

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-11052-LOC-1/2021
Заводни број: III/07 Број 353-39/2022
12.04.2022. године
А л е к с и н а ц

Општинска управа - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек за урбанизам, саобраћај, стамбено комуналне делатности и заштиту животне средине, поступајући по захтеву **Аце Лукића из Алексинца, улица Малићева бр.20**, за које је поднео пуномоћник Михајло Пауновић, дипл.инж.арх. 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), Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац, 6/14) и 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, 115/20), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за **кп.бр. 715/10 КО Алексинац варош**

за **реконструкцију, доградњу и промену намене постојећег помоћног објекта број 3 спратности П у пословни-магацински простор спратности П+Пк**

Издају се локацијски услови за реконструкцију, доградњу промену намене постојећег помоћног објекта број 3 спратности П у пословни-магацински простор спратности П+Пк на **кп. бр 715/10 КО Алексинац варош** који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи **125221**), категорији **Б** (100%). Површина парцеле је 575,00 м².

Катастарска парцела бр. **715/10 КО Алексинац варош** представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налази постојећи објекат бр. 3 који је предмет реконструкције, доградње и пренамене.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Архитектонског бироа за пројектовање, дизајн и инжењеринг "BOX PROJEKT" Ниш, (ИДР бр. 03/03-22 место и датум: Ниш, март, 2022.године), одговорни пројектант Бојан Стојановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300Е28407.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена реконструкција, доградња и промена намене постојећег помоћног објекта број 3 спратности П у пословни-магацински простор спратности П+Пк. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

Новопроектиовано стање

Основа приземља
Нето површина **60,00м²**
Бруто површина **67,36м²**
Основа поткровља

Нето површина 55,45м²

Бруто површина 67,36м²

- Бруто површина у основи (заузетост) након изградње је 67,36 м².
- Бруто развијена површина након изградње је 134,72 м².
- Укупна нето површина објекта након доградње је 115,45 м².
- Висина слемена објекта након доградње је 7,61 м.
- Индекс заузетости парцеле је 11,71 %.
- Индекс изграђености парцеле је 0,23.
- Проценат зелених површина: / %.
- Удаљеност објекта од граница суседних парцела: задржавају се постојећи габарити и удаљења приземља објекта који је предмет реконструкције и доградње.

Прилаз парцели је са саобраћајница са источне и западне стране предметне парцеле.

Намена новопроектваног објекта је **пословни објекат – магацин**, по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС., 23/15) припада категорији Б, класи 125221 – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама.

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

Плански основ за издавање предметних локацијских услова је **План генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац, 6/14) и Измене и допуне Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац, 11/20).**

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) по намени припада зони средње густине 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.

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 пункрним 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 денivelацијом унутар објекта.

Архитектонско обликовање:

- Последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- Поткровље: висина наизглед 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 оградивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се оградивати 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, топлотворну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топлотворне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких септика (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.

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 Архитектонског бироа за пројектовање, дизајн и инжењеринг "BOX PROJEKT" Ниш, (ИДР бр. 03/0322 место и датум: Ниш, март, 2022.године), одговорни пројектант Бојан Стојановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300E28407.
- Доказ о уплаћеним таксама

Прибављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

- Копија плана за кп. бр. **715/10 КО Алексинац варош** од 11.04.2022. године издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац
- Сагласност-услови Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Алексинац, заводни бр.576/1 од 12.04.2022.године.

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

Анига Недельковић, дипл. грађ.инж.