

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду
Одсек за урбанизам, стамбено
комуналну делатност и
заштиту животне средине
Број: ROP-ALE-23697-LOC-1/2018
III/07 Број 353-53/2018
20.08.2018. 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 **Вељковић Саше из Алексинца, Делиградска 23**, који 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 и 145/14), Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. гласник Републике Србије”, број 113/15, 96/16, 120/17), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС,, 35/15, 114/15, 117/17), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за кп.бр. 786 и кп.бр. 787 КО Алексинац варош
за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта

Издају се локацијски услови за **кп.бр. 786 и кп.бр. 787 КО Алексинац варош**, површине 742,00м², за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта спратности П+Пк (пре доградње) који се налази на две катастарске парцеле - део објекта на кп.бр. 786 КО Алексинац варош означен у копији плана бројем 2 и део објекта на кп.бр. 787 КО Алексинац варош означен у копији плана бројем 4. Након доградње спратност стамбеног објекта је П+1. По Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15), објекат припада категорији **А**, класи **111011** (издвојене куће за становање, стамбени објекат са једним станом) учешће у укупној површини 100 % .

Предметна катастарска парцела обухваћена је Планом генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14) и припада **ЗОНИ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА :**

Б - Гс = 20-45 станова/ха (60-140 становника/ха)

Доминантна намена је породично становање, уз могућност пословања. Постојећи објекти породичног становања се могу реконструисати у складу са правилима датим за нову изградњу објеката становања средње густине становања. Могућа је изградња објеката вишепородичног становања са и без пословања. Могућа је изградња и пословних објеката по параметрима датим за становање средње густине становања, породичног или вишепородичног. Претежни тип изградње је слободностојећи објекти на парцели осим у деловима формиране изградње на регулацији.

Паркирање и гаражирање возила на сопственој парцели у складу са утврђеним стандардом паркирања за вишепородично и породично становање, односно пословање.

3.6. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ, ПОВРШИНА ОБЈЕКТА И ОСТАЛИХ НАМЕНА, 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 остојања 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 предходном ставу, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Становање средње и ниске густине становања

Величина грађевинске парцеле

- за слободно стојеће објекте-мин. 350 m²
- за објекте у прекинутом низу-мин. 500 m²
- за објекте у непрекинутом низу мин. 300 m²

Ширина грађевинске парцеле:

- за слободно стојеће објекте- мин. 10 m
- за објекте у прекинутом низу- мин. 16 m
- за објекте у непрекинутом низу- мин. 6 m

Индекс искоришћености:

На нивоу појединачне парцеле максимални индекс је :

- за слободностојеће објекте 60%
- за објекте у прекинутом низу до 65%;
- за објекте у непрекинутом низу до 70%;

Максимална висина објеката

до коте слемена-максимално 10.5 m

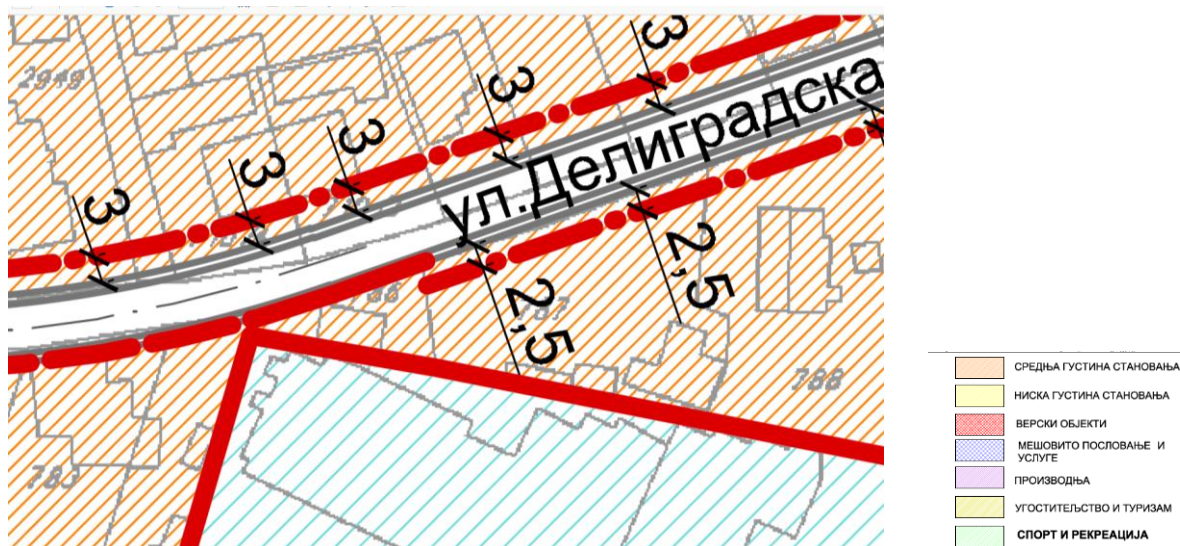
до коте венца-максимално 7.5 m

У амбијенталној целини висина објеката може да одступа од предходно датих у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе које је обавезно прибавити за сваки појединачни објекат, односно парцелу.

