



Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,
комуналне и грађевинске послове
ROP-HAN-14418-LOC-1/2024
IV Број: 350-67/2024-03
14.06.2024.године
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по захтеву Далибора Илића, [REDACTED], који је поднео пуномоћник Радослав 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 помоћног објекта-гараже за смештај пољопривредних машина и алата спратности П+0 (категорија А, класификациони број 127141-гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде - 100%), БРГП објекта је 533.00 м², на кп.бр. 1435/4 (2997м²) КО Декутинце. На парцели постоји објекат који се задржава.

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

Предметна парцела је у оквиру планираног грађевинског земљишта. Локација је у директној вези са државним путем другог реда на југу са кп.бр. 1661/1 КО Декутинце док је и у директној вези са некатегорисаним путем на западу са кп.бр. 1662/1 КО Декутинце.

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 прибављање сагласности управљача пута или преко неког од општинских путева-улица или некатегорисаних путева.

Правила уређења и грађења која важе за наведени део територије су следећа:

На грађевинским подручјима утврђеним Просторним планом, а изван грађевинских подручја утврђених урбанистичким плановима, изградња стамбених објеката може се изузетно вршити на постојећим грађевинским парцелама, као и тамо где постоје сеоски стамбени и помоћни објекти, као и на земљишту које је у катастру непокретности уписано као грађевинско (без обзира на претежну намену приказану на Рефералној карти 1 овог просторног плана), а у складу са традиционалном архитектуром и материјалима и другим условима утврђеним законом и подзаконским актима.

Правила изградње објеката

Најмања грађевинска парцела за изградњу новог породичног стамбеног објекта:

-300м² за слободностојећи објекат

-400м² за двојни објекат

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог породичног стамбеног објекта:

-мин 10 м за слободностојећи објекат

-мин 16 м за двојни објекат

Индекс изграђености-ИИ:

-опште стамбене зоне у насељима средњих густина - 1.6

-мешовите зоне – 2.1

Индекс заузетости-ИЗ:

-опште стамбене зоне у насељима средњих густина – 50%

-мешовите зоне – 60%

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

Начин постављања, односно начин изградње грађевинског објекта на грађевинској парцели може бити:

- у непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.
- У прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
- Као слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- Као полуатријумски, када додирује три линије грађевинске парцеле.

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Делови објекта са испадима већим од 1,50 метара не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,2 метара и то на делу објекта вишем од 3,00 метара. У таквим случајевима хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала, највише 0,30 метара по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 метара. Испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу.
- Излози локала за највише 0,90 метара по целој висини у пешачким зонама.
- Транспарентне, браварске конзолне надстрешнице(по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 2,50 метара, а у зони су приземне етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију од 2,00метара.
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00метра од спољне ивице тротоара на висини већој од 2,50 метара.

У пешачким зонама према конкретним условима локације.

- конзолне рекламе за највише 1,20 метара на висини већој од 3,00 метара.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице, са и без стубова, надстрешница и сл.) могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције грађевинског елемента износи 1,50 метара уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља. Уколико се грађевинска линија и регулациона поклапају максимално одступање грађевинских елемената на спрату износи 1.20 метара

- на делу бочног дворишта претежно јужне орјентације (најмањег растојања од 2,50 m) грађевински елементи могу прећи основни габарит објекта до хоризонталне пројекције испада 0,60 m. уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30 бочне фасаде изнад приземља.

- на делу бочног дворишта претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50 m) грађевински елементи могу прећи основни габарит објекта до хоризонталне пројекције испада 0,60 m. уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30 бочне фасаде изнад приземља.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта решити тако да се обезбеди хармоничност урбане целине и корекције објеката 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.

Правила за слободне и зелене површине на парцели

Минимални проценат зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње.

Правила за постојеће објекте

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, индекс заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње, надградње и сл.).

У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом. Ово правило важи и за постојеће објекте који не испуњавају друге услове овог Плана (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.).

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу урбанистичких параметара датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уколико се може обезбедити потребан број паркинг-гаражних места на парцели, уз поштовање следећих услова:

- доградња може бити извршена у виду анекса, односно у приземљу или другим деловима и етажама објекта, у складу са правилима овог Плана;
- дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. обавезно је поштовати правила о позиционирању објеката на парцели;
- дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији;
- надградња нових етажа постојћих објеката могућа је у оквиру Планом дозвољених висина;
- код надзиђивања постојећих етажа поштовати правила везана за упуштање делова објекта (балкони, терасе, настрешнице и сл.) ван грађевинске линије, а у случају да постојећа грађевинска линија превазилази максималну дефинисану линију грађења није дозвољено упуштање делова објекта;
- надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др.);

Растојање грађевинске од регулационе линије је 5м за јавни општински и некатегорисан пут док је 10м за државни пут другог реда.

