



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНСКА УПРАВА
ОПШТИНА ДОЉЕВАЦ
Одељење за урбанизам
и инспекцијске послове
Број: ROP-DOL-24514-LOCH-6/2024
Интерни број: 353-179
Датум: 09.05.2024.год.
Д о љ е в а ц

Општинска управа Општине Дољевац – Одељење за урбанизам и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора, **Стевановић Татјане из Белотинца, општина Дољевац**, за изградњу угоститељско туристичког објекта спратности П и П+2 хотел са базеном на к.п.бр. 2707 К.О. Белотинац, општина Дољевац, *поднетог од стране пуномоћника*, Стефановић Иване из Ниша, ул. Кеј коло српских сестара бр.13/20, на основу члана 53а. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник Републике Србије“ бр. 87/2023) и Просторног плана општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 16/11 и 91/19) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу угоститељско туристичког објекта спратности П и П+2 хотел са базеном на к.п.бр. 2707 К.О. Белотинац, општина Дољевац

Изградња угоститељско туристичког објекта спратности П и П+2 хотел са базеном на к.п.бр. 2707 К.О. Белотинац, општина Дољевац.

- Категорија објекта В и Г;
- Класификациони ознака 121112 (94%) и 241221 (6%);

1. Број катастарске парцеле: 2707;
2. Катастарска општина: Белотинац;

I ПЛАНСКИ ОСНОВ

К.п.бр. 2707 К.О. Белотинац налази се у оквиру Просторног плана општине Дољевац („Службени лист града Ниша“, број 16/11 и 91/19), са наменом предвиђеном за „Становање са пословањем“.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

- 1. Површина грађевинске парцеле:** 10339 м² (к.п.бр. 2707 К.О. Белотинац у Белотинцу);
- 2. Услови за образовање грађевинске парцеле:** постојећа парцела испуњава услов за грађевинску парцелу;
- 3. Опис локације:** На к.п.бр. 2707 у К.О. Белотинац, не постоје већ изграђени објекти. Парцела је правоугаоног облика, не изграђена, површине 10339м². На парцели се планира изградња угоститељско туристичког објекта – хотела са базеном. Орјентисана је у правцу исток запад. На западној страни парцеле налази се пут вишег ранга на који се планира прикључница за моторна возила. Објекат и базен смештени су у задњој половини парцеле у односу на приступни пут. Испред објекта и северно и јужно планира се паркинг простор за смештај укупно 164 аутомобила. На западној страни налази се главни улаз у хотел и главни улаз у велики застакљени ресторан док се на северу и истоку налазе економски улази за опрему, намирнице и особље. Базен се налази јужно од објекта површине 175,5м². На западу парцела излази на јавни пут док се на остале три стране

парцела граничи са суседним грађевинским парелама које су такође неизграђене осим на северу где се налази стамбени објекат без дозволе за градњу. Парцела је равна. Сам објекат удаљен је од северне границе парцеле 14м и више, од источне 5м и више, док је од западне према приступном путу 19,28м. Јужно од објекта у правцу објекта планира се отворени базен удаљен 7,70м од објекта у правцу објекта планира се отворени базен удаљен 7,70м од објекта. Укупне бруто површине у приземљу 1467,40м² и укупне бруто развијене површине свих етажа објекта 2785,90м². Површина базена 175,50м². Индекс заузетости 0,16 и индекс изграђености 0,29.

4. Врста и намена објеката: У приземљу објекта планира се велики хол из којег се ветртикалним комуникацијама иде на спрат, ходником у економски део и директно из хола у ресторан. Улаз у хол је са западне стране док су економски улази за запослене са источне стране и за кухињу са северне стране. Велика заједничка кухиља је директно везана за ресторан у приземљу и застакљени ресторан који има могућност склапања крова. На првом спрату се планира конференцијска сала и мања сала за пријем, као и пратеће економске просторије и два бизнис апартмана. На другом спрату се планира 16 соба за госте.

