

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-11045-LOCA-12/2024
Заводни број: III/07 Број 353-48/2023
26.06.2024. 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 захтеву **Небојше Видановића из Алексинца, улица Јастребачка бр.24**, за кога је поднео пуномоћник Михајло Пауновић из Житковца, на основу члана 53а., 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац”, 6/14) и Измена и допуна Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац”, 11/20, 26/22 и 09/24), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник Републике Србије”, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС”, 87/2023), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ - ИЗМЕНА
За доградњу помоћног објекта спратности Су+П
на кп.бр. 1479 К.О. Алексинац варош

Издају се локацијски услови - ИЗМЕНА за доградњу помоћног објекта спратности Су+П на кп.бр. 1479 К.О. Алексинац варош, који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи 124220, категорији А (100%). Површина парцеле је 567,00 м².

Катастарска парцела кп.бр. 1479 К.О. Алексинац варош представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налазе постојећи објекти приказан на катастарско-топографском плану израђеном од стране Геодетске организације „Тапија“ Лужане од 16.03.2023.године, од којих је објекат број 2 предмет доградње.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова "МОЗАИК-ПРОЈЕКТ" Житковац, (ИДР бр. М10-06-05-IDR-2024 место и датум: Алексинац, 20.06.2024.), одговорни пројектант Михајло Пауновић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300М73713 ИКС.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена доградња помоћног објекта спратности Су+П на кп.бр. 1479 К.О. Алексинац варош. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Површина парцеле		567,00 м ²
Објекат	Постојећи објекат	Новопроектовани објекат
	Помоћни објекат	
Спратност	Су+П	Су+П
	Сутерен	
Укупна НЕТО површина	16,73 м ²	33,11 м ²
Укупна БРУТО површина	27,31 м ²	44,29 м ²

Приземље		
Укупна НЕТО површина	16,73 м ²	33,71 м ²
Укупна БРУТО површина	27,31 м ²	44,29 м ²
Укупно БРГП надземно	27,31 м ²	44,29 м ²
Укупна БРГП изграђена површина	54,62 м ²	88,58 м ²
Укупна НЕТО површина	46,46 м ²	66,82 м ²
Укупна БРГП под објектом	27,31 м ²	44,29 м ²
Висина објекта	5,30 м	6,10 м
Индекс изграђености	0,535	0,57
Индекс заузетости	22,10 %	25,09 %
Зеленило	56,80 %	53,70 %

За помоћни објекат постоје издати локацијски услови бр. ROP-ALE-11045-LOC-1/2023, заводни број:III/07 Број 353-28/2/2023, од 25.04.2023. године и Измену локацијских услова бр. ROP-ALE-11045-LOCA-5/2023, заводни број:III/07 Број 353-60/2023, од 21.07.2023. године. Приликом изградње објекта дошло је до одступања од пројектне документације при чему је дошло до повећања површине објекта у приземљу у односу на пројектоване површине на основу којих је добијено решење о измени решења о одобрењу за извођење радова, због чега се инвеститор одлучио за измену предходних решења.

- Удаљености помоћног објекта у односу на:
 - 8,75 м према северу од К.П.Бр. 1480/1;
 - на граници парцеле према југу од К.П.Бр. 1480/1 – габарити постојећег објекта;
 - 18,85 м према истоку од улице Јастребачке;
 - 10,11 м према западу од К.П.Бр. 1641/3.
- Регулациона линија се налази са источне стране парцеле ка улици Јастребачкој и дограђени део објекта је на прописној удаљености.
- Прилаз парцели је са саобраћајнице са источне стране предметне парцеле.
- Намена новопроектваног објекта је **помоћни објекат**, по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15) припада категорији А, класи 124220 – гараже.
- Нови објекат се не прикључује на нову водоводну и канализациону, телекомуникациону и електроенергетску дистрибутивну мрежу у складу са наведеним у идејном решењу.

Плански основ за издавање предметних локацијских услова је Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14) и Измена и допуна Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 11/20, 26/22 и 09/24).

Предметна катастарска парцела, према Плану генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14) и Изменама и допунама Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 11/20, 26/22 и 09/24) припада општој стамбеној зони намењеној средњој густини становања..

