

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-23143-LOC-1/2023
Заводни број: III/07 Број 353-63/2023
29.08.2022. године
А л е к с и н а ц

Општинска управа - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек за урбанизам, саобраћај, стамбено комуналну делатност и заштиту животне средине, поступајући по захтеву **Драгана Стојановића из Алексинца**, за кога 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“, бр. 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), Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац“, 6/14) и Измена и допуна Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац“, 11/20 и 26/22), 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
за кп.бр. 1525 КО Алексинац ван варош
за изградњу стамбеног објекта

Издају се локацијски услови за **кп. бр 1525 КО Алексинац ван варош за изградњу стамбеног објекта, спратности II**, који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи **111011**), категорији **A** (100%). Површина парцеле је 2963,00 м².

Катастарске парцела кп.бр. **1525 КО Алексинац ван варош представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу**. На предметној катастарској парцели се не налазе изграђени објекти што је приказано на катастарско топографском плану од 22.05.2023. године, израђеном од стране Агенције за геодетске услуге „Геопројект“ Алексинац.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова "МОЗАИК-ПРОЈЕКТ" Житковац, (ИДР бр. М09-07-15-IDR-2023 место и датум: Алексинац, јул. 2023.), одговорни пројектант Михајло Пауновић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300М73713 IKS.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена изградња слободностојећег стамбеног објекта на кп.бр. 1525 КО Алексинац ван варош спратности II. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Површина парцеле	2963.00 м ²
Објекат	Стамбени објекат димензија 8,20 x 7,60 метара

Спратност	П
Укупно БРГП надземно	62,22 м ²
Укупна БРГП изграђена површина	62,22 м ²
Укупна НЕТО површина	48,04 м ²
Укупна БРГП под објектом	62,22 м ²
Висина објекта	5,52 м
Индекс изграђености	0,021
Индекс заузетости	2,10%
Зеленило	90,00%

• **Удаљеност објекта од граница суседних парцела:**

- 3,50 м према истоку ка парцели број 1524/4 К.О. Алексинац ван варош;
- 10,98 м према западу ка парцели број 1545/8 К.О. Алексинац ван варош;
- 19,15м и 19,82м према југу ка парцели број 1669/2 и 1668/3 К.О. Алексинац ван варош;
- 103,41 м према северу ка парцели број 1668/3 К.О. Алексинац ван варош.
- **Удаљеност новопроектваног објекта од регулационе линије у западном делу је 11,42м.**
- **Прилаз парцели је са саобраћајнице са западне стране предметне парцеле.**
- Намена новопроектваног објекта је стамбени објекат, по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15) припада категорији А, класи 111011 - стамбене зграде са једним станом/до 400 м2 и П+1+Пк/Пс.
- Нови стамбени објекат се прикључује на водоводну и канализациону, телекомуникациону и електроенергетску дистрибутивну мрежу у складу са наведеним у идејном решењу.

Плански основ за издавање предметних 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 и 26/22).**

Предметна катастарска парцела, према Плану генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14) и Изменама и допунама Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 11/20 и 26/22) по намени припада зони ниске густине становања.

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

СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА - ПОРОДИЧНО

Правила се односе на намену *становање ниских густина*.

Основна намена: породично становање (максимално 3 стамбене јединице)

- Као претежна намена дозвољава се у зонама 1, 2, 3 и 5.1..
- Не дозвољава се у зони 4, 5.2, 5.3, 6, 7 и 8

Компатибилне намене:

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске:

- **Комерцијални садржаји** - трговине, администрација и услужне делатности. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта.. и све делатности које имају повећан ниво загађења околине. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за основну намену.
- **Спортски објекти, терени и дечија игралишта** могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила дефинисана за спорт и рекреацију.

- Производне делатности се могу наћи у овој зони, само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су мањи прерађивачки погони занатског тип производње (мањег капацитета и чисте технологије). Све производне делатности се морају обављати у затвореним посебно опремљеним просторима. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за основну намену.
- Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи у оквиру породичног становања у целини 2. На појединачним грађевинским парцелама компатибилна намена може бити једина. Примењују се правила за становање средњих густина - породично.

Услови за формирање парцеле:

- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне површине 150 m^2 .
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини $12,0 \text{ m}$ и минималну површину 300 m^2 за породично становања;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем две или више катастарских парцела може бити мања од 300 m^2 , али не и од 150 m^2 у циљу укрупњавања парцела
- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе минималне ширине 4.5 m за једносмерни приступ и минимално 6.0 m за двосмерни приступ. Једносмеран приступ мора имати независан улаз – излаз.

