

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-21751-LOC-1/2023

Заводни број: III/07 Број 353-56/2023

10.08.2023. 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 Станковић Наташе из Прћиловице ул. Солунска бр. 11, за кога је поднео пуномоћник Милан Радовановић 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 и 52/21), Просторног плана општине Алексинац („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, 115/20), Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС, 22/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за кп.бр. 1478 КО Прћиловица
за изградњу стамбеног објекта, спратности II

Издају се локацијски услови за кп. бр. 1478 КО Прћиловица за нову градњу стамбеног објекта спратности II, који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи 111011, категорији А (100%). Површина парцеле је 1584,00 м².

Катастарска парцела кп.бр. 1478 КО Прћиловица представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налазе постојећи објекти приказани катастарско топографском плану израђеном од стране „ГЕОКОВАНЦИЋ“ Алексинац. Објекти бр. 1, 2, 3, 4 и 5 приказани на катастарско-топографском плану се уклањају.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Радња за пројектовање и грађевинарство „Сим студио“, (ИДР бр.72/23 место и датум: Алексинац, јул 2023), одговорни пројектант Слободан Радовановић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 317307003.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђено уклањање постојећих објеката и изградња новог објекта. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Површина парцеле

1584,00 м²

Објекат	Стамбени објекат
Спратност	II
Укупно БРГП надземно	100,00 м ²
Укупна БРГП изграђена површина	100,00 м ²
Укупна НЕТО површина	80,88 м ²
Укупна БРГП под објектом	100,00 м ²
Висина објекта	6,00 м
Индекс изграђености	0,06
Индекс заузетости	6,31%
Зеленило	87,60%

- На парцели се уклањају постојећи објекти и гради слободностојећи стамбени објекат;
- Удаљености објекта од суседних парцела:

- од парцеле кп.бр. 1480 К.О. Прћиловица са источне стране је 11,95м;
- од парцеле кп.бр. 5049 К.О. Прћиловица са јужне стране је 13,17м.

- Објекат се налази на прописаној удаљености у односу на регулациону линију која се налази са јужне стране ка улици Солунској.
- Прилаз парцели је са саобраћајнице са јужне стране предметне парцеле.
- 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.
- Нови објекат се прикључује на нови градски водовод, септичку јаму и електроенергетску дистрибутивну 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 катастарска парцела, према Просторном плану општине Алексинац („Службени лист општине Алексинац,, 4/11) по намени припада зони становања.

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

Општа и посебна правила грађења објекта

Правила уређења и грађења дата овим Планом су општа правила и важе за целу територију општине Алексинац, осим за просторе за које су утврђена посебна правила одговарајућим урбанистичким односно планским документом.

Правила грађења дата овим Планом су основ за издавање локацијске дозволе (или другог акта у складу са законом) за изградњу на грађевинском и осталом земљишту (пољопривредном, шумском, водном) осим за просторе и објекте за које је прописана обавеза израде урбанистичког пројекта или урбанистичког плана.

Посебна правила уређења и грађења утврђују се израдом одговарајуће урбанистичке документације. Одређивање ових правила врши се на основу конкретних услова на терену и услова надлежних за прописивање истих, а у складу са важећом законском регулативом и правилима струке.

Намена објекта

Планска ограничења „Становање“

Објекти становања могу бити:

- објекти вишепородичног становања
- објекти породичног становања
- објекти руралног становања
- објекти викенд становања

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)
- економски објекти за потребе руралног становања
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене

Могуће пратеће намене: трговинске, занатске, услужне делатности, јавне намене, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

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 400,0 m²
- објекат непрекинутом низу је 350,0 m²

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 800 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 мешовите намене:

- минимално слободностојећи објекат.....18,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....15,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....12,0m

III 2.4. Највећи дозвољени индекси изграђености и индекси заузетости

Урбанистички параметри

Максимални индекс изграђености

Становање:

- породично становање 1,2
- рурално становање 1,0

Пословање:

- мешовите намене 2,0
- производно-комерцијалне делатности 2,4

Максимални индекс заузетости

Становање:

- породично становање50%

Пословање:

- мешовите намене50%

- производно-комерцијалне делатности60%

III 2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је П+1+ПК.

Максимална спратност за производне објекте, економске објекте и објекте пратећих садржаја, уз објекте становања, износи П+0.

Спратност објеката пословања (компатибилног становању) и туристичких садржаја може бити до П+1+ПК.

Спратност објеката пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља и не може бити већа од П+3 +ПК.

Поткровље је корисни простор испод косих кровних равни.

У случају да испод косих кровних равни има више од једног корисног нивоа, само највиши ниво се третира као поткровље, а сви други нивои имају статус спрата.

III 2.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од границе парцеле

Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0m,

- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката друге намене

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0m.

Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

III 2.8. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Издаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:

- стамбени објекат 3,5 m

(ако је тај приступни пут дужи од 30m мора имати ширину за двосмерни саобраћај и окретницу за меродавно возило (минимум за путничко возило или пожељно камион)

- објекат мешовите намене..... 4,5 m

- производно-пословни објекат.....5,0 m

- производно-пословни комплекс.....5,5 m

(ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40m мора имати окретницу за меродавно доставно возило)

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40,0m мора имати окретницу за меродавно доставно возило.

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 Радња за пројектовање и грађевинарство „Сим студио“, (ИДР бр.72/23 место и датум: Алексинац, јун 2023), одговорни пројектант Слободан Радовановић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 317307003.
- Доказ о уплаћеним таксама
- Пуномоћје
- Катастарско топографски план.

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- 14798/2023	17.07.2023. године
2.	РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш	956-309-17980/2023	14.07.2023. године

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

Редни Бр.	Имаоц јавног овлашћења	Број	Датум
1.	„ЕПС Дистрибуција,, д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ниш;	2540400-Д-10.23-313429/2-23	19.07.2023. године
2.	ЈКП „Водовод и канализација“ Алексинац	1204/1	24.07.2023. године

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. 69/12). Пројекат - елаборат - Енергетска ефикасност се доставља уз подношење захтева за грађевинску дозволу.

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 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;

- 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. 69/12). 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.

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.

Обрадио,
Јован Стојановић, маст.инж.арх.

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА
Анита Недељковић, дипл.инж.грађ.