

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за развој и инфраструктуру
Број: 350-57/2017-04
Број: РОП-АЛК-26870-ЛОЦ-1/2017
Датум: 05.10.2017.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац - Одељење за развој и инфраструктуру решавајући по захтеву инвеститора Радичевић Љубиша из Виткова, Александровац под бројем 350-57/2017-04 од 15. септембра 2017.год. 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 114/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 113/2015 и 96/2016) и одлуке о доношењу Плана Генералне регулације Александровац, општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

За изградњу: Помоћног објекта-гараже, спратности П, класификационог броја 127141, категорије А, и Помоћног објекта-котларнице, спратности П, класификационог броја 127141, категорије А, на катастарској парцели бр.860/2 К.О. Витково,

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

За изградњу: Помоћног објекта-гараже, спратности П и Помоћног објекта-котларнице, спратности П, на катастарској парцели бр.860/2 К.О. Витково, је План Генералне регулације Александровца, ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012).

2. ЛОКАЦИЈА:

Предметни помоћни објекти се планирају на кат. парцели бр.860/2 К.О. Витково, општина Александровац. Парцела је приближно правоугаоног облика са испустом према западу, терен је у благом нагибу према јужној страни. На парцели се налазе постојећи стамбени и помоћни објекти. Помоћни објекат гаража планиран је као слободностојећи објекат на локацији постојећег објекта који се руши и помоћни објекат котларница је планиран као објекат у низу. Терен је раван. Предметна парцела се налази у приградском насељу у оквиру Плана Генералне регулације Александровца. Прилаз парцели је са источне стране преко парцеле 862/2 КО Витково која је у власништву инвеститора.

Површина парцеле је 2019,00м².

Укупна бруто површина приземља гараже је 45,50м², спратност П(приземље), Висина слемена објекта је 4,00м, кота приземља је +0,06м у односу на коту приступне саобраћајнице. Габарити објекта: 7,00м х 6,50м. Удаљеност помоћног објекта гараже од суседних парцела је: 42,10м -западна оријентација, 0,00м-источна оријентација-парцела је у власништву инвеститора 0,70м -Северна оријентација -сагласност власника парцеле, 0,00м -јужна оријентација парцела је у власништву инвеститора. Укупна бруто површина приземља котларнице је 18,45м², спратност П(приземље), Висина слемена објекта је 3,47м. Габарити објекта: 4,50м х 4,10м. Удаљеност помоћног објекта гараже од суседних парцела је: 12,00м -западна оријентација, 14,00м-источна оријентација, 1,10м-северна оријентација, 17,90м -јужна оријентација. Индекс заузетости је 17,74%, индекс изграђености је 0,296, саобраћајни услови 2ПМ, зелене површине 40,00%. -Прилаз до објекта је обезбеђен са општинског пута Александровац- Ратаје,

3. НАМЕНА:

Планирана изградња помоћних објеката: помоћни објекат гаража има намену гараже за путничка возила, у служби постојећег главног стамбеног објекта на парцели. Приземље се састоји од гараже за путничка возила-једнофункционална целина. Форма објекта је делимично одређена функцијом објекта квадратне основе, приближних димензија страница (7,00x 6,50). Помоћни објекат котларница има намену котларнице, у служби постојећег главног стамбеног објекта на парцели. Приземље се састоји од простора за смештај котла на пеллет и огрева -једнофункционална целина. Форма објекта је делимично одређена функцијом објекта квадратне основе, приближних димензија страница (4,50x 4,10).

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Према Плану Генералне регулације Александровца, предметна парцела се налази на локацији у насељу Витково општине Александровац у зони 5- територија изван градског грађевинског подручја, обухвата простор пољопривредног земљишта, шумских комплекса и стамбених зона индивидуалног становања 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: - 1,0;
- макс. степен заузетости: - 40%;
- макс. спратност: - П + 1 + Пк;
- мин.% зелених површина - 30%;

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 објекта 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 објекта у зонама где нема формиране регулације је 5,0 м. Позиција породичних стамбених објекта на парцели дефинисана је у складу са типологијом објекта: 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 парапетом 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 објекта износи 5,0 м. Међусобне удаљености помоћних објекта 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 15,0 м. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,0 м, а од границе суседне парцеле 3,0м. 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 саобраћнице, најмање ширине 2,5 м. Највећа укупна површина економских објекта може износити до 30% површине парцеле.

Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте: отпадне воде и ђубре из објекта 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 објекта од границе парцеле не може бити мања од 1,0 м.

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

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

У предметним помоћним објектима није предвиђена водоводна и канализациона мрежа.

У предметним помоћним објектима су предвиђене електроенергетске инсталације, које се прикључују на постојечи трофазни прикључак.

6. На парцели се налази помоћни објекат кога је потребно уклонити пре изградње новог помоћног објекта-гаража.;

7.САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

-Идејно решење бр. 91 -ИДР/17, Александровац, из септембра 2017.год. урађено од стране пројектне организације - СЗР "Озон", РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградарска 71. Одговорни пројектант је Добрица Дуњић диа, лиценца бр.300 И359 10;

-Сагласност Маринковић (Живорада) Слободан из Александровца, ул.29Новембар 146/19, бр.лк 006022887, издате од ПС Александровац, власника суседних парцела: КП.бр. (864/1,863/1,864/3) све КО Витково, да може Радичевић (Милана)Љубиша из Виткова, општина Александровац, који је власник предметне КП.бр. 860/2 КО Витково, градити помоћне објекте на удаљењу од 50см од међне линије, као и да може на основу издате сагласности поднети захтев за добијање грађевинске дозволе.

У складу са одлуком о општинским административним таксама (Службени лист општине Александровац, бр. 1/2009 И бр. 8/2015), Локацијски услови за помоћни објекат гаража - издају се уз наплату таксе у износу од 2.000,00 динара, сходно тарифном броју 9.

У складу са одлуком о општинским административним таксама (Службени лист општине Александровац, бр. 1/2009 И бр. 8/2015), Локацијски услови за помоћни објекат котларница издају се уз наплату таксе у износу од 2.000,00 динара, сходно тарифном броју 9.

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

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу ове врсте објеката, те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

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;

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).

Обрадио:

Саветник за урбанизам и обједињену процедуру
Рада Карајовић, дипл. инж. грађ.

Руководилац одељења за развој и инфраструктуру
Синиша Младеновић, дипл. инж. грађ.