

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-24482-LOC-1/2024**
26.08.2024. године
А л е к с и н а ц

Општинска управа општина Алексинац - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек за урбанизам, саобраћај, стамбено комуналну делатност и заштиту животне средине, поступајући по захтеву **Марка Перића из Бобовишта, ул. Дракчета Миловановића бр. 28**, за кога је захтев поднео пуномоћник Жељко Јанковић из Алексинца, 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), Просторног плана општине Алексинац за период 2022.-2032. године („Службени лист општине Алексинац,, 09/24), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник Републике Србије", број 68/19), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС,, 115/20), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
За к.п.бр. 2345 К.О. Бобовиште

Издају се локацијски услови за изградњу стамбеног објекта спратности П на кп.бр. 2345 К.О. Бобовиште, који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи 111011, категорији А (100%). Површина парцеле на којој се планира изградња стамбеног објекта је 2034,00 м² и она својом површином испуњава услове да изградњу објекта.

Катастарска парцела к.п.бр. 2345 К.О. Бобовиште представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу и налази се у обухвату Просторног плана општине Алексинац за период 2022.-2032. године („Службени лист општине Алексинац,, 09/24). На катастарској парцели се налазе делови објеката са к.п.бр. 2343 К.О. Бобовиште приказани на катастарско-топографском плану израђеном од стране Агенције за геодетске услуге „Геокованцић“ Алексинац, од 30.07.2024.године.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Биро за пројектовање „Hadži Energy“ Алексинац, ул. Књаза Милоша, бр.71/3, одговорни пројектант : Жељко Јанковић д.г.и. Број лиценце: 300 J158 10, (ИДР број 1K24807/24, Алексинац, јул 2024 године).

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена изградња стамбеног објекта спратности П на кп.бр. 2345 К.О. Бобовиште. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Површина парцеле	2034,00 м ²
Новопроектовани објекат	
Објекат	Стамбени објекат
Спратност	П

Укупно БРГП надземно	88,00 м ²
Укупна БРГП изграђена површина	88,00 м ²
Укупна НЕТО површина	72,65 м ²
Укупна БРГП под објектом	88,00 м ²
Висина објекта	5,47 м
Индекс заузетости	4,00 %
Зеленило	90,00 %

- Удаљености објекта након доградње су:
- Са северо-источне стране удаљеност је 2,50м;
- Са западне стране удаљеност је 3,06м;
- Са јужне стране удаљености су 5,00м и 6,30м;
- Са северне стране објекат се налази на прописној удаљености.
- Регулациона линија се налази са јужне стране парцеле према улици Дракчета Миловановића и објекат је на прописној удаљености.
- Прилаз парцели је са саобраћајнице са јужне стране парцеле.
- Намена новопроектваног објекта је **стамбени објекат**, по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15) припада категорији **А**, класи **111011** – стамбене зграде са једним станом.
- Нови стамбени објекат се прикључује на нову електроенергетску дистрибутивну мрежу и водоводну и канализациону мрежу у складу са наведеним у идејном решењу.

Плански основ за издавање локацијских услова је Просторни план општине Алексинац за период 2022.-2032. године („Службени лист општине Алексинац,, 09/24).

Предметна катастарска парцела, према **Просторном плану општине Алексинац за период 2022.-2032. године („Службени лист општине Алексинац,, 09/24)** према намени припада зони становања.

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

2.1.4. Становање

Посебна правила грађења за зону становања примењују се у зони директне примене Просторног плана за: централне (компактне) делове насеља на руралном подручју; изграђене, започете или инициране насељске целине у делу атара ван компактног насељског ткива. Ова правила се не примењују (као обавезујућа или усмеравајућа) ван грађевинских подручја насеља (одређених Просторним планом, просторним плановима јединица локалне самоуправе или урбанистичким планом).

Врста и намена објеката који се могу градити: објекти намењени становању (а препоручују се типови објеката доминантни у постојећој физичкој структури непосредног окружења - углавном слободностојећи породични стамбени објекти), економски, помоћни (надстрешница за машине и возила, магацини хране) или пратећи објекти.

Економске објекте је могуће планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине. Економски објекти су: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме (ђубришта), пољски клозети; економски објекти уз стамбени објекат (летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу); остали економски објекти (пушнице, сушнице, кош, амбар и објекти намењени исхрани стоке).

Компатибилни садржаји и врсте објеката (могу бити заступљени до 100%): 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.