5. Тип објеката: Слободностојећи на парцели.

6. Положај објекта у односу на регулациону линију:

Минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених стамбених објеката растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (више од 50%).

Грађевинска линија планираног угоститељско туристичког објекта је према Идејном решењу 19,28м према државном путу.

7. Дозвољена заузетост и изграђеност грађевинске парцеле:

Према Плану највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је до 40%.

Према приложеном ИДР-у остварени индекс заузетости к.п.бр. 2707 К.О. Белотинац је 0,16%, а остварени индекс изграђености је 0,29.

8. Основни подаци о објекту и локацији:

Број катастарске парцеле: 2707;

Укупна БРГП надземно: 1467.40 м²;

Укупна БРГП надземних етажа 2785.90м²;

Укупна нето површина (П и П+2): 2428.67м²;

Укупна површина базена износи 175.50м²;

Површина земљишта под објектом и базеном 1642.90 м²;

Спратност П и П+2

Висина објекта Н=11,60м;

Спратне висине 500см и 390см приземље, 300см први спрат и 270см други спрат;

Број паркинг места 164;

9. Дозвољена висина и спратност објекта:

Према важећој планској документацији максимална дозвољена висина је до 12,0м, а помоћних објеката 5,0м.

Према приложеном Идејном решењу висина планираног угоститељско туристичког објекта: Н=11,60м (висина објекта);

Планирана спратност објекта је П и П+2 хотел са базеном. Спратне висине 500см и 390см приземље, 300см први спрат и 270см други спрат;

10. Кота приземља: Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте пута;

- кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте;

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута;

- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака ових правила;

- за објекте са нестамбеном наменом у приземљу кота приземља може бити максимално 0,2m виша од коте тротоара (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).

11. Растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела:

Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- | | |
|---|------|
| 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта | 2,5m |
| 2) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта | 4,0m |
| 3) први или последњи објекат у непрекинутом низу | 1,5m |

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од наведених вредности не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

- 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0m
- 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0m

Новопланирани угоститељско туристички објекат позициониран је на 2707 К.О. Белотинац са следећим удаљењима: Објекат је удаљен од северне границе парцеле више од 14m, са источне стране више од 5m, док је од западне према приступном путу 19,28m. Јужно од објекта у правцу објекта планира се отворени базен удаљен 7.70m од објекта.

12. Међусобна удаљеност објекта:

Међусобна удаљеност нових и околних објеката (околним објектима се не сматрају помоћни објекти и слични) износи половину висине вишег објекта (осим код објеката у непрекинутом низу, прекинутом низу и полуатријумских објеката), односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти не садрже отворе за осветљење стамбених просторија (осим отвора за осветљење помоћних просторија – вц-а, купатила, остава, ходника и слично), али не може бити мања од 4,0m.

13. Услови за одводњавање површинских вода са парцеле: Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем у Плану, односно, воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју се усмеравати према другој парцели.

Код косих кровова, нагиби кровних равни морају бити усмерени ка саобраћајници и ка унутрашњем дворишту, ради спречавања отицања површинске воде ка суседној парцели.

Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз јавни пут.

Приликом извођења радова одвођење атмосферске воде решити тако да се вода са објекта одводи у парцелу инвеститора (забрањено је одвођење воде на јавну површину-улицу као и према парцелама суседа).

НАПОМЕНА: Забрањује се инвеститорима промена постојеће конфигурације терена, без додатног насыпања парцела, без промене постојеће нивелације терена, осим уколико се након потребних геомеханичких и/или хидролошких испитивања докаже да је услед ризика од појаве подземних вода неопходно подизање коте терена, али на начин да се не угрозе околни објекти и суседне парцеле. Уколико се докаже да је неопходно, приликом подизања коте терена дозвољено је мењати коту само до висине која је захтевана одговарајућим студијама и елаборатима.

14. Услови за оградавање парцеле: Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,4m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,4m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградаживом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган.

