

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-19772-LOC-1/2024**
Заводни број: **III/07-353-49/5/2024**
08.07.2024. 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 Горана Стефановића из Алексинца, улица Горанска бб, за кога је поднео пуномоћник Соња Стевановић из Алексинца, на основу члана 53а., 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 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), Просторни план општине Алексинац за период 2022.-2032. године ("Службени лист општине Алексинац" 9/24), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС,, 87/2023), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу стамбено-породичног објекта, приземне спратности
на к.п.бр. **184 К.О. Делиград**

Издају се локацијски услови за изградњу стамбено-породичног објекта, приземне спратности, на к.п.бр. **184 К.О. Делиград**, који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи **111011**, категорији А (100%). Површина парцеле је 1.250,00 м².

Катастарска парцела к.п.бр. 184 К.О. Делиград, представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу. Предметна катастарска парцела, приказана на катастарско-топографском плану је израђена од стране геодетске организације „ГЕОПЛАН БИРО“ Алексинац.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране: „Студиа ПроАрх“ Пројектовање, инжењеринг и дизајн, Соња Стевановић ПР, Алексинац, улица Леле Поповић број 110, (ИДР бр. 70/24 место и датум: Алексинац, јун 2024. године), одговорни пројектант Соња Б. Стевановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 J158 10.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена изградња стамбено-породичног објекта, приземне спратности, на к.п.бр. 184 К.О. Делиград. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Површина парцеле	1.250,00 м ²
Новопроектовани објекат	
Објекат	Стамбени објекат
Спратност	II
Укупно БРГП надземно	120,97 м ²
Укупна БРГП изграђена	120,97 м ²

површина

Укупна НЕТО површина	94,13 м ²
Укупна БРГП под објектом	120,97 м ²
Висина објекта	6,12 м
Индекс изграђености	0,156
Индекс заузетости	15,60 %
Зеленило	77,28 %

- Новопројектовани објекат, удаљен је од границе парцеле на источној страни према парцели к.п.бр. 186 К.О. Делиград 2,84 м.
- Удаљења новопројектованог објекта од регулационе линије на северној страни, ка парцели к.п.бр. 195 К.О. Делиград је 10,39 м, док на западној страни, такође према парцели к.п.бр. 195 К.О. Делиград, објекат удаљава 3,82 м.
- Прилаз парцели је са саобраћајнице са северне стране парцеле, са парцеле к.п.бр. 195 К.О. Делиград.
- Намена новопројектованог објекта је стамбени објекат, по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15) припада категорији А, класи 111011 – стамбене зграде са једним станом.

Плански основ за издавање локацијских услова је Просторни плана општине Алексинац за период 2022.-2032. године („Службени лист општине Алексинац,, 9/24)

Предметна катастарска парцела, према Просторног плана општине Алексинац за период 2022.-2032. године („Службени лист општине Алексинац,, 9/24), по 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 објекта 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 објеката 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.

Стамбени део грађевинске парцеле: Индекс заузетости = мах 40%; Уређено зеленило = мин 30%.

Економски/нестамбени део грађевинске парцеле: 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 РС", бр. 96/2023) 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: „Студиа ПроАрх“ Пројектовање, инжењеринг и дизајн, Соња Стевановић ПР, Алексинац, улица Леле Поповић број 110, (ИДР бр. 70/24 место и датум: Алексинац, јун 2024. године), одговорни пројектант Соња Б. Стевановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 J158 10;
- КТП, израђен од стране геодетске организације „ГЕОПЛАН БИРО“ Алексинац, од маја 2024. године;
- Доказ о уплаћеним таксама;
- Пуномоћје.

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	952-04-055-13212/2024	28.06.2024. године
2.	РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш	956-309-16410/2024	27.06.2024. године

Прибављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре од стране имаоца јавног овлашћења

Редни Бр.	Имаоц јавног овлашћења	Број	Датум
1.	Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Ниш	2541200-Д.10.23.-310130/2-24	04.07.2024. годин

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 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 96/23). 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 датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", бр. 69/2012, 44/2018 - др. закон и 111/2022). Пројекат - елаборат - Енергетска ефикасност се односи на цео објекат који се дограђује и доставља се 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. 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.

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.инж.грађ.