Уколико се на парцели гради искључиво објекат који је компатибилног садржаја без главног стамбеног објекта, за планирани објекат важе правила грађења за становање, осим положаја објекта у односу на регулациону линију, где је минимално растојање 10,0m.

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). Нису дозвољене сточне стаје (економски објекти) капацитета већег од 40 грла говеда, 100 свиња, 150 оваца или коза и 350 јединки живине или кунића. Овакве објекте планирати као слободностојеће на посебним парцелама где не постоји функција становања у окружењу.

Услови за формирање грађевинске парцеле:

Најмања површина грађевинске парцеле је 300m²; Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за је 12,0m.

На формираној грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од минималне површине или ширине утврђене у претходним ставовима, може се предвидети изградња или реконструкција објеката поштујући посебна правила зоне становања и ограничења парцеле.

Код изграђених парцела могуће је вршити парцелацију по дубини, са обезбеђењем колског пролаза минималне ширине 3,50 m.

Положај објеката у односу на регулациону линију: Минимално растојање између грађевинске линије објекта (без обзира да ли се ради о изградњи, доградњи или реконструкцији) и границе парцеле јавног пута (регулациона линија) је 5,0 m. Од овог правила је могуће одступити само у циљу очувања амбијенталне вредности насеља, односно у зони у којој постоје изграђени објекти. Тада се растојање утврђује на основу позиције већине изграђених објеката.

Грађевинска линија помоћног или пратећег објекта не може да буде испред грађевинске линије основног објекта, осим ако конфигурација терена не условљава другачији положај.

На парцели са нагибом терена од јавног пута наниже, у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут, а економско двориште иза стамбеног дворишта на нижој коти. На парцели са нагибом терена ка јавном путу, у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, па економско двориште може бити испред стамбеног дворишта, уз јавни пут, уз увећање претходно утврђеног растојања између грађевинске и регулационе линије за мин. 3,0m зеленог заштитног појаса.

Ако су испуњени услови из предходног става тада не важи правило да је стамбени објекат испред осталих објеката на парцели, па економско двориште може бити уз јавни пут.

Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле: Минимално растојање габарита слободностојећег стамбеног објекта од границе суседне парцеле износи: 1,50 m на делу бочног дворишта северне оријентације; 2,50 m на делу бочног дворишта јужне оријентације; минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m); За изграђене објекте чије је растојање до границе суседне парцеле мање од претходно утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори за осветљавање стамбених просторија. У случају доградње постојећег објекта чија се једна страна налази на удаљености мањој од 1,5m од ивице границе парцеле могуће је доградити објекат и при томе задржати исте удаљености које има објекат који се дограђује уз сагласност власника суседне парцеле, без могућности остављања отвора за осветљење просторија на тој страни.

За економске и помоћне објекте минимално удаљење од границе суседне парцеле на делу бочног дворишта, износи 1,50 m. За изграђене економске и помоћне објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од претходно утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори за осветљавање просторија.

Минимално удаљење септичке јаме од границе суседне парцеле је 3,0 m.

Минимално растојање објекта у односу на задњу линију парцеле износи 1 m. Дозвољено је постављање објекта на линију парцеле само уз сагласност власника суседне парцеле на којој се објекат поставља. На странама објекта који се поставља на линији парцеле није дозвољено постављање отвора за осветљавање стамбених просторија, код објекта који се налазе на минималном растојању дозвољено је постављање отвора на минималној висини од 1,6 m.

За изграђене објекте чије је растојање до границе суседне парцеле мање од претходно утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори за осветљавање стамбених просторија.

Међусобна удаљеност објеката: Минимална међусобна удаљеност стамбених објеката на истој грађевинској парцели, износи 4,0 m. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори за осветљавање стамбених просторија. Слободностојећи стамбени објекат не може заклањати директно осунчање другом стамбеном објекту више од половине трајања директног осунчања.

Минимална међусобна удаљеност економских и помоћних објеката на истој грађевинској парцели, или на суседним парцелама, износи 3,0 m.

Међусобно растојање сточне стаје од стамбеног објекта је мин. 15,0m. Међусобно растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је најмање 20,0m и то само на нижој коти. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,0m.

Организација економског дворишта мора бити таква да се прљави садржаји (сточне стаје, ђубришта, септичке јаме, пољски клозети) постављају на најудаљенијим деловима економског дворишта и само низ ветар у односу на чисте садржаје. Бунаре градити на вишој коти од коте економских објеката прљавих садржаја, на прописаној удаљености од њих. Положај, габарит и локација економског објекта мора бити прилагођена просторним могућностима економског дворишта, уз обезбеђен лак приступ и везу са другим објектима и добру организацију економског простора.

