

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам и
имовинско правне послове
Одсек за урбанизам, саобраћај,
стамбено комуналну делатност и
заштиту животне средине
Број: **ROP-ALE-7321-LOC-1/2024**
Заводни број: **III/07-353-14/4/2024**
28.03.2024. године
А л е к с и н а ц

Општинска управа општине Алексинац - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек за урбанизам, саобраћај, стамбено комуналну делатност и заштиту животне средине, поступајући по усаглашеном захтеву Горана Илића из Београда, улица Ватрослава Јагића Синђелића, бр. 8, за кога је поднео пуномоћник Соња Стевановић, дипл.грађ.арх. из Алексинца, на основу члана 53а., 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 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, 52/2021 и 62/2023), Просторног плана општине Алексинац („Службени лист општине Алексинац, 4/11), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС,, 87/2023), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију и доградњу стамбеног објекта
спратности **П+Пк на к.п.бр. 3577 К.О. Житковац**

Издају се локацијски услови за реконструкцију и доградњу стамбено-породичног објекта спратности **П+Пк на к.п.бр. 3577 К.О. Житковац**, који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи **111011**, категорији А (100%). Површина парцеле је 504,00 м².

Катастарска парцела к.п.бр. 3577 К.О. Житковац представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налази постојећи објекат бр. 1, приказан на катастарско-топографском плану израђеном од стране Геодетске организације „ТАПИЈА“ Лужане.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране „СтудиоПроАрх“, пројектовање, инжењеринг и дизајн, адреса Леле Поповића бр.110. 18220 Алексинац. Главни пројектант: Соња Стевановић дипл.инж.арх. број лиценце 300J15810. Број ИДР 19а/24 од фебруара 2024. године.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена реконструкција и доградња стамбено-породичног објекта бр.1, спратности **П+Пк на к.п.бр. 3577 К.О. Житковац**. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Површина парцеле	504,00 м ²	
	Постојећи објекат	Новопроекттовани објекат
Објекат	Стамбени објекат	
Спратност	П	П+Пк
Укупно БРГП надземно	62,00 м ²	124,00 м ²
Укупна БРГП изграђена површина	62,00 м ²	124,00 м ²
Укупна НЕТО површина	46,11 м ²	62,01 м ²
Укупна БРГП под објектом	62,00 м ²	62,00 м ²
Висина објекта	5,60 м	6,16 м
Индекс изграђености	0,218	0,246
Индекс заузетости	21,82%	21,82%
Зеленило	68,97%	53,03%

- Новопроекттовани објекат, задржава постојећа удаљења.
- Прилаз парцели је са саобраћајнице са југозападне стране парцеле.
- Намена новопроекттованог објекта је **стамбени објекат**, по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15) припада категорији **А**, класи **111011** – стамбене зграде са једним станом.

Плански основ за издавање предметних локацијских услова је Просторни план општине Алексинац („Службени лист општине Алексинац,, 4/11).

Предметна катастарска парцела, према Просторном плану општине Алексинац („Службени лист општине Алексинац,, 4/11) по намени припада зони становања.

Правила градње из плана за напред наведену зону у којој се налазе предметне грађевинске парцеле:

Општа и посебна правила грађења објеката

Правила уређења и грађења дата овим Планом су општа правила и важе за целу територију општине Алексинац, осим за просторе за које су утврђена посебна правила одговарајућим урбанистичким односно планским документом.

Правила грађења дата овим Планом су основ за издавање локацијске дозволе (или другог акта у складу са законом) за изградњу на грађевинском и осталом земљишту (пољопривредном, шумском, водном) осим за просторе и објекте за које је прописана обавеза израде урбанистичког пројекта или урбанистичког плана.

Посебна правила уређења и грађења утврђују се изразом одговарајуће урбанистичке документације. Одређивање ових правила врши се на основу конкретних услова на терену и услова надлежних за прописивање истих, а у складу са важећом законском регулативом и правилима струке.

Намена објеката

Становање

Објекти становања могу бити:

- објекти вишепородичног становања
- објекти породичног становања
- објекти руралног становања
- објекти викенд становања

У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања) и

- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања)
- економски објекти за потребе руралног становања;
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

Могуће пратеће намене: трговинске, занатске, услужне делатности, јавне намене, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

Тип објеката

Тип објеката, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу.

Тип објекта се утврђује према: преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл. За изградњу "на међи" потребно је прибавити сагласност суседа само у случају када нови објекат није истог типа као објекат на суседној парцели.

