

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-51/2018-04
Број: РОП-АЛК-17852-ЛОЦ-1/2018
Датум: 27.07.2018.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Мијајловић Горана, Мијајловић Љиљане, Милићевић Срећка, Мијајловић Марије, Мијајловић Снежане, Марић Дејана, Стојановић Новице, Пантић Радивоја, Гајић Славице, Гајић Горице, Јеленковић Иване, Јевтовић Ђорђа, Лапчевић Горана, Дуњић Радисава, Ђорђевић Милоша, Савковић Слађане, Миленковић Вукомана, Петровић Бранислава, број 350-42/2018-04 од 02.07.2018.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 и 14/15, 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 113/2015, 96/2016, 120/17) и Плана Генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВЕ

За реконструкцију дела кровне конструкције на пословно - стамбеном објекту бр.1, спратности По+П+4/По+П на кат. парцели бр. 3121/2 КО Александровац, категорије објекта В, у оквиру Плана генералне регулације Александровац, зоне 1, инвеститорима Мијајловић Горану, Суботица, Мијајловић Љиљани, Суботица, Милићевић Срећку, ул. Солунских ратника бр.15, Мијајловић Марији, Суботица, Мијајловић Снежани, Суботица, Марић Дејану, ул. Патриса Лумумбе бр.70, Београд, Стојановић Новици, ул. Цара Лазара бр.157, Крушевац, Пантић Радивоју, Стари Трстеник, Гајић Славици, ул. Крушевачка бр. 59, Александровац, Гајић Горици, ул. Школска бр. 73, Јеленковић Иване, ул. Трг ослобођења бр. 16, Јевтовић Ђорђу, ул. Виноградарска бр.6/1, Лапчевић Горану, ул. Ђорђа Матића бр.11, Дуњић Радисаву, ул. 29. Новембар бр.91/2, Ђорђевић Милошу, ул. Расинска бр. 49, Савковић Слађани, Рокци, Александровац, Миленковић Вукоману, Латковац, Петровић Браниславу, ул. Омладинска бр.14, Александровац. Класификација појединих делова - 112213 - 67,00%, категорије В, класификација - 123002 - 33,00%, категорије В.

Површина кат. парцеле бр. 3121/2 КО Александровац је 813,00м².

Површина под објектом 813,00м² која се задржава после реконструкције.

Ободне димензије дела објекта који за који се планира реконструкција крова износе (пре и после реконструкције) 16,06м + 18,60м + 2,88м + 12,51м + 6,00м + 12,09м + 7,08м + 18,97м.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Катастарска парцела бр. 3121/2 КО Александровац се налази у оквиру Плана генералне регулације Александровац ("Сл. лист Општине Александровац" бр. 1/2012), Зона 1; типична целина б(ТЦ-б) пословни и комерцијални објекти.

2. ЛОКАЦИЈА

Реконструкција кровне конструкције вршиће се на делу пословно- стамбеног објекта бр.1, спратности По+П, на кат. парцели 3121/2 КО Александровац. Предметни објекат је пословно - стамбени, укупне спратност По+П+4, Александровац, површине

у основи 813,00м². Објекат има колски приступ са северне стране преко улице Јаше Петровића, и кат. парцеле бр. 3120 КО Александровац. Новопроектовано стање планиране реконструкције: На делу пословно- стамбеног објекта, спратности По+П (подрум+приземље) планира се реконструкција постојеће кровне конструкције, где се постојећи равни кров реконструише у коси кров са ТР лимом као кровним покривачем. Део кровне конструкције која се реконструише се налази изнад дела објекта чија је спратност По+П (подрум+приземље). Нагиб кровних равни је 6 степена. Планирана је израда нове дрвене конструкције са роговима, рожњачама и кровним ТР лимом са антикондензационим филцом, као кровним покривачем. Зид се забатни зид са јужне стране од гитер блока дебљине 20 цм. Површина крова који се реконструише је око 373,31м², у основи. Габарити косог крова су 16,06м + 18,60м + 2,88м + 12,51м + 3,00м + 12,09м + 7,08м + 18,97м.

Висина слемена дела крова који се реконструише је +5,49м.

Архивски пројекат на основу ког се ради реконструкција крова је извештај о затеченом стању објекта за потребе озакоњења бр. 115/16 од 21.12.2016.год., и издатим ређењем о озакоњењу Одељења за урбанизам и изградњу општинске управе општине Александровац, бр. 351-176/2016-04 од 24.04.2017.год.