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 прекинутом низу. Дозвољени су и подтипови као што су двојни објекти, атријумски и полуатријумски објекти.
- Објекти у низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 9 m ,
- Објекти у прекинутом низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 12 m
- Атријумски објекти су основног типа објекти у низу. Минимална ширина парцеле је 12 m .
- Полуатријумски објекти се по правилу постављају када су парцеле уске и дубоке. Минимална ширина парцеле је 9 m .

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 су у односу на суседне објекте, односно у односу на преовлађујућу грађевинску линију блока.
- Уколико се приступ грађевинској парцели остварује преко приступног пута, као минимално удаљење у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, примењује се правило за удаљење од бочне границе парцеле за све суседне парцеле.

Индекс заузетости:

- за новоформиране парцеле максимум је 60%;

- за постојеће парцеле које су величине од 200 - 300 m² индекс заузетости је 80%;
- за постојеће парцеле које су величине од 150 – 200 m² индекс заузетости је 90% (без обавезних незастртих површина али са пожељним пунктним 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 m².

Кота приземља:

- кота приземља је највише 1.2 m виша од нулте коте уколико је грађевинска линија повучена од регулационе.
- Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денivelацијом унутар објекта.

Одстојање објекта од бочне и задње границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 2,5 m са отворима стамбених просторија, сваке оријентације.
- Минимално растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је 1.5 m, уз услов да бочне фасаде могу бити само са отворима помоћних просторија са минималним парапетом 1.6m.
- Минимално растојање објекта у низу од бочних граница парцеле је 0 m, а за први и последњи објекат у низу важе правила за удаљења прописана у претходна два става.
- растојање наспрамних објеката, када су на наспрамним странама отвори стамбених просторија је минимално 0,75 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 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 m.

Помоћни објекти:

- Помоћни објекат може се градити као посебан или као саставни део главног објекта;
- Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат може се градити између регулационе и грађевинске линије.

Архитектонско обликовање:

- Последња етажа се може извести као поткровље. Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- 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, према нормативима дефинисаним у поглављу 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине.

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, или комбинацијом зидане и транспарентне ограде,
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m, може бити зидана или транспарентна,
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
- Када је објекат на регулацији ограда се не поставља на делу где је објекат.

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, а пожељно је и телекомуникациону мрежу, топловодну/гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације топловодне/гасоводне мреже дозвољава се индивидуални начин грејања.
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (непропусних септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Инжењерскогеолошки услови:

- За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у зонама јаке и слабе ерозије (граф. прилог бр. 7) у фази израде техничке документације урадити **детаљна геотехничка истраживања** у складу са Законом о рударству (Сл. Гласник РС бр. 101/15).

Спровођење плана за намену становање: директно спровођење

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:

- надлежан за поступање по захтеву;
- захтев поднет у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке;
- уз захтев приложено идејно решење израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- уз захтев приложен доказ о уплати таксе и накнаде прописане чланом 6. став 2. тачка 2) овог правилника.

Достављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

Редни Бр.	Приложена документација	Број	Датум
1.	Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова "МОЗАИК-ПРОЈЕКТ" Житковац, одговорни пројектант Михајло Пауновић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300M73713 IKS	M09-07-15-IDR-2023	25.07.2023. године

2.	Катастарско топографски план, / мај 2023. године израђен од стране Геодетске оргнаизације „Тапија“ Лужане
3.	Доказ о уплаћеним таксама
4.	Пуномоћје

Прибављена документација електронским путем у од стране катастра

Редни Бр.	Број	Датум
1.	РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац	952-04-055-16422/2023 08.08.2023. године
2.	РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш	956-309-19756/2023 09.08.2023. 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-10.23-355985/2-23	23.08.2023. године
2.	Телеком Србија, Дирекција за технику, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш;	Д211- 348557/3 -2023 ИБ	14.08.2023. године
3.	ЈКП „Водовод и канализација“ Алексинац	1301/1	25.08.2023. године

Ако је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење парцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавних намена или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе препарцелација у складу са законом. (члан 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем “Сл. гласник Републике Србије”, број 68/19).

У овом случају инвеститор је у обавези да изврши издвајање земљишта за изградњу јавних површина (саобраћајнице) према Измени и допуни плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац“, 11/20 и 26/22), тј да спроведе парцелацију у складу са законом, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе. За потребе израде пројекта препарцелације и пројекта геодетског обележавања инвеститор прибавља Информацију о локацији.

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 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;

- **Доказ о издавању земљишта за изградњу јавних површина – саобраћајнице.**

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. грађ.инж.