

Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА ВЛАДИЧИН ХАН  
Одељење за урбанизам, имовинско-правне,  
Комуналне и грађевинске послове  
ROP-HAN-31673-LOCH-3/2020  
IV Број: 350-131/2/20-03  
13.01.2021.године  
ВЛАДИЧИН ХАН

Одељење за урбанизам, имовинско-правне, комуналне и грађевинске послове Општинске управе Општине Владичин Хан, решавајући по усаглашеном захтеву Славише Цветковића, ул. [REDACTED], [REDACTED], који је поднео пуномоћник „Студио Алексић“, [REDACTED] чији је заступник Милан Алексић 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 и 9/2020), 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 Просторног плана Општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010), издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

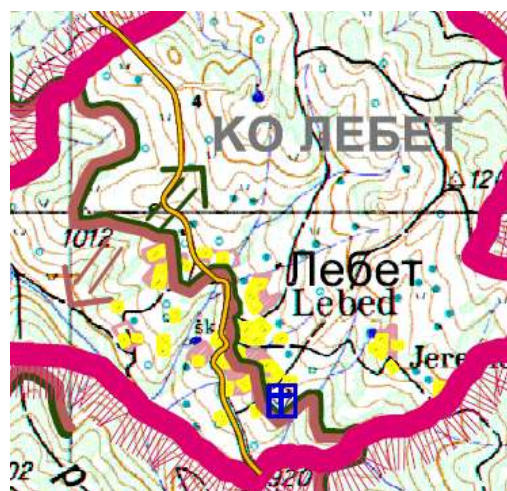
за изградњу етно комплекса „Лебет“ са пратећим садржајима на кп.бр. 1265 КО Лебет (хотел и спа центар, пет типских бунгалова, базен, простор са лежаљкама, два летњиковца, помоћни објекат, паркинг простор, приступне саобраћајнице и др.) укупне бруто површине 1494,50 м<sup>2</sup> (подземно и надземно), од тога објекат категорије В, класификациони број 121112 (хотели и мотели површине преко 400м<sup>2</sup> или П+2) бруто површине 738,00 м<sup>2</sup> – 50 %, објекат категорије Б, класификациони број 121201 (остале зграде за краткотрајни боравак површине до 400м<sup>2</sup> и П+2) бруто површине 206,50 м<sup>2</sup> (5x41,30м<sup>2</sup>) и објекат категорије Г, класификациони број 241221 (остале грађевине за спорт и рекреацију) бруто површине 155,00 м<sup>2</sup>. На парцели нема изграђених објеката.

Правила грађења се утврђују на основу Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010).

Катастарска парцела број 1265 КО Лебет за коју се издају локацијски услови налази се у селу Лебет, које представља примарно сеоско насеље. Предметна локација излази директно на кп.бр. 1579 КО Лебет (некатегорисани пут).



Извод из ГеоСрбије



Извод из Просторног план

## Правила грађења су:

- Спратност објекта износи до **П+Пк (етно комплекс) / П+4+Пк (хотели)**
- Индекс изграђености парцеле **мах. 0,5 (етно комплекс) / 2,0 (хотели)**
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је **15м**
- Минимална површина грађевинске парцеле је **400 м<sup>2</sup>** за комерцијалне објекте,
- Дозвољени степен заузетости парцеле до **50%**,
- Растојање грађевинске од регулационе линије износи најмање **5,0** метра, уколико се парцела не ослања на регионални или магистрални пут - у том случају, поштовати услове надлежног јавног предузећа које управља предметном саобраћајницом,
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле (осим објеката у непрекинутом низу) на делу бочног дворишта претежно северне оријентације износи **1,50** метара, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације износи **2,50** метара,
- 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 за слободностојеће објекте на парцели износи најмање **4,0** метара,
- Изграђени стамбени објекти чија међусобна удаљеност износи мање од **3,0** метра, у случају доградње, надградње и реконструкције не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија,
- Парцеле у сеоском насељу се оградају транспарентном оградом до висине од **1,4** м, односно до висине од **0,9** м када је у питању зидана ограда,
- Ограду поставити на регулациону линију према протоколу регулације, уз сагласност суседа, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се оградајује,
- Парцеле чија је кота нивелета виша од **0,90** м од суседне, могу се оградајивати транспарентном оградом до висине од **1,40** м која се може постављати на подзид (шкарпу),
- Ограде између суседних парцела уколико се оградајује треба да буду зелене-жива ограда која се сади у осовини границе парцеле или транспарентне ограде висине до **1,40** м које се постављају према катастарском плану и операту и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Изузетно, ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине **1,40** м, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- Ограде објеката на углу не могу бити више од **0,90** м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне предности раскрснице,
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије,
- За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута.

