

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове

Одсек за урбанизам, саобраћај, стамбено комуналну делатност и
заштиту животне средине

Бр.: РОР-АЛЕ-16999-ЛОСА-2/2022

III/07 Број 353-76/2022

22.7.2022. 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 **Андријане Трајковић из Прћиловице, Дракчета Миловановића 13**, 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), Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14), 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

измена

за кп.бр. 1274 КО Алексинац варош

за изградњу стамбеног објекта

Измењени локацијски услови се издају у складу са чланом 15 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник Републике Србије", број 68/19), који предвиђа да се поступак за измену локацијских услова спроводи се у обједињеној процедури, а покреће се подношењем захтева надлежном органу, у складу са Законом и члан 16., По издавању локацијских услова може се поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, у ком случају се врши измена локацијских услова. „

До подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења из члана 145. Закона, измену локацијских услова може тражити искључиво лице на чији су захтев ти

услови издати, а након издавања грађевинске дозволе, односно решења из члана 145. Закона лице на које та дозвола, односно решење гласе.

На проверу испуњености услова за поступање по захтеву за измену локацијских услова и на издавање измењених локацијских услова, сходно се примењују одредбе овог правилника које се односе на издавање локацијских услова.

Издају се ИЗМЕЊЕНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ за **кп.бр. 1274 КО Алексинац варош**, укупне површине парцеле 628,00м², за **изградњу стамбеног објекта** који по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15), припада категорији **А**, класи **111011** - стамбени објекат са једним станом.

Плански основ за издавање измењених 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).

Катастарска парцелеа бр. 1274 КО Алексинац варош представља грађевинску парцелу и има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налази постојећи стамбени објекат који се ,ради изградње новог уклања.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Радње за пројектовање и грађевинарство "СИМ СТУДИО" Алексинац, (ИДР бр.64/22, од јула 2022.године), урађено у складу са планским документом, одговорни пројектант Слободан Радовановић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 317 3070 03.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена изградња стамбеног објекта **спратности П+1**. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

Подаци о локацији и објекту

укупна површина парцеле/парцела: **628,00 м2**

укупна БРГП надземно: **394 м2**

укупна БРУТО изграђена површина: **394 м2**

укупна НЕТО површина: **323,29 м2**

НЕТО површина приземља: **187,43 м2**

површина земљишта под објектом/
заузетост: **229 м2**

спратност (надземних и подземних
етажа): **П+1**

висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: **Венац 5,50м**
слеме 8,76м

апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: **венац171,50м слеме174,76м**

спратна висина: **3м, 2,8м**

број функционалних јединица/број станова: **1**

број паркинг места: **1**

Проценат зелених површина 46,73%

Индекс заузетости 36,46%

Коефицијент изграђености 062

Измена локацијских услова ROP -ALE -16999-LOC -1/2022 од 23.6.2022.године се састоји у измени положаја објекта у односу на регулациону линију .Одстојање најближе тачке габарита од регулационе линије је 2,91м.

• Грађевинска линија је на одсојању од 2,91m до 3,99m (транслаторно померен габарит објекта за 0,70м) што је у складу са Планом генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14) и Изменом и допуном Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 11/20) за предметну парцелу се грађевинска линија се поклапа са регулационом али се може удаљити у складу са идејним решењем. Одстојање од северне границе парцеле је 2,50м што је више него планом дозвољено, а од јужне 7,72м.

У осталом делу, локацијски услови ROP -ALE -16999-LOC -1/2022 од 23.6.2022.године, остају неизмењени.

Новопроектовани објекат се планира у Алексинцу у ул. Аце Милојевића бр 30, на кат.пар.бр.1274 К.О. Алексинац варош. Предметна локација се простире на 628м² и налази се у граници захвата плана генералне регулације општине Алексинац. Постојећи објекти на парцели се уклањају. Паркирање возила предвиђено је у склопу објекта.

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

Прикључци на електро, водоводну и канализациону мрежу, у складу са наведеним подацима у Идејном решењу а према условима имаоца јавних овлашћења.

