност, висина, величина парцеле, ширина фронта и друго). Дозвољено је одступање 10% - максимум 20% у односу на Планом дефинисане параметре, које ће бити прецизно одређено кроз сагледавање микро локације у оквиру израде, јавне презентације и верификације урбанистичког пројекта.**

**За све објекте који се налазе на изузетно стрмом терену и чија је кота подрумских и сутеренских просторија испод нулте коте (коте приступне саобраћајнице), грађевинска линија није обавезујућа. За овакве случајеве, приликом издавања локацијских услова потребно је прибављање услова управљача пута. За нулту коту објекта за објекте на терену са знатним падом, када је пад од улице (наниже према објекту), узима се кота саобраћајнице.**

Кота приземља објекта може да буде највише 1.2m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру објекта планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

**Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели.**

Уколико се приликом спровођења Плана генералне регулације покаже да Просторним планом или Планом генералне регулације није дефинисан неки битан параметар, исти се може дефинисати приликом израде урбанистичког пројекта или приликом издавања локацијских услова на основу општих правила парцелације и регулације.

**Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:**

- ЛП за водоснабдевање и канализацију Водовод, Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 1183/24-1351 од 24.04.2024.године – **прикључак на водоводну и канализациону мрежу могућ преко изградње прикључног вода,**
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова, број 174450/2-2024 од 16.04.2024.године,
- Електродистрибуција Србије - Огранак Врање, Услови за пројектовање и прикључење бр. 8Т.1.1.0-Д-07.06-175423-24 од 23.04.2024. године **са напоменом да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова** – неопходно је продужење нисконапонске мреже са задњег стуба на армирано-бетонским стубовима до предметне парцеле из ТС Моше Пијаде или ТС Полом-Ширине (у прилогу нацрт захтева за закључење уговора, захтева за изградњу прикључка и потврда о испуњењу прописаних услова за нн мрежу)
- Заштита животне средине – 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, 52/2021 и 62/2023) 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 Решења о одобрењу за извођење радова, а у складу са чл. 145. 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, 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 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 „ТИМ ИНЖИЊЕРИНГ“, [REDACTED], ул. [REDACTED], број 05/24 од марта, 2024. године (ГС) и бр. 05-1/24 од марта, 2024. године (ПА)..

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. 956-308-8894/2024 од 09.04.2024.године и копију

плана издату од Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-7232/2024 од 11.04.2024.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, 24/2011, 121/2012, 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 68/2019) и Плана генералне регулације насеља Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања број 11/2021, 35/2021 и 15/2023), 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.

Координате тачака осовина		
577	7587901.02	4729126.48
578	7587797.26	4729170.20
Координате тачака регулационе линије		
681	7587775.78	4729182.00
682	7587795.92	4729168.56
683	7587823.94	4729154.11
686	7587831.97	4729150.73
687	7587844.06	4729145.44

**САМОСТАЛНИ САВЕТНИК**

**Милош Јовановић, д.и.а.**