

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду
Одсек за урбанизам, стамбено
комуналну делатност и
заштиту животне средине
Број.: РОР-ALE-13114-LOC-1/2021
Заводни број: III/07 Број 353-19/2021
24.05.2021. године
А л е к с и н а ц

Општинска управа - Одељење за привреду, Одсек за урбанизам, стамбено комуналне делатности и заштиту животне средине, поступајући по захтеву **Ибров Марка из Алексинца, адреса 7. јули бр.22/6, Алексинац**, за кога је поднео пуномоћник Милан Радовановић, 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), Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14), Измена и допуна Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 11/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник Републике Србије", број 68/19), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС,, 35/15, 114/15, 117/17), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за кп.бр. 417 КО Алексинац варош
за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта

Издају се локацијски услови за **кп. бр 417 КО Алексинац варош за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, спратности II**, који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи **111011**, категорији **A** (100%). Површина парцеле је 299,00 м².

Катастарска парцела бр. **417 КО Алексинац варош** представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налазе постојећи објекти приказани катастарско топографском плану од октобра 2020. године, израђеном од стране „Геоплан биро“ Алексинац.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Радње за пројектовање и грађевинарство "Сим студио" Алексинац, (ИДР бр. 28/21 место и датум: Алексинац, јануар 2021.год), одговорни пројектант Слободан Радовановић, дипл.инг.грађ. са лиценцом број 317 370 03.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена реконструкција и доградња слободностојећег стамбеног објекта спратности II. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

Новопроековано стање

Основа приземља

Нето површина 64,45м²

Бруто површина 82,00м²

- Бруто површина у основи (заузетост) након изградње је **82,00 м²**.
- Бруто развијена површина након изградње је **82,00 м²**.
- Укупна нето површина објекта након доградње је **64,45 м²**.
- Висина слемена објекта након доградње је **5,12 м**.

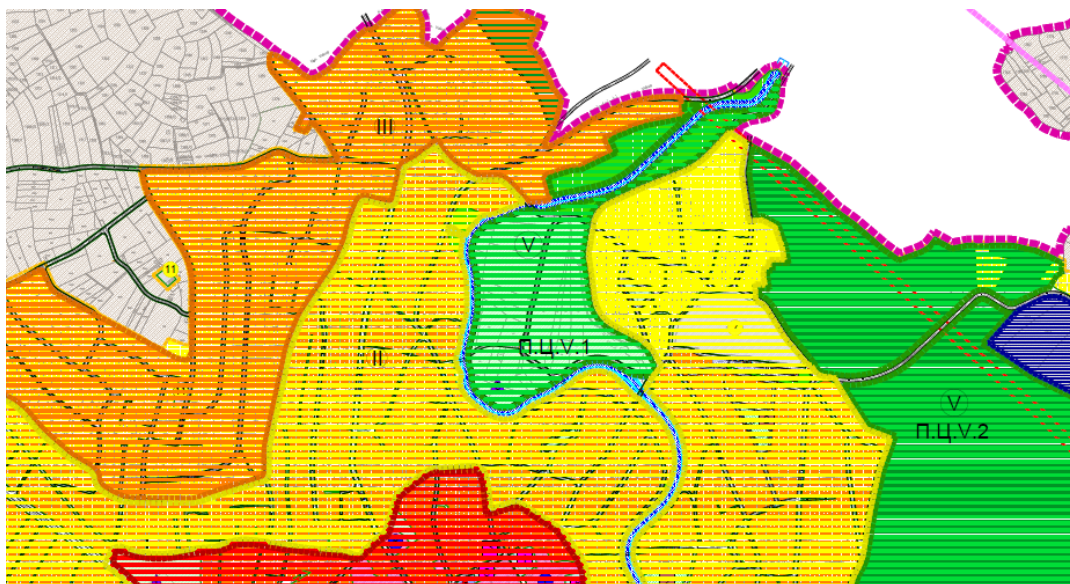
- Индекс заузетости парцеле је 40,47 %.
- Индекс изграђености парцеле је 0,29.
- Проценат зелених површина: 40,47 %.
- Удаљеност објекта од граница суседних парцела: 6,71м према источној страни; 2,21м ка западној парцели; 2,73м са јужне стране; 3,12м према улици са северне стране.
- Новопројектовани објект у **западном делу парцеле је постављен на грађевинску линију.**

Прилаз парцели је са саобраћајнице са јужне стране предметне парцеле.