## Правила градње и регулације за сеоске зоне

У селима општине Владичин Хан, могу се градити смештајни капацитети до 500 м н.в. и могу имати смештајне капацитети, 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

<p style="text-align: center;"><b>ПРАВИЛА ЗА ОРГАНИЗАЦИЈУ СЕОСКОГ ДВОРИШТА</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- У оквиру рубних зона грађевинских реона и селима може се организовати пољопривредно домаћинство и то са стамбеним и економским двориштем на парцели.</li><li>- Оријентациони показатељи и правила градње за овај тип изграђености се у том случају примењују на стамбено двориште.</li><li>- Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.</li></ul>
слика 5	<ul style="list-style-type: none"><li>- Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница, септичке јаме, бунари, ограде и слично).</li><li>- Економско двориште садржи економске и помоћне објекте.</li><li>- Економски објекти су: објекти за смештај стоке (сточне стаје - живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници) испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и сл.</li><li>- 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 30,00m<sup>2</sup>.</li></ul>

### За економске зграде пољопривредног домаћинства:

- Економски објекти у економском дворишту су производни објекти за прераду пољопривредних производа и објекти за складиштење пољопривредних производа: пушнице, сушнице, кош, амбар, магацин хране објекти за смештај стоке (сточне стаје - живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и објекти намењени исхрани стоке и сл.
- Помоћни објекти уз економске објекте су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила,) испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и сл.
- Локацијском дозволом утврђује се позиција економских и помоћних објеката у односу на грађевинску линију уз примену најмањих дозвољених растојања у овим правилима.
- Растојања за нове помоћне и економске објекте у односу на границу суседне парцеле када се економски објекти и економско двориште суседних парцела, непосредно додирују, 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.
- Међусобна удаљеност објеката износи од стамбеног објекта до сточне стаје, најмање 15,0 метара, од стамбеног објекта до ђубришта и пољског клозета најмање 20,0 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 .
- Живи извор воде на парцели мора бити на вишој коти од ђубришта и пољског клозета, а најмање растојање износи 20,0-25,0 метара,

### **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 .

## ПОСЛОВНИ И КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКТИ У НАСЕЉИМА

За пословне објекте, објекте трговине, занатства, угоститељства и других делатности, еколошки и функционално прихватљивих према свим важећим прописима који регулишу заштиту околине од загађења, осим општих правила градње, важе следећа правила за минималну величину грађевинске парцеле и урбанистички показатељи:

- Минимална површина грађевинске парцеле – 400 m<sup>2</sup>
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле –15 m.

Врста објекта	Макс. Х	ИИ	ИЗ	Напомена
Апартманска насеља	П+1+Пк	0,6	30%	
Хотели 1, 2 и 3*	П+4+Пк	2,0	50%	
Мини и омл. хотели	П+3	1,6	50%	
Комерцијални	П+1	0,8	50%	
Угоститељски	П+1+Пк	0,3	20%	
Планинарски дом	П+2+Пк	0,3	30%	
Ловачка кућа	П+1+Пк	0,2	20%	монтажни
Спортско-рекреативни	П	0,8	80%	
Етно комплекс	П+Пк	0,5	50%	
Ауто камп	П	0,2	20%	привремени

Приликом извођења радова придржавати се важних техничких прописа за ову врсту радова.

### **Услови на локацију од стране Јавних предузећа:**

- ЈП за водоснабдевање и канализацију Водовод, Владичин Хан, Услови за пројектовање и прикључење број 3569 од 14.12.2020.године;
- Телеком Србија-Дирекција за технику-Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, Технички услови за пројектовање и извођење радова број А334-381669/4-2020 од 10.12.2020.године;
- ЕПС Дистрибуција, Огранак Лесковац – Обавештење за локацију број 80.0.0.0.-Д-10.02-377172-20 од 23.12.2020. године;
- МУП РС-Сектор за ванредне ситуације Врање - Услови у погледу мера заштите од пожара 9.10.1 бр. 217-17931/20-1 од 14.12.2020.године;
- Министарство заштите животне средине РС – Информација да не постоји обавеза покретања процедуре процене утицаја на животну средину за наведени пројекат бр. 011-00-01378/2020-03 од 13.01.2021.године,

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-пројекат за грађевинску дозволу у складу са Законом 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 и 9/2020) и Правилником којим се уређује садржина техничке документације («Сл. гласник РС», број 73/2019).

Пре издавања грађевинске дозволе неопходно је доставити доказе о регулисању правно-имовинских односа и извршити пренамену земљишта у грађевинско уколико то није већ учињено или надлежно Министарство не каже другачије.

**Катастарска парцела која је предмет изградње мора задовољити услов за грађевинску працелу у смислу површине и директног/посредног приступа на јавну саобраћајницу.**

Инвеститор је у обавези да прибави техничку документацију и да се посебним електронским захтевом кроз електронску обједињену процедуру обрати овом одељењу у циљу издавања грађевинске дозволе 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 и 9/2020).

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 планираних радова, израђено од стране радње за архитектонске делатности „СТУДИО АЛЕКСИЋ“, [REDACTED], ул. [REDACTED], [REDACTED], под бр. 024/2020, новембар 2020. године (главна свеска+пројекат архитектуре).

У оквиру електронске обједињене процедуре надлежни орган је по службеној дужности прибавио копију плана бр. 952-04-074-20996/2020 од 07.12.2020.године издату од стране Службе за катастар непокретности Владичин Хан, уверење да за предметну парцелу не постоје евидентирани подземни и надземни водови бр. 952-04-308-5167/2020 од 08.12.2020.године издато од стране Службе за катастар непокретности Врање, као и услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења који су саставни део ових локацијских услова.

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 и 9/2020), 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 Просторног плана општине Владичин Хан („Сл. гласник Града Врања“, број 22/2010) 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.

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**  
Љиљана Мујагић, дипл. пр. планер