

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-20/2018-04
Број: РОП-АЛК-9447-ЛОЦ-1/2018
Датум: 21.05.2018.год.
Александровац

Општинска управа општине Александровац - Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Мијајловић М. Страхиње из Александровца, заведеног под бројем 350-20/2018-04 од 16. априла 2018.године за издавање локацијских услова на основу: члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15, 114/15, 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 113/2015 и 96/2016 и 120/2017) и и Плана Генералне регулације Александровца, општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

За изградњу: стамбеног објекта, класификационог броја 111011, категорије А,спратности По+П+1 (подрум+приземље+спрат), на катастарским парцелама, на КП бр. 109 и 306 КО Кожетин.

Укупна површина КП 109 и 306 КО Кожетин је 1313,00 м²,
Укупна бруто површина приземља објекта је 158,87м².

1.ПЛАНСКИ ОСНОВ:

За издавање локацијских услова за изградњу: стамбеног објекта, спратности По+П+1 (подрум+приземље+спрат) на катастарским парцелама бр.109 и 306 КО Кожетин, је План Генералне регулације Александровца ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012).

2.ЛОКАЦИЈА:

Предметна катастарске парцеле бр.109 и 306 КО Кожетин се налазе у обухвату Плана Генералне регулације Александровца, у зони 5, породично становање руралног карактера типичне целине ТЦЗ. Објекат се планира на западној страни парцеле и то намене за становање једне породице. Терен је у нагибу према јужном делу парцеле. Објекат се планира према ситуационом плану, формиран на слободној површини која је окружена према ситуационом плану, са главним улазом са северне стране. Прилаз парцели је са некатегорисаног пута. Висина слемена објекта износи +6,40м. Кота приземља је +0.10м у односу на коту терена, кота фундаирања је -0,90м у односу на коту подрума. На локацији није рађено испитивање земљишта.

3. НАМЕНА:

Пројектована зграда има намену боравак једне породице са следећим садржајем: подрум-остава и помоћне просторије, приземље - дневни боравак, степениште за подрум, степениште за спрат, спаваће собе, купатило, улазни трем, кухиња, тераса; спрат - спаваће собе, ходник, тераса, купатило. Форма објекта је одређена пројектним задатком инвеститора, распоредом просторија, оријентацијом објекта, и нагибом терена. Удаљеност са западне стране је планирана 80 цм. Удаљеност са северне

стране је 26,29 м а удаљење грађевинске од регулационе линије је 23,07м. Удаљеност бочних делова објекта је условљена правилима градње. Објекат је правилног облика. Кровна конструкција је планирана као раван проходан кров са нагибом до 5 %. Олуци од пластифицираног поцинкованог лима.

Доминантна боја на фасади је бела .

Ободне димензије објекта 14,35м+11,5м+12,85м+4,20м+1,5м+7,30м

Висина слемена је 6,40м,

Индекс изграђености 0,29

Индекс заузетости 12,00%,

Удаљеност од суседних парцела:

Северна оријентација 26,29м,

Западна оријентација 0,80 м < 1,50м

Јужна оријентација 24,29 м,

Источна оријентација од рег. линије 7,02 м

За растојања мања од планом предвиђена потребно је прибавити сагласност власника КП 110 КО Кожегин.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Према Плану Генералне регулације Александровца, предметна парцела се налази на локацији у насељу К.О. Александровац у зони 5, породично становање руралног карактера типичне целине ТЦЗ. Поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су појединачна правила која су карактеристична за породично становање руралног карактера. Објекти су стамбене намене са једним или више станова и елементима пољопривредног домаћинства. На парцелама могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др, које се претежно развијају у приземљима објеката. Правила парцелације: Породични објекти се граде на стамбеном односно грађевинском делу парцела, односно делу који има директан приступ на саобраћајницу. Стамбени део односно стамбено двориште парцеле је део постојеће катастарске парцеле од улице до изграђених или планираних објеката у економском дворишту. Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) дозвољава се на парцелама на којима је стамбено двориште веће од 600 м². Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне стамбене објекте дефинисани су према типологији градње и то за слободностојеће 12,0 м, а за једнострано узидане 10,0 м. Организација сеоског дворишта: Стамбено двориште је ограђени део парцеле према јавној саобраћајници на коме је дозвољена изградња објекта за становање и помоћних објеката у функцији стамбеног објекта. Оно садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично). Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.