15. Паркирање возила и начин обезбеђивања приступа парцели

Паркинг простор предвидети у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, и то, једно паркинг или гаражно место на један стан или једно паркинг место на 70,0m² корисне површине с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама.

Саобраћај унутар парцеле треба да буде добро организован, са функционалним приступом простору за паркирање.

Приступ објекту предвиђен је преко планираног прикључка на државни пут (путну парцелу), бр.к.п.2703 К.О. Белотинац у Белотинцу (државни пут IIb реда број 158.).

16. Зеленило: Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10% површине грађевинске парцеле.

III ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

- 1. Етапност градње:** једна фаза.
- 2. Обезбеђење суседних објеката:** У току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др).
- 3. Заштита културних добара:** У случају откривања археолошких налазишта, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш.
- 4. Заштита од елементарних непогода:** Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90). Заштита људи од последица удара кинетичке енергије у тлу, као и материјалних добара спроводиће се кроз статичке прорачуне на VII° MCS, као и путем еластичних веза и преносника.
- 5. Остало:** Применити све мере заштите према нормативима и прописима за конкретну област приликом пројектовања и извођења радова.

IV УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

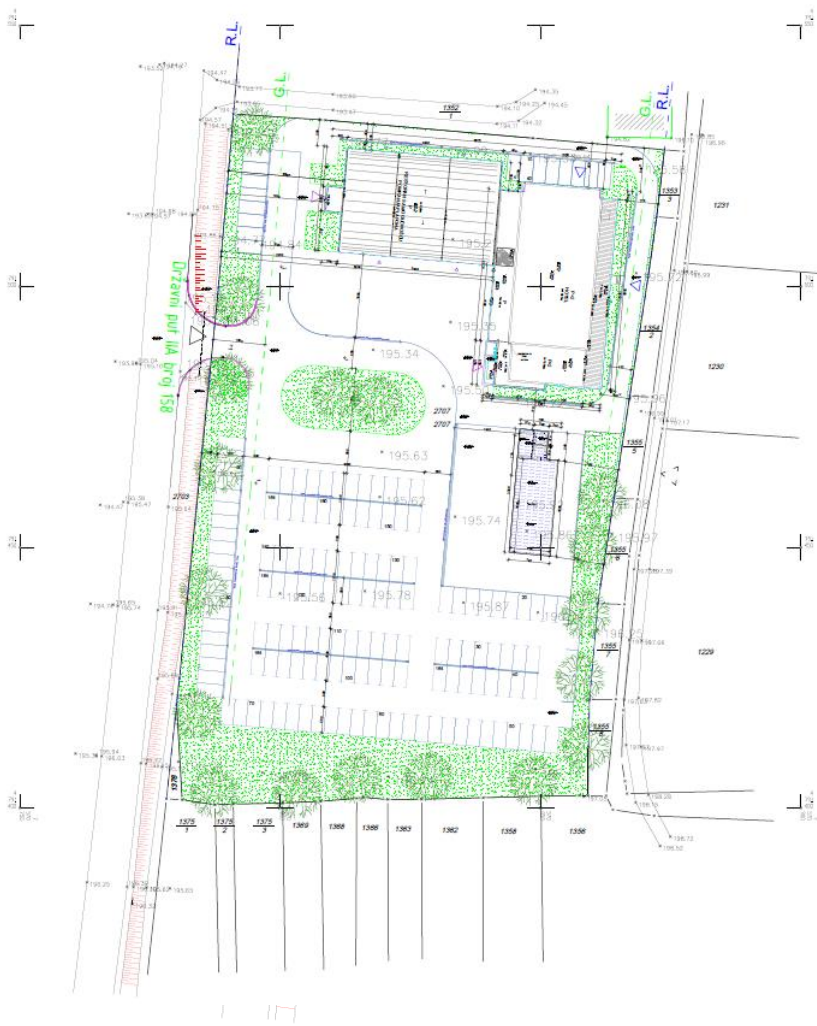
- 1. Канализација:** Према условима датим од стране ЈКП „Дољевац“ из Дољевца, број техничких услова 39-15/24 од 27.02.2024.год., где је наведено да не постоје изграђени објекти фекалне и атмосферске инфраструктуре канализационе мреже. Реализацију система канализације отпадних вода спроводити у прописно изграђену септичку јаму у складу с важећим техничким прописима и условима, Законом о водама и другим законима који уређују област заштите животне средине и природних ресурса;
- 2. Водовод:** Према условима Јавног комуналног предузећа „Naissus“, број 4226/1 од 05.02.2024.год., где је наведено да не постоји изграђена водоводна мрежа;
- 3. Електроинсталације:** Према условима „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“, број услова за пројектовање и прикључење 2541200-Д-10.23-149208/2-24 од 02.04.2024.год., где су наведени услови које треба да задовољи објекат да би се изградио прикључак. Инвеститор је у обавези да обезбеди ОММ (орман мерног места) за смештај

