

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-81/2017-04
Број: РОП-АЛК-39116-ЛОЦ-1/2017
Датум: 25.01.2018.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац - Одељење за Урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Ралић Наташе из Александровца, ул. Крушевачка бб, под бројем 350-81/2017-04 од 20. децембра 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 Плана Генералне регулације Александровца, општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

За изградњу стамбеног објекта спратности П на катастарској парцели бр. 2793/4 КО Александровац, категорије А, класификационог броја 111011.

Површина катастарске парцеле бр. 2793/4 је 346,70м².

Укупна бруто површина приземља стамбеног објекта је 130,90м².

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Катастарска парцела бр. 2793/4 КО Александровац се налази у обухвату Плана Генералне регулације Александровца, општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), у зони 4 типичне целине (Тц-2).

2. ЛОКАЦИЈА

Стамбени објекат је лоциран у централном делу катастарске парцеле бр. 2793/4, КО Александровац, општина Александровац. Предметна парцела има могућност прилаза са југоисточне стране парцеле уз сагласност власника парцеле са које је могућ прилаз предметној парцели. На предметној парцели је планиран потпорни зид у западном делу парцеле на одстојању од 1,00м од планираног стамбеног објекта.

3. НАМЕНА

Планирани објекат је стамбене намене. Конструкција објекта је масивна градња са хоризонталним и вертикалним серкљажима. Темељење објекта је на темељним тракама од армираног бетона. Зидане зидове се планира гитер блоком у продужном малтеру, дебљина зидова је 20 и 25см. Кровна конструкција је од дрвене грађе, кровни покривач је фалцовани цреп .

-Планирани потпорни зид има намену заштите стамбеног објекта од одрона земљишта и атмосферских падавина. Зид је предвиђен као армирано бетонски зид на тракастим темељима дубине 80см, дужине 14,46м, висине 1,25м и дебљине зида од 0,20-0,30см.

У стамбеном објекту за породично становање је планирано приземље које се састоји од ходника, купатила, дневне, спаваће и дечје собе, оставе и оставе за дрва.

Бруто површина стамбеног објекта је 130,90м² :

Хоризонтални габарити стамбеног објекта: 9,15 x 7,35м + 9,15 x 3,50м + 9,15 x 3,00м + 3,50 x 1,20м. Висина слемена стамбеног објекта је 5,42м,
Индекс заузетости парцеле је: 37,75 %;
Индекс изграђености парцеле је: 0,38
Минимум зелених површина на парцели: 30 %;
саобраћајни услови 1ПМ (1 паркинг места)
Удаљеност стамбеног објекта од суседних парцела :
3,25м - западна оријентација,
2,50 - источна оријентација
1,50м - северна оријентација,
3,64м - јужна оријентација

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Извод из Плана Генералне регулације Александровац

Предметна катаст. парцела бр. 2793/4 КО Александровац се налази у оквиру Плана Генералне регулације Александровца, у зони 4 типичне целине (ТЦ-2), породично становање у широј градској зони, 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,15,00м 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 сопственој грађевинској парцели: 1пм/1 стан, 1пм/80м² БГП пословања, 1ПМ/80м² БГП трговине. Максимални нагиб кровних равни 33(степен), 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, и 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 грађ. 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 немени, 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 побољшење 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 1,60м. Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, Тк инсталације, водовод и канализација.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

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

ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА:

На основу издатих услова од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац, за израду техничке документације за стамбени објекат у Александровцу, ул. Крушевачка бб на кат. парцели бр. 2793/4 КО Александровац. Према члану 143. закона о енергетици субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења. Инвеститор прикључка са орманом мерног места је огранак Електродистрибуција Крушевац, у складу са важећим прописима. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак су: намена објекта је стамбени објекат-становање, напон на који се прикључује објекат: 3x230/400В, фактор снаге је изнад 0,95, максимална снага је 11.04кББ. Назив струја главних осигурача је 3x16А. Опис простора и положаја мерног места: ИМО (ван објекта) поставити на новом стубу НБ 9/250 бр.013./1, НН извод 06-ка Александровцу, ТЦ 10/0,4кВ Ново Насеље. Остали услови за извођење прикључка: Уградити нов стуб НБ 9/250 бр.13/1 на регулационој линији катастарске парцеле бр.2793/4 КО Александровац, који ће служити за смештај ИМО-а (Ван објекта) по добијању решења за извођење радова.

Инвеститор изградње објекта ће путем уговора све радове извести према свим условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр. 8X000.Д.0911-165/5 од 08.01.2018.године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:

Према издатим условима ЈКСП, бр. 0049/18-У од 05.01.2018.године

1). Постоје услови за прикључење предметног објекта на постојећу водоводну мрежу, која је у власништву ЈКСП "Александровац". Прикључак за предметну парцелу се може прикључити на постојећи прикључак који се налази на катастарској парцели 2783/3 КО Александровац (као на скици која је дата у прилогу техничких услова). На суседној парцели се налази прикључак Ф32мм. Водомерни шахт сместити на предметној парцели као на скици. Прикључак извести од ХДПЕ цеви Ф25мм. У водомерни шахт смесетити водомер са свом потребном арматуром.

2. Постоје услови за прикључење предметног објекта на постојећу канализациону мрежу. На предметној парцели КП 2793/4 КО Александровац већ постоји прикључак на постојећу канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац". Стамбени објекат се може прикључити на постојећи прикључак.

- Све имовинске односе и сагласности обезбеђује подносилац захтева.

Прилог техничким условима је: Скица прикључења на постојећој ситуацији из Идејног решења.

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

7.САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

-Идејно решење бр. 196/17, Александровац, од 06.12.2017.године, урађено од стране пројектне организације Биро:"Дреновац", Крушевац, ул. Аеродромска бр.137. Одговорно лице је Дреновац Зоран дипл. грађ. инж., главни пројектант је Зоран Дреновац, дипл.грађ. инж. лиценца бр.300 1356 03;

-Технички услови за израду техничке документације за стамбени објекат у Александровцу, ул. Крушвачка бб, на кат. парцели бр. 2793/4 КО Александровац; издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о.Београд,Огранак Електродистрибуција Крушевац,Косанчићева бр.32, заведено под бројем 8X000.Д.0911-165/5 од 08.01.2018.год.

-Технички услови за прикључење стамбеног објекта на катастарској парцели бр.2793/4 КО Александровац, Општина Александровац на постојећу водоводну мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац" бр. 0049/18-У од 05.јануара 2018.године.

-Технички услови за прикључење стамбеног објекта на кат. парцели бр.2793/4 КО Александровац, Општина Александровац на постојећу канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац" бр. 0049/18-У од 05. јануара 2018.године.

*Услови за обезбеђење приступа парцели: Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. С обзиром да предметна парцела нема директан приступ на јавну саобраћајницу, Инвеститор се обавезује да прибави сагласност власника суседне парцеле, са које је могуће обезбедити прилаз предметној парцели, а самим тим и трајни приступ.

* За планирани помоћни објекат-гаражу се немогу издати локацијски услови из разлога што је предметни објекат већим делом лоциран ван грађевинске линије.

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

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

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).

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

Руководилац одељења за урбанизам и изградњу
Синиша Младеновић, дипл.инж грађ.