

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-67/2018-04
Број: РОП-АЛК-24236-ЛОЦ-1/2018
Датум: 14. септембар 2018.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Златка Божиновског из Александровца, ул. Расинска бр. 68, број 350-67/2016-04 од 21. августа 2018.год. за издавање локацијских услова на основу: члана 53а 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 и 145/2014), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Плана генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију и надградњу стамбено пословног објекта спратности П + Пк, категорије Б, класификација - 111011 - 50%, класификација - 123001 - 50 %, ул. 29. Новембар. Површина КП 3069 КО Александровац је 58м²;

Укупна бруто површина приземља објекта је 40,31м², укупна бруто површина надземно 80,62м²;

Планирана је изградња објекта у две фазе :

Прва Фаза - Извођење грубих грађевинских радова на целом објекту до покривања истог и извођење завршних радова у приземљу да може да се користи приземље.

Друга Фаза - Извођење завршних радова у поткровљу објекта

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ: ПРАВИЛА УРЕЂ ЕЊА И ГРАЂ ЕЊА - Планом генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), типична целина (ТЦ-1) у централној зони града, намењена је претежно изградњи објекта породичног становања у централној зони града.

2. ЛОКАЦИЈА

Објекат је лоциран на катастарској парцели бр. 3069 К.О. Александровац.

Планирани радови обухватају реконструкцију постојећег приземног пословног објекта и надградњу истог са поткровљем чија је планирана намена стамбени простор. Објекат који је предмет ове документације смештен је на парцели бр. 3069 К.О. Александровац а сама парцела је на углу улица 29.Новембра и Ратарске и има излаз на обе улице.

3. НАМЕНА

Реконструкција и надградња постојећег пословног објекта спратности П у П+Пк.

Објекат се налази на катастарској парцели бр. 3069 КО Александровац ул. 29 Новембра, Александровац.

-Намена објекта је: Стамбено -пословни објекат;

-Спратност објекта је: П + Пк (приземље + поткровље);

-Поткровље надзидати са висином надзидка 1,60 м;

-Нагиб кровних равни највише је максимално 33 степена;

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити крова који на било који начин излази из габарита; дозвољава се изградња кровних прозора у равни крова.

-Површина у основи реконструисаног и надзиданог објекта: 40,31 м²

-Бруто развијена грађевинска површина објекта је: 80,62 м²;

-Индекс изграђености: 1,39;

-Индекс заузетости је: 69,50%;

-Грађевинска и регулациона линија се поклапају;

-Висина слемена: 8,01 м од нулте коте (коте терена);

Предвидети одвођење атмосферских вода са кровних површина на своју парцелу, водећи рачуна да се не угрозе суседне кат. парцеле.

Планирани радови не смеју да угрожавају функционисање постојећих објеката и постојећег технолошког процеса у окружењу.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Предметна парцела се налази у обухвату Плана Генералне регулације Александровац ("Сл. лист Општине Александровац" бр. 1/2012), Зона 1, типична целина (ТЦ-1).

- Типична целина 1 (ТЦ-1) намењена је претежно изградњи објеката породичног становања у централној зони града. Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 70-100% : делатности 0-30%. За парцеле у пешачкој зони у улици 29. новембар дозвољен је однос становање 51-100% : делатности 0-49 %.

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели:

-дозвољава се изградња на парцели која има најмању површину за слободностојеће објекте-200,00м²,

-најмању ширину фронта грађевинске парцеле -10,0 м-8,00м;

-могуће корекције датих вредности +/- 15 %.

-Спратност објекта мах: П +2+ Пк ;

- индекс изграђености мах 2, 0

- индекс изграђености мах 70,00%

На парцелама чија је површина мања од Планом дефинисане за ову зону, до привођења простора немени, дозвољена је могућност санације или реконструкције постојећег објекта до максималних параметара на парцели: индекс изграђености до 0,8 и проценат заузетости до 60% (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, канализација и централно грејање.

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција, доградња и надзиђивање у складу са параметрима и правилима овог Плана за нову изградњу, уколико постојећи објекти не прелазе планирану грађевинску и регулациону линију и планиране урбанистичке параметре, односно уколико постоје технички услови. 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.

Није дозвољено, надзиђивањем постојећег и изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа. Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,6м, односно 2,2м од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова, или постављањем вертикалних кровних прозора - кровних "баца" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баце" је 2,60м од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "баца" је 30% површине основе крова. Облик и ширина "баце"

морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА

Електроенергетска мрежа: Услови за пројектовање и прикључење "ЕПС Дистрибуција" Огранак Електродистрибуција Крушевац, бр. 8X000-Д0911-255768/6 од 05.09.2018.године, МРО за два бројила 2x11, 04КВВ.

Водовод и канализација: Технички услови издати од ЈКСП "Александровац", бр.3500/18-У од 07.09.2018.год: поштојећи прикључак се задржава.

САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

Идејно шеће бр. 100/18 од 12.07.2018. године, израђен од Бироа за пројектовање "Дреновац" Крушевац, ул. Аеродромска бр. 137 одговорно лице Дреновац Зоран дипл.инж.грађ, главни пројектанат Дреновац Зоран дипл.инж.грађ, лиценца 310 1356 03 ИКС Београд.

Наведено идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

7. Не постоје објекти на парцели које је потребно уклонити;

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;

9. Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са чланом 17. 33. и 50-58. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).

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 ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017).

Локацијски услови издају се уз наплату таксе у износу од 5.000,00 дин. сходно тарифном броју 9. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2009);

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

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

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Иван Новаковић дипл.правник