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

Предметна катастарска парцела је обухваћена Планом генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14) и Изменом и допуном Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 11/20) и припада:

– ЗОНИ - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА.

Правила градње из плана за напред наведену зону у којој се налазе предметне грађевинске парцеле:

• СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

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 и пословних објеката по параметрима датим за породично 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 стандардима паркирања за породично становање, односно пословање у породичном становању.

3.6. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

• ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА

Објекти породичног становања

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 3,0м уколико то није другачије дефинисано овим планом. За конкретну парцелу грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, што је дато у графичком прилогу испод.

У зони или на 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 одстојања од оних предвиђених правилником, у случајевима када се постојећи објекат на суседној парцели налази на међи или на на удаљености мањој од 1м, или када је задовољен услов да је растојање између објеката минимално 2-3м, 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 претходном ставу, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у претходном ставу могу се, изузетно, нови објекти постављати и на растојањима:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,0м
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,0м

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то **једно паркинг или гаражно место за један стан.**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката, а у зонама породичног становања свих врста, по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то – једно паркинг или гаражно место на 70 м² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештено у гаражи.

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА - ПОРОДИЧНО

Правила се односе на намену ***становање средњих густина***.

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.

Услови за формирање парцеле:

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне површине 150 м²;

- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 м и минималну површину 300 м² за породично становање;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем две или више катастарских парцела може бити мања од 300 м², али не и од 150 м² у циљу укупњавања парцела.

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

- На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.
- У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Положај објекта на парцели:

- Објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у непрекинутом низу. Дозвољени су и подтипови, као што су двојни објекти, атријумски и полуатријумски објекти.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичким прилозима бр. 3.1.-3.20. – Регулационо-нивелациони план.
- Положај грађевинске линије новог објекта се дефинише у односу на суседне објекте, односно у односу на преовлађујућу грађевинску линију блока.

Индекс заузетости:

- За новоформиране парцеле максимум је 60%;
- За постојеће парцеле које су величине од 200-300 м² индекс заузетости је 80%;
- За постојеће парцеле које су величине од 150-200 м² индекс заузетости је 90% (без обавезних незастртих површина или са пожељним пункним 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 м².

Кота приземља:

- Кота приземља је највише 1,2 м виша од нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе.
- Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 м виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 2,5 м са отворима стамбених просторија, сваке оријентације.
- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 1,5 м уз услов да бочне фасаде могу бити само са отворима помоћних просторија са минималним парапетом 1,60м.
- Растојање наспрамних објеката, када су на наспрамним странама отвори стамбених просторија је минимално 0,75 м висине објекта.
- Санациони објекти (потпорни зид...) се постављају у оквиру парцеле према пројекту, без посебних услова о удаљењу од бочних граница парцеле.
- Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

Минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката је 4,0 м, а растојање од помоћних објеката је миним 2,5 м.

Архитектонско обликовање:

- Последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- Поткровље: висина надзатка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45%.
- - 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.

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" Алексинач, (ИДР бр.64/22, од јула 2022.године), одговорни пројектант Слободан Радовановић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 317 3070 03
- Доказ о уплаћеним таксама

- Пуномоћје
- Катастарско топографски план

Достављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

- Копија плана за кп. бр. 1274 КО Алексинац варош од 10.06.2022. године издата од стране РГЗ СКН Алексинац број 952-04-055-12216/0222
- Копија плана водова број 956-309-13660/2022 од 10.6.2022.године издата од стране РГЗ СКН Катастар водова ниш
- Услови Огранка ЕЛЕКТРОДИСРИБУЦИЈЕ Ниш број 2460800 -Д- 10.23-261466/2 -22 од 22.6.2022.године са уговором и упутством за попуњавање
- Сагласност - услови ЈКП „Водовод и канализација“ Алексинац бр.954/1 од 22.06.2022. године

Објект 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 објект 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) као и податке о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења.

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.