Економско двориште садржи економске и помоћне објекте. Економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила.

Урбанистички показатељи стамбено двориште > 600 м²:

-макс. индекс изграђености: - 0,8;

-макс. степен заузетости: - 30%;

-макс. спратност: П + 1 + Пк;

-мин. % зелених површина - 40%;

Типологија објеката Породични стамбени објекти у стамбеном дворишту према типологији градње могу бити слободностојећи или у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни).

Положај објекта на парцели: За позиционирање објеката становања на парцели поред општих важе и следећи услови: удаљеност између грађевинске и регулационе линије за нове објекте одређује се према постојећој регулацији осим за објекте који су постављени у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају. Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката

у зонама где нема формиране регулације је 5,0 м. Позиција породичних стамбених објеката на парцели дефинисана је у складу са типологијом објеката: минимална удаљеност грађевинске линије слободностојећег објекта од бочне границе парцеле на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 м (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парпетом 1,8 м), а на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 м, минимална удаљеност грађевинске линије двојног објекта од бочне границе парцеле 4,0 м.

Правила за помоћне објекте на парцели: На парцелама у зони 5 и ТЦЗ могу се градити и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, односно економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично. Наведене објекте могуће је планирати под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа, и то изван грађевинског подручја градског насеља.

Помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се обрачунавају при прорачуну индекса заузетости. Максимална висина помоћних објеката износи 5,0 м. Међусобне удаљености помоћних објеката зависе од организације дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само "низ ветар" у односу на "чисте објекте".

Минимално растојање између стамбеног објекта и објекта за смештај стоке је 15,00 м. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,0 м, а од границе суседне парцеле 3,0 м. Простор за одлагање смећа и пољски ВЦ морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно "живог" извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти.

Правила за економско двориште: Економско двориште садржи економске и помоћне објекте. Економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила и слично. Неопходно је обезбедити директан колски приступ економском дворишту са јавне саобраћајнице, најмање ширине 2,5 м. Највећа укупна површина економских објеката може износити до 30% површине парцеле.

Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте: отпадне воде и ђубре из објеката за смештај стоке треба да отичу у затворену септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, удаљеност нових економских објеката од границе парцеле не може бити мања од 1,0 м.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод. До изградње канализационе мреже могућа је изградња септичких јама у складу са прописима за ову врсту објеката.

С обзиром на величину територије Плана, у рубним зонама насеља су, у залеђу стамбених зона формираних линеарно уз постојеће саобраћајнице, задржани комплекси пољопривредног земљишта на којима је предвиђена примарна биљна производња (ратарска, воћарско виноградарска, повртарска и расадничка, затим производња лековитог и украсног биља и гљива), по правилу у функцији околних стамбених намена. На овом простору је, по потреби могућа нехомогена изградња ван формираних граница грађевинског подручја, за потребе пољопривредних домаћинстава и делатности везане за пољопривреду (сеоски туризам, мали еколошки прихватљиви погони и сл.) у складу са правилима за изградњу породичног становања руралног карактера - ТЦЗ, под условом да се обезбеди директан прилаз са јавног пута.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

Услови за прикључење на електричну енергију као и прикључци на водоводну и канализациону мрежу: постоје.

ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА: Према издатим условима бр:8X000.Д.0911-114581/6 од 25.04.2018.године, за израду техничке документације за стамбени објекат Мијајловић Страхиње у Александровцу, ул. Солунских ратника бб, на кат. парцелама бр.109 и 306 КО Кошетин.

1.Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак су: Напон на који се прикључује објекат: 0,4кВ, Фактор снаге:изнад 0,95, Максимална снага 11,04кВВ, Називна струја главних осигурача је: 16А. Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:ИМО на постојећем импрегнисаном стубу бр.029, на НН изводу бр. 01-Вуков До-2 -51275601-из ТС 10/04, КВ Вуков До -2 512756.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и преднапона: применом ТТ система заштите са заштитним уређајем диференцијалне струје темељним уземљивачем и мерама изједначавања потенцијала и заштиту од напона корака.

Услови постављања инсталација у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка: осигурачима на мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Технички опис прикључка: типски -Т1Б, карактер прикључка : трајни, место прикључења објекта: ИМО ван објекта, место везивања прикључка на систем : постојећи импрег.стуб бр.029, на НН изводу бр. 01-Вуков До-51575601 из ТС 10/0,4 кВ Вуков До -2-512756.

