

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду
Одсек за урбанизам, стамбено
комуналну делатност и
заштиту животне средине
Бр.:ROP-ALE-17182-LOCH-2/2021
III/07 Број 353-33/2021
25.06.2021. године
А л е к с и н а ц

Општинска управа општине Алексинац, Одељење за привреду, Одсек за урбанизам, стамбено комуналне делатности и заштиту животне средине, поступајући по усаглашеном захтеву **Радовановић Милоша из Алексинца, Књаза Милоша 157/10**, који је поднео пуномоћник Соња Стевановић, дипл.инж.арх. 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, 52/21), Просторног плана Алексинца ("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,, 35/15, 114/15, 117/17), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за кп.бр. 2204 КО Горњи Адровац
за изградњу стамбеног објекта

Издају се локацијски услови за **кп.бр. 2204 КО Горњи Адровац за изградњу стамбеног објекта спратности II (приземне)** који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи **111011** (стамбена зграда са једним станом), категорији **A** (100%). Укупна површина парцеле је 1482 м².

Предметна катастарска парцела задовољава услове грађевинске парцеле.

На предметној катастарској парцелама се налазе постојећи објекти према достављеном катастарско-топографском плану.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Радње за пројектовање и грађевинарство " СТУДИО ПРОАРХ" Алексинац, (ИДР бр.13/21, од фебруара 2021.године), одговорни пројектант Соња Стевановић, дипл. инж. арх са лиценцом број 300 J 158 10.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена изградња слободностојећег стамбеног објекта **спратности II (приземне)** уз претходно уклањање постојећег стамбеног објекта . Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

- Бруто површина у основи (заузетост) постојећег стамбеног објекта који се уклања ради изградње новог износи: **78,65 м²**.
- Укупна бруто површина новопроектваног стамбеног објекта износи: **78,65 м²**.
- Укупна нето површина новопроектваног стамбеног објекта износи **63,85 м²**.
- Висина слемена објекта је **4,95 м**.
- Индекс заузетости парцеле је 5,25 %.
- Индекс изграђености парцеле је 0,5.
- Проценат зелених површина је 94%.

Бруто површина у основи (заузетост) **новопланираног стамбеног објекта** износи: **95,65 м²**.

- Укупна бруто површина новопроектваног стамбеног објекта износи: **95,65 м²**.
- Укупна нето површина новопроектваног стамбеног објекта износи **74,30 м²**.
- Висина слемена објекта је **4,95 м**.
- Индекс заузетости парцеле је **6,45 %**.
- Индекс изграђености парцеле је **0,6**.
- Проценат зелених површина је **92,45%**.
- Удаљеност новопроектваног објекта од најближе границе суседне парцеле: **2,50 м** према југу

Бруто површина постојећег објекта који је предмет реконструкције и доградње износи
Пбруто=78,65м². Укупна нето површина је Пнето=63,85м².

Укупна бруто површина новопроектваног објекта, тј. објекта након реконструкције и доградње, је Пбруто=95,65м², а укупна нето површина је Пнето=74,30м².

Намена објекта: Намена објекта је за становање.

Конструктивни систем објекта:

У циљу изградње новог од материјала који јим је био изграђен стари објекат, руши се комплетан постојећи објекат. **Приликом рушења пажљиво се скида и лагерије здрав цреп, улазна врата и блато.** Објекат задржава исти конструктивни концепт у коме су носећи елементи дрвени стубови и греде (скелетни систем - бондрук конструкција).

- Удаљеност новопроектваног објекта од регулационе линије: **19,96 м** (минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је не мање од **3,0м** у складу са Просторним планом општине Алексинац, "Службени лист општине Алексинац" 4/11).

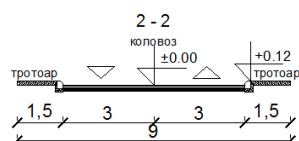
Намена новопроектваног објекта је стамбени објекат, по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15) припада категорији А, класи 111011 - стамбени објекат са једним станом.

Новопроектвани стамбени објекат се прикључује на постојећу водоводну и канализациону мрежу и мрежу електроинсталација.

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



ПРИМАРНА САОБРАЋАЈНИЦА, ОПШТИНСКИ ПУТ
И САБИРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ



ГРАНИЦА ИЗГРАЂЕНОГ ЗЕМЉИШТА



РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ



ОПШТИНСКИ ПУТ - ПЛАНИРАНИ

Део Просторног плана општине Алексинац ("Службени лист општине Алексинац" 4/11)

Предметна парцела према Просторном плану општине Алексинац ("Службени лист општине Алексинац" 4/11) се налази у обухвату изграђеног грађевинског земљишта насеља Горњи Адровац и по намени припада **зони становања – рурално становање**.

Правила градње из плана за напред наведену зону у којој се налази предметни грађевинске парцеле:

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

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 650,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу је 350,0 m²
- руралног становања (са економским двориштем)
 - слободностојећи објекат је 800,0 m²
 - објекат у прекинутом низу је 650,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу је 600,0 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 руралног становања (са економским двориштем):

минимално слободностојећи објекат.....	20,0m
минимално објекат у прекинутом низу.....	16,0m
минимално објекат у непрекинутом низу.....	14,0m

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

индекси заузетости

- породично становање 50%

- рурално становање 35%

(са економским објектима до 70%)

индекси изграђености

- породично становање 1,2

- рурално становање 1,0

III 2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је **П+1+Пк**, са могућношћу изградње подрума испод дела или целог објекта.

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 4,0 m

- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (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 орјентације 1,5 m

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена, је: Становање:

- породично становање до 50%

- рурално становање (стамбени део)..... до 30%

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.

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 " СТУДИО ПРОАРХ" Алексинац, (ИДР бр.13/21, од фебруара 2021.године), одговорни пројектант Слободан Радовановић,дипл.инж.грађ. са лиценцом број 300J158 10.

- Доказ о уплаћеним таксама
- Пуномоћје
- Катастарско топографски план

Прибављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

- Копија плана за кп. бр. 2204 од 23.06.2021. године издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац ,
- Уверење бр. 956-309-13442/2021 од 23.06.2021. 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 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 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.

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

Обрадила,
Селена Милојковић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА
Анита Недељковић, дипл.инж.грађ.