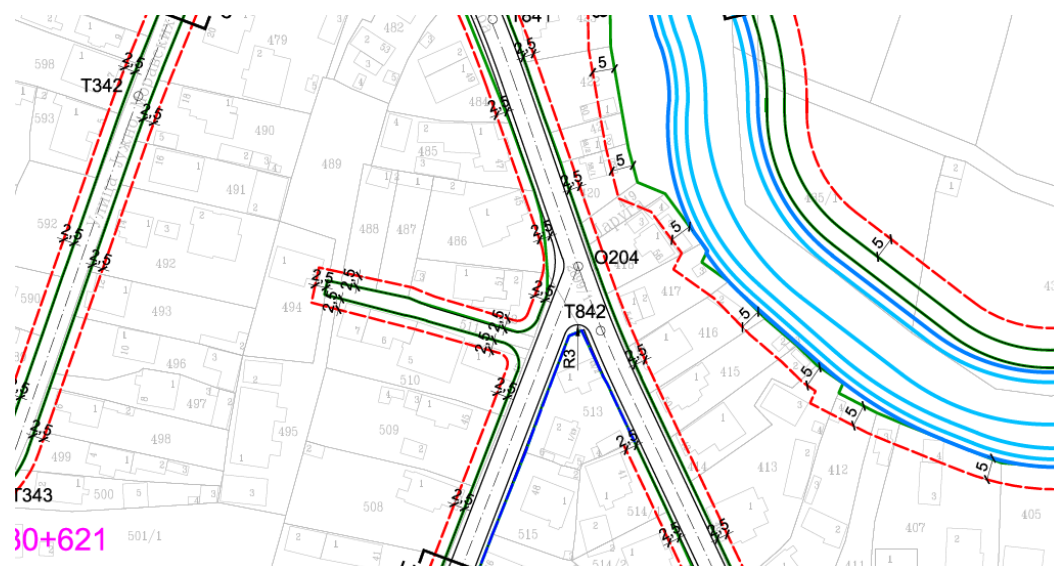
Намена новопројектованог објекта је **стамбени објект**, по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15) припада категорији А, класи 111011 - стамбени објект са једним станом спраности **II**.

Дограђени део стамбеног објекта се не прикључује на водоводну, телекомуникациону и електроенергетску дистрибутивну мрежу у складу са наведеним у идејном решењу.

Предметна катастарска парцела је обухваћена Планом генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14) и Изменом и допуном Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 11/20) и припада, према графичком прилогу - подела подручја плана на урбанистичке зоне и просторне целине (6.6),– **општој стамбеној зони намењеној средњој густини становања.**



део графичког прилога бр. 6.6 – Урбанистичке зоне



део графичког прилога бр. 3.7. – Регулационо нивелациони план

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

• **ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА**

Објекти породичног становања

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 3,0m, уколико то није другачије дефинисано овим планом.

У зони или потезу где постоје изграђени породични стамбени објекти, растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,0 m.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија. Удаљеност породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза од суседних објеката утврђује условима према врсти изградње у складу са правилником.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0m.

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5m
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта..... 4,0m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу..... 1,5m

У изузетним случајевима могуће је применити мања одстојања од оних предвиђених правилником, у случајевима када се постојећи објекат на суседној парцели налази на међи или на удаљености мањој од 1m, или када је задовољен услов да је растојање између објеката минимално 2-3m, када објекат на северној страни нема отворе за осветљење дневних простора.

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у претходном ставу, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у претходном ставу, могу се, изузетно, нови објекти постављати и на растојањима:

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

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката, а у зонама породичног становања свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,0m² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештено у гаражи.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5m.

• **СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА - ПОРОДИЧНО**

Правила се односе на намену *становање средњих густина*.

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: о 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

Услови за формирање парцеле:

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне површине 150m².
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималну површину 300 m² за породично становања;

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 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 пожељним пунктним зеленилом).
- 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;

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.



део графичког прилога бр. 4.7. – План површина јавне намене са аналитичкогеодетским елементима

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 Радње за пројектовање и грађевинарство "Сим студио" Алексинац, (ИДР бр. 28/21 место и датум: Алексинац, јануар 2021.год), одговорни пројектант Слободан Радовановић, дипл.инг.грађ. са лиценцом број 317 370 03.
- Доказ о уплаћеним таксама
- Пуномоћје
- Катастарско топографски план од октобра 2020. године, израђеном од стране „Геоплан биро“ Алексинац.

Прибављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

- Копија плана за кп. бр. **417 КО Алексинац варош** од 19.05.2021. године издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац,
- Копија катастарског плана водова бр. 956-309-10183/2021 од 19.05.2021. године издата од стране РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш.

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 датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. гласник РС., бр. 69/12). Пројекат - елаборат - Енергетска ефикасност се односи на цео објекат који се дограђује и доставља се 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 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.

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. Локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Изузетно од става 1. овог члана, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

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

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА
Анита Недељковић, дипл.грађ.инж.