два бројила који ће бити постављени на регулационој линији.. У складу са чланом 16. став 3. тачка 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), обавезује се инвеститор да приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе достави Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије закључен са Електродистрибуцијом Србије д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуције Ниш, све у складу са прибављеним Условима имаоца јавних овлашћења;

4. **Заштита од пожара:** Према условима „Министарства унутрашњих послова“ Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, број техничких услова 07.19.2 број 217-687/24-2 од 09.05.2024.год., где је наведено да орган заштите од пожара нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене законом, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара;
5. **Саобраћај:** Према условима ЈП „Путеви Србије“, број техничких услова ДБ-ДОЛ-24514-У/2024 од 12.03.2024.год.;
6. **Далековод:** Према условима издатих од А.Д. „Електромереже Србије“ Београд, број услова број:130-00-UTD-003-222/2024, датум: 06.03.2024.год.;
7. **Србијаводе:** Водни услови издати од стране Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд Водопривредни центар „Морава“ Ниш, број:4832/1, датум: 26.04.2024.год., где је наведено да надлежни орган који издаје грађевинску дозволу је у обавези је да грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу достави Јавном водопривредном предузећу, ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима. Након изградње објекта, инвеститор је дужан да у складу са чланом 122. став 1. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), **прибави водну дозволу** од овог јавног водопривредног предузећа.

Напомена: тачан положај објеката на парцели, подаци о положају Г.Л. и Р.Л. као и хоризонталне позиције објеката приказане су у графичком прилогу овог акта.

V ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ - Ситуациони план



- VERTIKALNA PROJEKCIJA OBJEKTA
- - - - - KONTURA OBJEKTA U PRIZEMLJU
- GRANICA PARCELE 2707 K.O. BELOTINAC
- ▷ ULAZ NA PARCLU
- ↳ MOGUCI ULAZ NA PARCLU
- ▷ EKONOMSKI ULAZI
- ▷ ULAZ HOTEL
- ▷ ULAZ RESTORAN
- ▷ MOGUCI IZLAZI RESTORAN

Povrsina parcele	10 339m ²
Povrsina u prizemlju	1467.40m ²
BRGP objekta	2785.90m ²
Povrsina bazena	175.50m ²
Kota slemena	11.40m/+207.60m.n.v
Visina objekta	h=11.60m
Parking mesta	164
INDEKS ZAUZETOSTI	0.16 (16%)
INDEKS IZGRADJENOSTI	0.29
ZELNILO	30%
BAZEN	175.50m ²

Ugostiteljsko turistički objekat - Hotel P+1 (preko 400m² i P+2)
121112
kategorije V

SITUACIJA
R 1:500

Investitor	SDP PROM DOO
Locacija	2707 K.O. Belotinac
Opština	Bežanovac
Projekat	IDR
Projekat	PROJEKAT ARHITEKTURE
Projektovala	STUDIJO IST
Projektovali	IST
Projektovala	IST
Projektovali	IST
Projektovala	IST
Projektovali	IST