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

Основна намена: породично становање (максимално 3 стамбене јединице)

- Као претежна намена дозвољава се у зонама 1, 2, 3 и 5.1.
- Може бити компатибилна намена на површинама са основном наменом:
 - становање ниске густине у том случају важе правила за становање средњих густина
- Не дозвољава се у зони 4, 5.2, 5.3, 6, 7 и 8

Компатибилне намене:

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске:

- Комерцијални садржаји - трговине, администрација и услужне делатности. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта.. и све делатности које имају повећан ниво загађења околине. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за основну намену.
- Спортски објекти, терени и дечија игралишта могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила дефинисана за спорт и рекреацију.
- Производне делатности се могу наћи у овој зони, само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су мањи прерађивачки погони занатског тип производње (мањег капацитета и чисте технологије). Све производне делатности се морају обављати у затвореним посебно опремљеним просторима. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за основну намену.
- Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи у оквиру породичног становања у целини 2. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за становање средњих густина - породично.

Услови за формирање парцеле:

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне површине 150 m^2 .
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини $12,0 \text{ m}$ и минималну површину 300 m^2 за породично становање;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем две или више катастарских парцела може бити мања од 300 m^2 , али не и од 150 m^2 у циљу укрупњавања парцела
- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе минималне ширине 4.5 m за једносмерни приступ и минимално 6.0 m за двосмерни приступ. Једносмеран приступ мора имати независан улаз – излаз.

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу. Дозвољени су и подтипови као што су двојни објекти, атријумски и полуатријумски објекти.
- Објекти у низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 9 m ,
- Објекти у прекинутом низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 12 m
- Атријумски објекти су основног типа објекти у низу. Минимална ширина парцеле је 12 m .
- Полуатријумски објекти се по правилу постављају када су парцеле уске и дубоке. Минимална ширина парцеле је 9 m .

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичким прилозима бр. 3.1-3.20 - Регулационо-нивелациони план.

- Положај грађевинске линије новог објекта се дефинише су у односу на суседне објекте, односно у односу на преовлађујућу грађевинску линију блока.
- Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.

Индекс заузетости:

- за новоформиране парцеле максимум је 60%;
- за постојеће парцеле које су величине од 200 - 300 m² индекс заузетости је 80%;
- за постојеће парцеле које су величине од 150 – 200 m² индекс заузетости је 90% (без обавезних незастртих површина али са пожењим пунктним зеленилом).

Спратност објекта: П+1+Пк

Услови за слободне и зелене површине:

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова надземних објеката) износи:

- 25% за нову изградњу,
- 20% за изграђене парцеле,
- 10% за парцеле величине 200-300 m².

Кота приземља:

- кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе.
- Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 2,5 m са отворима стамбених просторија, сваке оријентације.
- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 1.5 m, уз услов да бочне фасаде могу бити само са отворима помоћних просторија са минималним парапетом 1.6m.
- Минимално растојање објекта у низу, унутар низа, од бочних граница парцеле је 0 m, а за први и последњи објекат у низу важе правила за удаљења прописана у претходна два става.
- растојање наспрамних објеката, када су на наспрамним странама отвори стамбених просторија је минимално 0,75 висине објекта.
- Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
- Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

Минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката је 4.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 m.

Помоћни објекти:

- Помоћни објекат може се градити као посебан или као саставни део главног објекта;
- Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат може се градити између регулационе и грађевинске линије;

Архитектонско обликовање:

- Последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине.

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, или комбинацијом зидане и транспарентне ограде,
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m, може бити зидана или транспарентна,
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
- Када је објекат на регулацији ограда се не поставља на делу где је објекат.

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топловодне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Инжењерскогеолошки услови:

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у зонама јаке и слабе ерозије (граф. прилог бр. 7) у фази израде техничке документације урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству (Сл. Гласник РС бр. 101/15).

Спровођење плана за намену становање: директно спровођење

По пријему захтева за издавање локацијских услова надлежни орган у складу са чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. гласник Републике Србије”, број 68/19) 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.

Достављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

Редни Бр.	Приложена документација	Број	Датум
--------------	-------------------------	------	-------

1.	Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова "МОЗАИК-ПРОЈЕКТ" Житковац, одговорни пројектант Михајло Пауновић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300M73713 IKS	M10-06-05-IDR-2024	20.06.2024. године
2.	Катастарско топографски план,		16.03.2023. године
3.	Доказ о уплаћеним таксама		
4.	Пуномоћје		

Прибављена документација од стране органа надлежног за послове државног премера у поступку обједињене процедуре ROP-ALE-11045-LOC-1/2023, заводни број: III/07 Број 353-28/2/2023, од 25.04.2023. године:

Редни Бр.	Имаоц јавног овлашћења	Број	Датум
1.	РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац	952-04-055-8307/2023	25.04.2023. године
2.	РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш	956-309-10159/2023	24.04.2023. године

Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање одобрења за извођење радова по члану 145. за реконструкцију пословног објекта достави Идејни пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи.

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.