

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-64/2018-04
Број: РОП-АЛК-23444-ЛОЦ-1/2018
Датум: 31.08.2018.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Предрага Думановића, Булевар краља Александра 199б, Београд, заведеног под бројем 350-64/2018-04 од 13.08.2018.године за издавање локацијских услова, а 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, 96/2016 и 120/17) и Плана Генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Инвеститору Предрагу Думановићу, Булевар краља Александра 199б, Београд, за доградњу, надоградњу и реконструкцију стамбеног објекта бр.1, спр. П+1, и доградњу, надоградњу и реконструкцију помоћног објекта бр. 2, спр. П и промену намене у стамбени објекат, спр. П+1/П+2, на кат. парцели бр.2684/1 К.О. Александровац, класификационог броја 111012, категорије Б. Површина кат. парцеле бр. 2684/1 КО Александровац је 664,00м².

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу, надоградњу и реконструкцију стамбеног објекта бр.1, спр. П+1, и доградњу, надоградњу и реконструкцију помоћног објекта бр. 2, спр. П и промену намене у стамбени објекат, спр. П+1/П+2, на кат. парцели бр.2684/1 К.О. Александровац, је План Генералне регулације Александровца, (Сл.лист општине Александровац" бр.1/2012).

2. ЛОКАЦИЈА

Доградња, надоградња и реконструкција стамбеног објекта бр.1, спр. П+1, доградња, надоградња и реконструкција помоћног објекта бр. 2, спр. П, вршиће се на кат. парцели 2684/1 КО Александровац, површине 644.00м². На парцели се налазе само поменути објекти.

Објекат има колски и пешачки приступ са јужне стране преко кат. парцеле бр. 2686/1 КО Александровац и преко ове парцеле излаз на улицу Крушевачку. Приступна кат. парцела бр. 2686/1 КО Александровац је истог власника.

3. НАМЕНА

На делу стамбеног објекта бр.1 ради се доградња у нивоу приземља са северне и западне стране, намена будућег простора је гаража са оставом, која ће бити једна функционална целина са дограђеним делом објекта бр.2. Објекат бр. 2 се дограђује са северне и источне стране. Доградња објекта подразумева рушење постојећих зидова и проширивањем објекта у свим правцима, што је графички и приказано. На североисточном делу доградње формира се степениште за излазак на проходну терасу, која је у новопроектваном случају третирана као етажа (спрат). Тераса има везу са објектом преко балконских врата у нивоу спрата. Реконструкција се односи и на окно са платформом за подизање терета, смештена у источном делу објекта. Окно је зидана, и АБ елементима ојачана конструкција без међуспратних констукција. Улаз на платформу у нивоу приземља је са северне стране, а излазак на другом спрату са западне стране. Надградња објекта се односи на изградњу

друге етаже на објекту бр.1, планирана намена простора новопројектоване етаже је становање, одмор и рекреација са дневним боравком, кухињом и трпезаријом као једном целином, спаваћа соба, купатило и великом делимично надкривеном терасом на јужној старни. Тераса је покривена алуминијумском перголом- посебан машински склоп, са оводњавањем атмосферских вода. Реконструкцијом објекта обухваћено је уклањање димњачких канала, промена отвора на спољним зидовима и решењем мањих зидова унутар постојећих објеката.

Кровна конструкција новопројектованог објекта је дрвена-једноводни кровови са нагибом од 10, окренути ка северној страни објекта, са бочним и калканским зидовима изнад нивоа слемена, тако да се кровне равни и не виде из визуре посматрача са терена. Кровни покривач је ТР лим са антикондензационим филцом. Међуспратна конструкција на коју се ослања кровна конструкција је ТМ конструкција- ферт. Елементи кровне конструкције су од чамове грађе ДРУГЕ класе. Сви елементи од бетона и армираног бетона су димензија и марке бетона према прорачуну. Забатни (калкански) зидови су од гитер блокова у продужном цементном малтеру М25.

Удаљеност објекта од суседних парцела:

Западна оријентација је 2,00м. Источна оријентација 0,50м (Приложена је сагласност- Иван Миловановић - УОП: 2-5037/2018 од 23.07.2018.године; Сагласност- Марија Миловановић - УОП: 2-5038/2018 од 23.07.2018.године; Сагласност- Милан Миловановић - УОП:2-5308/2018, северна оријентација 4,50м и јужна оријентација је 8,00м.

