



Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове

Број предмета: ROP-HAN-2038-LOCH-2/2025

Заводни број: IV 350-4/2/2025-03

Датум: 26.02.2025. године

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по усаглашеном захтеву Зорана Алитовића, [REDACTED], [REDACTED], [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), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, број 87/2023) и 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 реконструкцију и доградњу породично-стамбеног објекта П+0 на кп.бр. 1654/2 КО Прекодолце (417м²), категорије А, класификациона ознака 111011-стамбене зграде са једним станом, бргп 99м², тако да ново стање буде П+1, бргп 99м²+95,24м². На парцели се задржавају постојећи објекти.

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

Предметна парцела је у оквиру планираног грађевинског земљишта намењена становању. Локација је у директној вези са планираним општинским путем на југоистоку на кп.бр. 3735/1 КО Прекодолце.

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

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.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: индустријске, производне, складишне и друге делатности које имају негативни утицај на животну средину и основну намену (делатности које угрожавају околину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима).

Правила изградње објеката

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

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу новог породичног стамбеног објекта је 10м.

Најмања грађевинска парцела за изградњу новог породичног стамбеног објекта је 300м².

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.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до слемена (за објекте са косим кровом) односно до венца (за објекте са равним кровом). Нулта (апсолутна) кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Одређује се на основу карактеристичног попречног профила (нивелета саобраћајнице), а у зависности од карактеристика терена локације.

1. на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
2. на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
3. на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;
4. на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);

5. на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се Локацијским условима применом претходних тачака.

При коришћењу нагиба терена није дозвољено правити усеке веће од 1 m, осим уколико то захтева обезбеђење стабилности терена.

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 етажне, 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.
- 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 јаме – 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.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи:

- за стамбене нове слободностојеће објекте на делу бочног дворишта износи најмање 2,50 метара (на делу дворишта претежно северне оријентације),
- за двојне стамбене објекте најмање 4,0 метра
- за стамбене објекте у прекинутом низу, најмање 4,0 метра,
- за изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од утврђених вредности предходних ставова, објекти не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,
- за стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање од границе грађевинске парцеле, утврђује се Локацијским

условима према типу изградње и уз примену одговарајућих најмањих удаљења из овог правила.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.

Међусобна удаљеност објеката износи:

- од стамбеног објекта до сточне стаје, најмање 15,0 метара,
- од стамбеног објекта до ђубришта и пољског клозета (ако постоји), најмање 20,0-25,0 метара, уз обавезу да је стамбени објекат на вишој коти,
- живи извор воде на парцели мора бити на вишој коти од ђубришта и пољског клозета, а најмање растојање износи 20,0-25,0 метара,
- септичка јама може бити удаљена од међе најмање 2 метра, а од суседног стамбеног објекта најмање 5 метара,
- друга међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од облика организације економског дворишта, уз услов да прљави објекти буду оријентисани тако да доминантни ветрови дувају од чистих објеката .

Локацијским условима утврђује се позиција економских и помоћних објеката у односу на грађевинску линију уз примену најмањих дозвољених растојања у овим правилима.

Постављање економских објеката у односу на границу суседне парцеле утврђује се под следећим условима:

- када се економски објекти и економско двориште суседних парцела, непосредно додирују, растојања за нове помоћне и економске објекте износи најмање 1,50 метара.
- Када се економско двориште једне парцеле непосредно наслања на стамбено двориште друге парцеле (за нове објекте), примењују се правила о међусобној удаљености објеката.

Индекс изграђености - ИИ (однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле) примењује се за нове објекте до највећих дозвољених вредности по зонама изградње:

Зона ретке насељености и породичне изградње 1.0

Опште стамбене зоне у насељима средњих густина 1.6

Мешовите зоне 2.1

Индекс заузетости земљишта - ИЗ (однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100) примењују се за нове објекте до највећих дозвољених вредности по зонама изградње:

Зона ретке насељености и породичне изградње 40%

Опште стамбене зоне у насељима средњих густина 50%

Мешовите зоне 60%

Грађевинска линија се претежно поклапа са регулационом или је удаљена 3-5 м од регулационе линије. Грађевинске линије објеката на осталим улицама могуће је

поставити на регулациону линију улица уз услов да се обезбеде потребне зоне прегледности.

Приступ грађевинској парцели мора бити директан са површине јавне намене-саобраћајнице или посредним путем преко неке друге парцеле.

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.

Ограђивање парцела:

- 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 ката нивелете виша од 0,90 m од суседне висине подзида (или шкарпе) одредиће надлежни орган општине.
- Парцеле чија је ката 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 огради 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

Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме, обавезно у случају када се економско двориште налази уз јавни пут. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели,

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, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан односно на један стамбено пословни апартман или другу јединицу.

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.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП за водоснабдевање и канализацију „Водовод“ Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 384/25-506 од 24.02.2025.године,
- Телеком Србија – Дирекција за технику Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број Д211-62518/2-2025 од 12.02.2025.године,
- ЕПС Дистрибуција – Огранак ЕДБ Врање, Услови за пројектовање и прикључење број 8Т.1.1.0-Д-07.06-59369-25 од 24.02.2025.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 доградње, израђено од стране радње за пројектовање и извођење грађевинских радова „ОМЕГА“, [REDACTED], под бр. 02/1-25 од 10.01.2025.године (ГС + ПА).

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. 956-308-2034/2025 од 03.02.2025.године и копију плана Службе за катастар непокретности Владичин Хан број 952-04-074-2079/2025 од 10.02.2025. 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.