

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам и
имовинско правне послове

Број:ROP-ALE-19219-LOC-1/2022

III/07 Број 353-61/2022

20.07.2022. године

А л е к с и н а ц

Општинска управа, Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, поступајући по захтеву **Александра Петковић из Кормана**, који је поднео пуномоћник Милан Радовановић 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. 7734 КО Корман**

за реконструкцију, доградњу и пренамену објеката бр.1(стамбени), бр.3(стамбени) и бр. 4(помоћни) према копији плана и листу непокретности

Издају се локацијски услови за **кп.бр. 7734 КО Корман за реконструкцију, доградњу и пренамену објеката бр.1(стамбени), бр.3(стамбени) и бр. 4(помоћни) према копији плана и листу непокретности, тако да се након реконструкције, доградње и пренамене добија један стамбени објекат спратности II (приземне) који садржи два стана**, и по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи **112(112111)** – издвојене куће са два стана за становање, категорији А (100%). Укупна површина парцеле је 2148,00 м².

Катастарска парцела бр. 7734 КО Корман представља грађевинску парцелу и има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налазе постојећи објекти према достављеном катастарско-топографском плану.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Радње за пројектовање и грађевинарство „Сим студио“ Алексинац, (ИДР бр. 58/22 од јуна 2022. године), одговорни пројектант Слободан Радовановић, дипл.инж.грађ, са лиценцом број 317 3070 03.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена реконструкција, доградња и пренамена објеката бр.1(стамбени), бр.3(стамбени) и бр. 4(помоћни) према копији плана и листу непокретности, тако да се након реконструкције, доградње и пренамене добија један стамбени објекат спратности II (приземне) који садржи два стана. Габарит и положај новопроектваног објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

- Бруто површина у основи (заузетост) новопроектваног стамбеног објекта (након реконструкције, доградње и пренамене) износи: **199,00 м²**.
- Укупна бруто површина новопроектваног стамбеног објекта износи: **199,00 м²**.
- Укупна нето површина новопроектваног стамбеног објекта износи **159,34 м²**.

Површине новопроектваних станова у оквиру објекта:

- **Стан број 1** – корисна површина износи **63,35 м²**.
- **Стан број 2** – корисна површина износи **95,99 м²**.
- Висина слемена објекта је **5,01 м**.
- Индекс заузетости парцеле је 19,79 %.
- Индекс изграђености парцеле је 0,20.
- Проценат зелених површина је 58,17%.
- Удаљеност новопроектваног објекта од регулационе линије је 5,21м (минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 5,0м, а 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 класи **112(112111)** – издвојене куће са два стана за становање, категорији **A** (100%).

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

Плански основ за издавање предметних локацијских услова је **Просторни план 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 границе изграђеног земљишта насеља Корман и по намени припада зони становања – рурално становање.

Правила градње из плана за напред наведену зону у којој се налазе предметне 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 објекта

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 објекта међусобно и објекта од границе парцеле

Међусобна удаљеност стамбених објекта

Међусобна удаљеност објекта 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 „Сим студио“ Алексинац, (ИДР бр. 58/22 од јуна 2022. године), одговорни пројектант Слободан Радовановић, дипл.инж.грађ, са лиценцом број 317 3070 03.
- Доказ о уплаћеним таксама
- Пуномоћје
- Катастарско топографски план

Прибављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

- Копија плана за кп. бр. 7734 КО Корман број: 952-04-055-14560/2022 од 15.07.2022. године издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац ,
- Копија катастарског плана водова бр. 956-309-16093/2022 од 18.07.2022. 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 датом 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.

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.

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА

Анита Недељковић, дипл.инж.грађ.