НАПОМЕНА:

Sastavni deo ovih lokacijskih uslova je idejno resenje za izgradnju ugostiteljsko turističkog objekta spratnosti П и П+2 хотел са базеном на к.п.бр. 2707 К.О. Белотинац, који је урађен од стране Arch...IST Студио за пројектовање, инжењеринг и извођење грађевинских радова Arch.IST, Ниш, ул.др.Саве Петровића бр.17. Ниш, број техничке документације IDR- 03/23 од 30.06.2023.године главни пројектант је Ивана Стефановић, д.и.а., оверен печатом лиценце: 300 J531 10 IKS, као и услови за пројектовање и прикључење издати од следећих имаоца јавних овлашћења:

1. ЈКП „Дољевац“ из Дољевца, број техничких услова 39-15/24 од 27.02.2024.год.;
2. Јавног комуналног предузећа „Naissus“, број 4226/1 од 05.02.2024.год.;
3. „Електродистрибуција Србије“, д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ниш“, број услова за пројектовање и прикључење 2541200-Д-10.23-149208/2-24 од 02.04.2024.год.;
4. „Министарства унутрашњих послова“ Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Нишу, број техничких услова 07.19.2 број 217-687/24-2 од 09.05.2024.год.;
5. ЈП „Путеви Србије“, број техничких услова ДБ-ДОЛ-24514-У/2024 од 12.03.2024.год.;
6. А.Д. „Електромреже Србије“ Београд, број услова број:130-00-UTD-003-222/2024, датум: 06.03.2024.год.;
7. Србијаводе: Водни услови издати од стране Јавног водопривредног предузеће „Србијаводе“ Београд Водопривредни центар „Морава“ Ниш, број:4832/1, датум: 26.04.2024.год.;

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе **за изградњу угоститељско туристичког објекта спратности П и П+2 хотел са базеном на к.п.бр. 2707 К.О. Белотинац, општина Дољевац, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 51/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023) и поднети документација која је прописана наведеним законом и подзаконским актима за изградњу угоститељског објекта са базеном.**

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу чл.118а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 51/2021 и 62/2023).

Ови локацијски услови важе две године од давања истих или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима.

НАПОМЕНА: Зобрањује се инвеститорима промена постојеће конфигурације терена, без додатног насипања парцела, без промене постојеће нивелације терена, осим уколико се након потребних геомеханичких и/или хидролошких испитивања докаже да је услед ризика од појаве подземних вода неопходно подизање коте терена, али на начин да се не угрозе околни објекти и суседне парцеле. Уколико се докаже да је неопходно, приликом подизања коте терена дозвољено је мењати коту само до висине која је захтевана одговарајућим студијама и елаборатима.

ДОДАТНА НАПОМЕНА: Чланом 83. (s9) Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), предвиђено је да, од дана ступања на снагу овог Закона, све нове зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење. С тим у вези, на свим новим зградама никако се не сме планирати постављање спољних јединица према регулационој линији.

ВАЖНА НАПОМЕНА: Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења (у даљем тексту: План управљања отпадом), прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г. У складу са чланом 6. ставом 2. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења ("Сл. гласник РС", бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.), наведено је да се обавезује инвеститор да уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење

радова, доставља решење о сагласности на План управљања отпадом. У складу са чланом 158. ставом 5. Закона о планирању изградњи, инвеститор је у обавези да приликом подношења захтева за издавање употребне дозволе достави документ о кретању отпада.

Против ових локацијских услова, може се поднети приговор Општинском већу Општине Доњевац, у року од 3 дана од дана пријема истих.

Доставити:

- Инвеститору;
- Имаоцима јавних овлашћења;
- Подносиоцу захтева;
- Архиви;

РУКОВОДИЛАЦ
ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ И
ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ
Јовица Пешић, дип.ек.
По овлашћењу бр.02-162/2022