Код објеката који у приземљу имају пословање предходно дате максималне висине могу се увећати за 1m'.

Положај објекта у односу на улицу

дефинисано на графичком прилогу бр. 6 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.



део графичког прилога бр. 6
Урбанистичка регулација са грађевинским линијама

Објекти пратећег садржаја

Пратећи садржаји (гараже) могу се на парцели градити и као слободностојећи објекти.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели у габариту основног објекта, као подземна или надземна етажа, по стандарду: једно паркинг место за један стан, односно једно паркинг место на 70m² корисне пословне површине објекта.

Унутрашње уређење грађевинске парцеле

На грађевинској парцели се може налазити више објеката основне или компатибилне намене у складу са капацитетом грађевинске парцеле и у границама дозвољених урбанистичких параметара (индекс искоришћености, индекс изграђености).

Уколико се на парцели граде објекти различитих намена двориште и прилазе (колске и пешачке) треба организовати на начин несметаног коришћења сваког објекта, без међусобног угрожавања на било који начин.

3.13.МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

Табела бр.11: Правила за реконструкцију постојећих објеката

надградњу нових етажа	- до дозвољене максималне висине; - до преовлађујуће висине блока, амбијента;
доградњу објекта	- надградња и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом
надградњу крова изнад равне терасе објекта	- ради санације равног крова; - без нарушавања венца; - са скривеним олуцима; - макс. нагиб до 30 степени

реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	- без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри - реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,5 m мерено од коте пода до прелома косине крова - могућа су два нивоа под условима као за нове објекте - баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	- дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	- дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)	- дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	- дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор	- дозвољава се, осим код подземних етажа које немају отвор на фасади висине веће од 80cm.
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор	- дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	- дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката,
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана,
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте (Правила из Плана генералне регулације Алексинца „Сл.лист општине Алексинац,,6/14).

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова "Мозаик пројект" Житковац, (ИДР бр.13-08/2018 од августа 2018.године), урађено у складу са планским документом, одговорни пројектант Михајло Пауновић, дипл.инж. арх. са лиценцом број 300 М737 13.

Идејним решењем је предвиђена **реконструкција и доградња стамбеног објекта спратности П+Пк (пре доградње) који се налази на две катастарске парцеле - део објекта на кп.бр. 786 КО Алексинац варош означен у копији плана бројем 2 и део објекта на кп.бр. 787 КО Алексинац варош означен у копији плана бројем 4. Објекат ће након доградње бити са наменом стамбени, спратности П+1.** Габарит и положај објекта након доградње дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

Бруто површина у основи (заузетост) пре доградње је 77,00 м². Бруто површина у основи (заузетост) након доградње је **75,00 м².**

Бруто развијена површина пре доградње је 152,00 м². Бруто развијена површина након доградње је **156,00 м².**

Укупна нето површина објекта пре доградње је 114,40 м². Укупна нето површина објекта након доградње је **127,13 м².**

Висина слемена објекта је 6,90 м.

Намена новопроектваног објекта је **стамбени објекат спратности П+1** након доградње, који по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС„ 23/15), припада категорији А, класи 111011 (издвојене куће за становање, стамбени објекат са једним станом) учешће у укупној површини 100 %.

Дограђени део објекта се прикључује на постојећу електро, водоводну и канализациону мрежу стамбеног објекта који се дограђује, у складу са наведеним у Идејном решењу.

1. Прибављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

- Копија плана за кп. бр. 786 и кп.бр. 787 КО Алексинац варош од 17.08.2018. године издата од стране РГЗ СКН Алексинац

2. Достављена документација електронским путем

- Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова "Мозаик пројект" Житковац, (ИДР бр.13-08/2018 од августа 2018.године), одговорни пројектант Михајло Пауновић, дипл.инж. арх. са лиценцом број 300 М737 13.
- Доказ о уплаћеним административним таксама
- Пуномоћје

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 датај 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 113/15, 96/16, 120/17).

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 12 месеци 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,
Биљана Веселиновић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Дејан Милошевић, дипл.правник