Опис прикључка до мерног места: Х00-А 4х 16мм², дужине 8м низ стуб

Опис мерног места: типски разводни од ПВЦ материјала предвиђен за спољашњу монтажу на стуб и смештај мерних уређаја, заштите ИП 54 са бравицама за закључавање израђен у свему према техничким препорукама и захтевима ЕД.

Уз захтев за пријаву радова доставити потписан и попуњен уговор о пружању услуге на прикључење на ДЕЕС, бр.8.х.0.0.0.-Д.09.11-114581/7-18-УГП.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:

-Према издатим условима ЈКСП Александровац, бр. 1760/18-У од 14.05.2018.године.

1.) Постоје услови за прикључење стамбеног објекта, на катастарским парцелама бр. 109 и 306 КО Кожетин, Општина Александровац, на водоводну мрежу која је у власништву ЈКСП Александровац.На месту прикључења је нестбилан притисак, па је неопходно накнадно утврдити само место прикључења. Прикључак извести ХДПЕ цевима пречника 25мм за радни притисак од 10 бара. Водомерни шахт сместити на предметној парцели 109 КО Кожетин, а димензије шахта треба да буду 1,2х1,0х1,0 м. У шахт сместити водомер са свом потребном опремом. Удаљеност шахта од приступног асфалтног пута треба да буде до 3,00 м.

2.) Постоје услови за прикључење стамбеног објекта, на катастарским парцелама бр. 109и 306 КО Кожетин, Општина Александровац, на постојећу канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП Александровац. Треба се прикључити на постојећу канализациону цев која се налази на суседној парцели. Минимални пречник цеви ставити 125мм. Прикључак канилизације се односи на део објекта који је изнад коте поклопца (за надземни део објекта). Не дозвољава се прикључење атмосферских отпадних вода.

3.)Све имовинске односе и сагласности обезбеђује подносилац захтева.

6. На парцели не постоје објекти које је потребно уклонити;

7. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

-Идејно решење бр.ИДР-039-1/18, Александровац, из марта 2018.год. урађено од стране пројектне организације ГР"САВИЋ Н&НД ИНЖЕЊЕРИНГ",Александровац, Одговорно лице је Лидија Савић, главни пројектант је Лидија М.Савић диг, лиценца бр.310Е 101 06;

-Услови за пројектовање и прикључење за стамбени објекат на катастарској парцели за стамбени објекат Мијајловић Страхиње у Александровцу, ул. Солунских ратника бб, на кат. парцелама бр.109, 306 КО Кожетин издати од стране"ЕПС Дистрибуција" д.о.о.Београд, Огранак Електродистрибуције Крушевац", 8Х000.Д.0911-114581/6 од 25.04.2018.године.

-Технички услови за прикључење стамбеног објекта на кат. парцелама бр.109 и 306 КО Кожетин на постојећу водоводну мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац" бр. 1760/18-У од 14.05.2018.године.

-Технички услови за прикључење стамбеног објекта на кат. парцелама бр.109 и 306 КО Кожетин на постојећу канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац" бр. 1760/18-У од 14.05.2018.године.

8.У складу са одлуком о општинским административним таксама (Службени лист општине Александровац, бр. 1/2009 и бр. 8/2015),Локацијски услови издају се уз наплату таксе у износу од 3.500,00 динара, сходно тарифном броју 9.

9. Локацијски услови- издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 1.000,00 динара ("Сл. гласник РС",бр. 106/2015).

10. Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев;

11. Обавеза инвеститора је да пре подношења захтева за издавање употребне дозволе изврши спајање парцела у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи.

12. За постављање објекта на растојању мањем од прописаних планом потребно је прибавити сагласност суседа.

13. На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 135. Закона.

Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе техничку документацију урађену у складу са чланом 118а. и 129. Закона, односно у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл. гласник РС, број 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 120/2017) и доказ о одговарајућем праву на земљишту у складу са чланом 135. Закона и приложити сагласност у вези са условима ЈКСП Александровац бр. 1760/18-У од 14.05.2018.године.

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском, већу, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова сходно чл. 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017).

Обрадила:

Саветник за урбанизам и обједињену процедуру

Рада Карајовић, дипл. инж. грађ.

Начелник одељења

Синиша Младеновић, дипл. инж. грађ.