Правила градње и регулације за сеоске зоне

У селима општине Владичин Хан, могу се градити објекти за становање који могу имати и смештајне капацитете уколико се налазе на теренима до 500 m н.в., било као јединствени објекти, а повољније као објекти павиљонског типа или бунгалови – апартманска насеља, категорисани са 1, 2 или 3 звездице - максималне спратности П+2 са подземним етажама.

- У оквиру рубних зона грађевинских реона и селима може се организовати пољопривредно домаћинство и то са стамбеним и економским двориштем на парцели.
- Оријентациони показатељи и правила градње за овај тип изграђености се у том случају примењују на стамбено двориште.
- Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.

- Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница, септичке јаме, бунари, ограде и слично).

- Економско двориште садржи економске и помоћне објекте.

- Економски објекти су: објекти за смештај стоке (сточне стаје - живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници) испусти за стоку, ђубришне јамае – ђубришта, пољски клозети и сл.

- Помоћни објекти уз економске објекте су објекти за складиштење пољопривредних производа: пушнице, сушнице, кош, амбар, магацин хране и објекти намењени исхрани стоке и сл., као и гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, нето површине веће од 30,00m².

Врста и намена објеката који се могу градити: на једној грађевинској парцели осим стамбених објеката могу се градити помоћни (гараже, оставе, летње кујне) економски, пољопривредни и мањи пословни објекти (ковачнице, столарске радње и др.) који са стамбеним чине целину домаћинства.

Компатибилни садржаји и врсте објеката: трговина, услуге и сервиси, услужно и производно занатство, угоститељство, туристичке услуге у сеоском домаћинству, као и мањи производни и пословни објекти из домена прераде пољопривредних и шумских производа, одрживог коришћења природних ресурса и сл, под условом да немају негативног утицаја на животну средину. Ови садржаји могу бити у оквиру основног (стамбеног) објекта (најчешће у приземљу) или у оквиру помоћног или пратећег објекта на парцели.

Предметна парцела по облику и површини може испунити услов за грађевинску парцелу и у директној је вези са планираним општинским путем на западу са кп.бр. 1662/1 КО Декутинце.

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 отворати изван регулационе линије,
- Парцеле у сеоском насељу се ограђују на начин на како је то изложено у претходним ставовима. Унутар парцеле преграђују се функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница). Висина ограде унутар парцеле не може бити већа од спољне ограде ,
- Парцеле за вишепородичне стамбене објекте се по правилу не ограђују.
- Ограде на грађевинским парцелама на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, ограђују се на начин како то одреди надлежни

- орган,
- Ограде на грађевинским парцелама на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, ограђују се на начин како то одреди надлежни орган,
- Ограде на грађевинским парцелама специјалне намене, ограђују се на начин како то одреди надлежни орган,
- Ограде на грађевинским парцелама на којима се налазе индустријски и други радни и пословни објекти, могу бити ограђене зиданом оградом висине до 2,20 метара,
- За затечене ограде које одступају од наведених правила грађевинска инспекција може издати налог за уклањање у циљу заштите општег интереса (безбедност, естетски изглед, хигијена насеља и сл.)

Саобраћајнице

Планирана је реконструкција и рехабилитација свих општинских путева на територији Просторног плана, довођењем техничких елемената на ниво правилницима и прописима дефинисаним за ову категорију путева. Приоритет у реконструкцији ове категорије путева је изградња савременог коловозног застора на деоницама које су још увек са макадамским застором. Осим тога, у складу са прописима, неопходно је извршити ширење коловоза свуда где за то постоје просторне могућности. Један од битних задатака у вези са општинским путевима је постављање недостајуће и редовно одржавање хоризонталне и вертикалне сигнализације.

Просторним планом се такође предвиђа реконструкција, доградња и модернизација и некатегорисаних путева који су од значаја за међусобно повезивање насеља у заједницама насеља и делова насеља у истој катастарској општини, као и за побољшање туристичке понуде општине.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 1666/24-1689 од 23.05.2024.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-229040/2-2024 од 24.05.2024.године,
- ЕПС Дистрибуција – Огранак ЕДБ Врање, Мишљење на локацију - Сагласност број 8Т.1.1.0-Д-07.06-239808-24 од 11.06.2024.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 и извршити пренамену земљишта из пољопривредног у грађевинско уколико је потребно или надлежно Министарство не каже другачије .

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, израђено од стране радње за пројектовање и извођење грађевинских радова „ОМЕГА“, ул. [REDACTED], [REDACTED], под бр. 03/3-24 (ГС+ПА) од 02.03.2024.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 издато од стране Службе за катастар непокретности Врање бр. 956-308-12284/2024 од 16.05.2024.године и копију плана Службе за катастар непокретности Владичин Хан бр. 952-04-074-10093/2024 од 21.05.2024.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.