Удаљеност бочних делова објекта је условљена правилима градње.

Објекат је неправилног облика.

-Хоризонтални габарити изграђеног објекта: за део П+1 18,45м x 4,25м + 4,20 x 4,25м, за део П+2 9,40м x 11,80м. Укупна бруто површина после изградње је 547.88 м², 207,19м² (приземље),

-висина објекта је 11.00м:

-Индекс заузетости парцеле је: 32.20%

-Индекс изграђености парцеле је: 0.851

-Минимум зелених површина на парцели: 30%;

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Извод из Плана Генералне регулације Александровац

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле за зону 4, ТЦ2

Типична целина (ТЦ-2) намењена је изградњи објеката индивидуалног становања.

Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 70-100% : делатности 0-30%.

Урбанистички параметри:

-спратност: П+2+Пк,(11,5м до коте венца,15,0м до коте слемена),

-слободне и зелене површине: мин.30%,

-индекс изграђености: макс.1,8,

-индекс заузетости: макс 55%,

-типологија објеката: а)слободностојећи б)двојни (једнострано узидани),

-паркирање на сопств.грађ. парцели:1ПМ/1 стан, 1ПМ/80м² БГП пословања,1ПМ/80м², БГП трговине.

Максимални нагиб кровних равни 33степени,

П+3(Пс) код објеката са равним кровом - повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод),висина објекта 14,5м).

Правила парцелације - Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну површину:

-250м² за слободностојеће објекте, -200м² за једнострано узидани (двојни) објекте.

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну ширину фронта грађевинске парцеле:

-12,0м за слободностојеће објекте -10,0м за једнострано узидане (двојне) објекте

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини. Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:

-за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - најмање 1,5м,

-за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - најмање 2,5м,

-за двојне (једнострано узидане) објекте - 2,5м за оба објекта;

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне грађевинске парцеле: удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта,

-најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 5,0м, уколико је објекат нижи од 10,0м.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

На парцелама чија је површина мања од Планом дефинисане за ову зону, до привођења простора намени, дозвољена је могућност санације или реконструкције постојећег објекта до максималних параметара на парцели: индекс изграђености до 0,6 и проценат заузетости до 40% (уз могуће корекције +/- 15%). Поменуте интервенције могу обухватити и побољшање техничке опремљености објекта (термичка и звучна изолација), недостајуће прикључке на градске комуналне системе, промену кровног покривача, доградњу мокрог чвора, опремање потребним инсталацијама и доградњу (адаптацију) поткровне етаже искључиво у границама габарита објекта. У оквиру доградње (адаптације) поткровља дозвољава се изградња надзетка максималне висине 1,6м.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, Тк инсталације, водовод и канализација.

Према Плану генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), у северном делу КП, прилог 3Б, плана регулације и нивелације, предвиђена је изградња приступне колско пешачке саобраћајнице, чији је регулациони појас 7,5м. Минимална ширина ове саобраћајнице износи 7м. У пројекту за грађевинску дозволу предвидети положај планиране саобраћајнице и котирати удаљење од осе поменуте саобраћајнице до објекта и учртати грађевинску и регулациону линију на северном делу парцеле према прилогу 3Б, плана регулације и нивелације.

- Према условима које је издао Југоросгаз АД Београд, број Н/И -378, Од 22.08.2018.године, у заштитној зони гасовода - 1м од ближе ивице цевовода - није дозвољена изградња објеката нити складиштење тешких терета. Пре почетка извођења радова ОБАВЕЗНО се обратити "ЈУГОРОЗГАЗ"-у ради обележавања изграђене гасоводне мреже на терену.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

- Према идејном решењу, 81-ИДР/18 Александровац, из августа 2018.год. урађеном од стране СЗР ОЗОН, РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградска 71, и одговорно лице пројектанта Добрица Дуњић, са лиц. 300 И359 10, није потребно радити инсталације воде и канализације као и електроинсталације.

- Услови које је издао Југоросгаз АД Београд, број Н/И -378, Од 22.08.2018.године.

6. 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, односно градском 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, 96/2016 и 120/17).

Локацијски услови издају се уз наплату таксе у износу од 7.000,00 дин. сходно тарифном броју 9. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист општине Александравац" бр. 1/2009);

Локацијски услови издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 1.000,00 дин.

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

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Иван Новаковић дипл.правник