Урбанистички параметри: Код израчунавања урбанистичких параметара на грађевинској парцели, узимају се у обзир сви објекти на парцели.

Индекс заузетости = мах 50%; Уређено зеленило у директном контакту са тлом = мин 15%.

Спратност и висина објеката: Максимална висина је 10,0 m. Могућа је изградња подрумских или сутеренских просторија, уколико не постоје сметње геомеханичке и хидрогеолошке природе. Максимална спратност економских и помоћних објеката је П+Пк, а максимална висина 6,0 m - етажа на спрату или поткровљу се не користи у сврху чувања животиња или производње него само у сврху таванског простора или простора за одлагање пољопривредних сировина и хране. Уколико се ради о објекту (парцели) који је у зони заштите или заштићеној околини, непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, за спратност и висину објеката првенствено су меродавни услови које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Могућа је изградња објеката стамбене и стамбено пословне намене веће висине од наведене (до спратности П+3) уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели: Могућа је изградња других стамбених објеката у стамбеном делу парцеле, као и економских објеката у економском делу парцеле. Дозвољена је и изградња помоћних или пратећих објеката у функцији стамбених или економских објеката, као и у функцији садржаја компатибилних зони становања, који не угрожавају основну намену и немају негативних утицаја на животну средину. Уколико се ради о парцели која је у зони заштите или заштићеној околини, непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, за могућност изградње других објеката, њихову висину и габарит, првенствено су меродавни услови које прописује Завод за заштиту споменика културе Ниш.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила: За паркирање возила за сопствене потребе, возила везаних за обављање делатности компатибилних са основном наменом парцеле, помоћних возила и прикључних апарата, власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Број неопходних паркинг места се одређује у зависности од врсте објекта и то једно паркинг место за сваки стан, односно једно паркинг место на 70 m² корисне површине за нестамбене намене.

Свака грађевинска парцела мора да има одговарајућу везу са јавним путем или приступним саобраћајницама. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5 m (стамбени пут), односно 3,5 m (економски пут).

Архитектонско обликовање: Архитектонску обраду стамбених, економских, помоћних и пратећих објеката прилагодити традиционалној архитектури народног градитељства и традиционалном начину организације и уређења парцеле, али и потребама корисника и савременом квалитету живљења. Изградњу објеката и уређење парцела у процесу ревитализације централних делова насеља и изграђених насељских целина, прилагодити предеоном лику брдско-планинског подручја. Применити аутохтоне грађевинске материјале и архитектонски израз.

Ограђивање: дозвољено је ограђивати парцелу на којој се налази стамбени објекат транспарентном оградом висине 1,40 m или оградом са пуним парапетом до 0,90 m и транспарентним делом до укупне висине 1,40 m. Део парцеле са економским садржајем дозвољено је оградити транспарентном оградом максималне висине 2,20m.

Одводњавање: Према сопственој парцели или јавном земљишту док се у насељима не изгради атмосферска канализација.

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.

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 Биро за пројектовање „Hadži Energy“ Алексинац, ул. Књаза Милоша, бр.71/3, одговорни пројектант : Жељко Јанковић д.г.и. Број лиценце: 300 J158 10, (ИДР број 1K24807/24, Алексинац, јул 2024 године).
- Доказ о уплаћеним таксама
- Пуномоћје
- Катастарско топографски план израђен од стране Агенције за геодетске услуге „Геокованцић“ Алексинац, од 30.07.2024.године.

Прибављена документација електронским путем у од стране катастра

Редни Бр.	Имаоц јавног овлашћења	Број	Датум
1.	РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац	952-04-055-16530/2023	09.08.2024. године
2.	РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш	956-309-20311/2024	08.08.2024. године

Прибављена документација електронским путем у од имаоца јавних овлашћења

Редни Бр.	Имаоц јавног овлашћења	Број	Датум
1.	Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ниш	2541200-Д.10.23.-375271/2-24	22.08.2024. године
2.	Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Алексинац	1367/1	23.08.2024. године

Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави:

- Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом, урађен у складу са чланом 118а и 126-129 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, број 72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 37/19, 9/20 и 52/21) 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 68/19). 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;
- Елаборат енергетске ефикасности. Објекат 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 датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. гласник РС,, бр. 69/12). Пројекат - елаборат - Енергетска ефикасност се доставља уз подношење захтева за грађевинску дозволу;

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.