III 2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина грађевинских парцела

Минимална површина парцеле за изградњу објеката: породичног становања

- слободностојећи објекат је 450,0 m²
- објекат у прекинутом низу је 400,0 m²
- објекат у непрекинутом низу је 350,0 m²

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 800 m²

Ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора, износи:

За објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....12,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....10,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....8,0m

За објекте мешовите намене:

- минимално слободностојећи објекат.....18,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....15,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....12,0m

III 2.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објеката на грађевинској парцели

Грађевинска линија

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од

3,0m.

Уз државни или општински пут граница путног појаса се поклапа са грађевинском линијом објеката на парцели.

Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања за ове објекте од постојећих изграђених објеката.

III 2.4. Највећи дозвољени индекси изграђености и индекси заузетости

Урбанистички параметри

Максимални индекс изграђености

Становање:

- породично становање 1,2
- рурално становање 1,0

Пословање:

- мешовите намене 2,0
- производно-комерцијалне делатности 2,4

Максимални индекс заузетости

Становање:

- породично становање50%

Пословање:

- мешовите намене50%
- производно-комерцијалне делатности60%

III 2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је П+1+ПК.

Максимална спратност за производне објекте, економске објекте и објекте пратећих садржаја, уз објекте становања, износи П+0.

Спратност објеката пословања (компатибилног становању) и туристичких садржаја може бити до П+1+ПК.

Спратност објеката пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља и не може бити већа од П+3 +ПК.

Поткровље је корисни простор испод косих кровних равни.

У случају да испод косих кровних равни има више од једног корисног нивоа, само највиши ниво се третира као поткровље, а сви други нивои имају статус спрата.

III 2.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од границе парцеле

Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката друге намене

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0m.

Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

Растојање од границе парцеле

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m

- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

III 2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Израз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:

- стамбени објекат 3,5 m

(ако је тај приступни пут дужи од 30m мора имати ширину за двосмерни саобраћај и окретницу за меродавно возило (минимум за путничко возило или пожељно камион))

- објекат мешовите намене..... 4,5 m

- производно-пословни објекат.....5,0 m

- производно-пословни комплекс.....5,5 m

(ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40m мора имати окретницу за меродавно доставно возило)

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40,0m мора имати окретницу за меродавно доставно возило.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања;
- једно паркинг место /једна стамбена јединица, код вишепородичног становања.

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

III 2.9. Ограђивање парцела

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете 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.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

По пријему захтева за издавање локацијских услова надлежни орган у складу са чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023) проверава испуњеност формалних услова за поступање по захтеву, односно проверава да ли је:

- 1) надлежан за поступање по захтеву;
- 2) захтев поднет у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке;

- 3) уз захтев приложено идејно решење израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 4) уз захтев приложен доказ о уплати таксе и накнаде прописане чланом 6. став 2. тачка 2) овог правилника.

Прегледом достављене документације утврђено је да је орган надлежан за поступање по захтеву и да је уз захтев **приложена сва потребна документација електронским путем** и то следеће:

- Идејно решење израђено од стране „СтудиоПроАрх“, пројектовање, инжењеринг и дизајн. Главни пројектант: Соња Стевановић дипл.инж.арх. број лиценце 300J15810;
- КТП, израђен од стране геодетске организације „ТАПИЈА“ Лужане, место и датум: Лужане 07.09.2024. године;
- Доказ о уплаћеним таксама;
- Пуномоћје.

Прибављена документација од стране органа надлежног за послове државног премера у поступку обједињене процедуре, Број: **ROP-ALE-3355-LOC-1/2024**, Заводни број: **III/07-353-5/2/2024** од 14.02.2024. године

Редни Бр.	Имаоц јавног овлашћења	Број	Датум
1.	РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац	952-04-055-5023/2024	18.03.2024. године
2.	РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш	956-309-6446/2024	18.03.2024. године

- **Прибављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре од стране имаоца јавног овлашћења**

Редни Бр.	Имаоц јавног овлашћења	Број	Датум
1.	Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ниш	2541200-Д.10.23.-125753/2-24	28.12.2023. године
2.	Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Алексинац	454/1	25.03.2024. године

Објект мора бити пројектован у складу са **Правилником о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС”, бр. 61/11)** и да задовољава услове разврставања у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/2012, 44/2018 - др. закон и 111/2022). Пројекат - елаборат - Енергетска ефикасност се доставља уз подношење захтева за грађевинску дозволу.

Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом, урађен у складу са чланом 118а и 126-129 Закона и друге доказе прописане подзаконским актом којим се уређује израда техничке документације и издавање грађевинске дозволе у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. гласник Републике Србије”, број 96/23).

Саставни део захтева за грађевинску дозволу је и извод из Пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

Локацијски услови важе **24 месеца** од дана издавања или истека грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је захтев поднет.

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу преко надлежног органа у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Обрадио,
Јован Стојановић, маст.инж.арх.

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА
Анита Недељковић, дипл.инж.грађ.