3. УСЛОВИ ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ:

- Намена објекта је - Стамбено-пословни објекат, категорије В, класификације;
- Укупна спратност објекта: По+П+4 (подрум + приземље + четири спрата);
- Спратност дела објекта на ком се ради реконструкција кровне конструкције: По+П (подрум+приземље)
- Површина дела објекта на ком се реконструише кров у основи је око 373,31м².
- Индекс изграђености: 2,86<3,40%- задржава се постојећи параметар.
- Индекс заузетости је: 99,9%> 70% - задржава се постојећи параметар.
- Удаљеност од средине улице Јаше Петровић до грађевинске линије, регулациони појас је од 5,62м до 7,38м. У улици Трг ослобођења се регулациона и грађевинска линија поклапају. Парцела има директан приступ са ул. Јаше Петровић и ул. Трг ослобођења.
- Грађевинска линија на КП бр 3120 у идејном решењу на ситуационом плану и задржава се.
- Атмосферске воде одводити са кровних површина на своју парцелу, водећи рачуна да се не угрозе суседне кат. парцеле.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Александровац ("Сл. лист Општине Александровац" бр. 1/2012), Зона 1; Типична целина б(ТЦ-б) пословни и комерцијални објекти;

а.1. Пословне и комерцијалне делатности у централној градској зони (Зона 1).

Дозвољена намена у овој типичној средини су компатибилне намене, комерцијалне делатности трговине, и продаје, угоститељства и административног пословања и др. и које не угрожавају животну средину.

Однос становања и делатности за грађ. парцеле је: Становање 0-20 %; делатности 80-100 %.

У оквиру волумена постојећих стамбених објеката дозвољена је реконструкција са циљем побољшавања услова функционисања објекта. Могућа је пренамена свих постојећих стамбених објеката из становања у делатности.

Максимални параметари на парцели дати планом су: Спратност објекта - П + 4 + Пк; Висина од коте терена до коте венца - 18,5 м; Висина од коте терена до коте слемена 22,0 м; максимални нагиб крова - 33; Слободне и зелене површине - 20 %; Индекс изграђености макс. 3,2, (макс. 3,4 за угаоне парцеле); Индекс заузетости макс. 60 %, (макс. 70 %, за угаоне парцеле); са паркирањем на сопственој грађевинској парцели - 1ПМ/80 м² БГП пословања.

Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела.

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини. Кота приземља највише 0,2м виша од коте тротоара. Удаљеност објекта од бочних граница парцеле, односно бочног суседног објекта у непрекинутим низу износи 0,0м. Удаљеност објекта од задње граница парцеле - најмање 1/3х, (али не мања од 5,0м, уколико је 1/3х мања од 5,0м).

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и сл.) на уличној фасади могу да пређу грађевинску односно регулациону линију за 1,0м, тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара.

Интервенције на постојећим објектима: На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и надоградња у складу са параметрима и правилима овог плана за ову типичну целину. У случају претварања подрумских просторија у пословни простор, стапеништа за приступ пословним просторијама организовати искључиво изван регулације саобраћајнице. Постојећи објекти који поседују грађевинску дозволу која није привремена чији су параметри већи од параметара дефинисаних овим планом, задржавају постојеће параметре.

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју: угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката, угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката, угрозити животну средину, природна и културна добра. Услови за све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације. Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле. У случају нове интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним Планом.

- Дозвољава се изградња на парцели која има најмању површину 6,0 ари;
- Најмање ширине фронта грађевинске парцеле - 15,0 м;
- Могуће корекције датих вредности +/- 15 %.

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

6. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

-Идејно решење бр.63-ИДР/18 од јуна 2018.године, урађено од стране пројектне организације ГСЗР ОЗОН, РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградарска 71 Александровац, главни и одговорни пројектант Добрица Дуњић, дипл.инж.арх. лиценца ИКС 300И 359 10 Београд.

-Услови у погледу мера заштите од пожара, издати су од Одељења за ванредне ситуације у Крушевцу, Сектор за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова, број 09/18/2 број 217-300/18 од 27.07.2018.године. Копија плана парцеле прибављена по службеној дужности РГЗ СКН Александровац за КП 3121/2 КО Александровац, број 953-1/18-252 од 24.07.2018.године. Овлашћења за Добрицу Дуњић. Катастарско топографски план од 22.06.2018.године, израђен од Бироа за геодетске послове ГЕО ПРЕМЕР.

7. 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 10.000,00 динара, сходно тарифном броју 9. Локацијски услови- издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 2.000,00 динара ("Сл. гласник РС",бр. 106/2015).

8. 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.

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 (Службени гласник РС бр.113/2015 и 96/2015).

Обрадила:

Јелена Ђукић, дипл. инж. грађ.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Иван Новаковић, дипл. правник