

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-42810-LOCH-2/2024
Заводни број: III/07 Број 353-1/2024
22.01.2023. 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 Јасмине Нешић из Прћиловице ул. Моше Пијаде бр.31, за коју је захтев поднео пуномоћник Милан Радовановић из Алексинца, на основу члана 53а., 54., 55., 56. 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, 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 Републике Србије”, број 68/19), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС, 115/20), Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС, 22/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ - ИЗМЕНА
за к.п.бр. 3367 К.О. Житковац

Издају се локацијски услови за к.п. бр. 3367 К.О. Прћиловица за Реконструкцију, доградњу и пренамену стамбеног објекта бр. 1 у помоћни објекат приземне спратности на к.п. бр. 3367 К.О. Житковац у ул. Драгољуба Вујића бр. 58.

Катастарска парцела к.п.бр. 3367 К.О. Житковац представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налазе постојећи објекти приказани катастарско топографском плану израђеном од стране Агенције за геодетске услуге и пројектовање „Геопројект“ Алексинац. Објекат бр. 1 приказан ка катастарско топографском плану је предмет реконструкције, доградње и пренамене.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Радња за пројектовање и грађевинарство „Сим студио“, (ИДР бр.5/24 место и датум: Алексинац, јануар 2024), одговорни пројектант Слободан Радовановић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 317307003.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена реконструкција, доградња и пренамна стамбеног објекта у помоћни објекат приземне спратности. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Површина парцеле	439,00 м ²	
	Постојећи објекат	Новопроектовани објекат
Објекат	Стамбени објекат	Помочни објекат

Спратност	П	П
Укупно БРГП надземно	87,00 м ²	124,00 м ²
Укупна БРГП изграђена површина	87,00 м ²	124,00 м ²
Укупна НЕТО површина	69,58 м ²	107,07 м ²
Укупна БРГП под објектом	87,00 м ²	124,00 м ²
Висина објекта	/	5,00 м
Индекс изграђености	/	0,39
Индекс заузетости	/	39,51%
Зеленило	/	29,48

- Задржавају се удаљености постојећег објекта који је предмет реконструкције и доградње са северне, западне и источне стране.
- Објекат се дограђује са јужне стране као што је дато у идејном решењу.
- Удаљења објекта у односу на границе парцеле:

- са северне, источне и западне стране се задржава постојеће удаљење објекта који се дограђује;

- са јужне стране ка к.п.бр. 3362 К.О. Житковац ново удаљење је 3,64 и 4,71 метар;

- Прилаз парцели је са саобраћајнице са западне стране предметне парцеле из улице Драгољуба Вујића.
- 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 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

Планска ограничења „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 објекта основне намене

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

Намене објекта 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.

III 2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина грађевинских парцела

Минимална површина парцеле за изградњу објекта:
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 2.4. 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, производне, 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).

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

Излаз 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.

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 Радња за пројектовање и грађевинарство „Сим студио“, (ИДР бр.5/24 место и датум: Алексинац, јануар 2024), одговорни пројектант Слободан Радовановић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 317307003.
- Доказ о уплаћеним таксама
- Пуномоћје
- Катастарско топографски план.

Прибављена документација од стране органа надлежног за послове државног премера у поступку обједињене процедуре:

Редни Бр.	Имаоц јавног овлашћења	Број	Датум
1.	РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац	952-04-055-885/2024	19.01.2024. године
2.	РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш	956-309-918/2024	19.01.2024. године

Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање одобрења за извођење радова по члану 145. за реконструкцију, доградњу и пренамену стамбеног објекта у помоћни достави Идејни пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, обзиром да се ради о помоћном објекту који се гради као пратећи објекат у функцији главног објекта, као што је приказано у ситуационом плану.

Локацијски услови важе **24 месеца** од дана издавања или истека решења по члану 145. издатог 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.