

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-79/2017-04
Број: РОП-АЛК-39166-ЛОЦ-1/2017
Датум: 31.01.2018.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац - Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Кнежевић Владана из Александровца, Индустријска бр.59, под бројем 350-79/2017-04 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 По+П+1, класификационог броја 111011, категорије А, на катастарској парцели бр.1294 К.О. Александровац.
Површина КП.бр.1294 К.О. Александровац је 775м²;
Укупна бруто површина надземно је 185,60м².

1.ПЛАНСКИ ОСНОВ:

За издавање локацијских услова за изградњу: стамбеног објекта, спратности По+П+1 на катастарској парцели бр.1294 К.О. Александровац, је План Генералне регулације Александровца, ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012).

2.ЛОКАЦИЈА:

Предметна катастарска парцела бр.1294 К.О. Александровац се налази у обухвату Плана Генералне регулације Александровца, у зони 5, породично становање руралног карактера типичне целине ТЦЗ. Објекат је планиран као слободностојећи, терен је у нагибу према северном делу парцеле. Објекат је лоциран на удаљењу од 0,50м од суседне парцеле уз сагласност сувласника парцеле и сагласност власника суседне кат.парцеле бр.1295/2 КО Александровац. Прилаз парцели је са јужне стране парцеле са општинског пута. На локацији није рађено испитивање земљишта. Висина слемена је 8,20м.

3. НАМЕНА:

Планирана изградња објекта има намену становања једне породице. У подрумском делу објекта је планиран подрум, остава и котларница, у приземљу је планирано: дневни боравак, купатило, ходник и спаваћа соба, на спрату спаваће собе, ходник, купатило и степенишни простор. Објекат је правилног облика, планиран у масивном систему градње са подужним и попречним носећим зидовима. Темелј подрума је темелјна плоча, укрућење објекта је решено хоризонталним и вертикалним серклажима. Зидови приземља и спрата су предвиђени од гитер блока, дебљине 25см зидани у продужном малтеру са термоизолацијом од камене вуне дебљине 12см. Кровна конструкција је на две воде са свим елементима за стабилност, кровни покривач је цреп новије производње. Олуци су од пластифицираног лима.

Хоризонтални габарити стамбеног објекта су: 11,60м x 8,00м + 5,20м x 1,40м,

Висина слемена је 8,20м,
Индекс изграђености 0,24 Индекс заузетости 12,91%,
Удаљеност од суседних парцела:
Северна оријентација 14,96м,
Западна оријентација од сувласника 3,60м,
Југозападна од локалног пута 7,50м,
Југоисточно од сувласника 0,50м,

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Према Плану Генералне регулације Александровца, предметна парцела се налази на локацији у насељу К.О. Александровац у зони 5, породично становање 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: - 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 објеката 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 објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0 м. Позиција породичних стамбених објеката на парцели дефинисана је у складу са типологијом објеката: 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 парпетом 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 објеката износи 5,0 м. Међусобне удаљености помоћних објеката 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 објеката за смештај стоке је 15,00 м. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,0 м, а од границе суседне парцеле 3,0 м. 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 саобраћајнице, најмање ширине 2,5 м. Највећа укупна површина економских објеката може износити до 30% површине парцеле.

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

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

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

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

ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА: Према издатим условима бр:8X000.Д.0911-347623/5, за израду техничке документације за стамбени објекат у Александровцу, ул. Индустријска бр.59, на кат. парцели бр.1294 К.О Александровац.

Плановима Огранка Електродистрибуције Крушевац није предвиђена изградња дистрибутивних електроенергетских објеката НН вода на кат парцели 1294 К.О Александровац.

1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак су:

Напон објекта стамбени - становање, напон који се прикључује објекат: 3x230/400В, Фактор снаге: изнад 0,95, Максимална снага 11,04кВВ, Називна струја главних осигурача је: 3x16А. Опис простора и положаја мерног места: ИМО (Ван објекта) поставити на новом стубу НБ 9/250 бр.011/1, НН извод 05-Борје и ул. Индустријска, ТС 10/0,4кВ НОВО НАСЕЉЕ.

Остали услови за извођење прикључка : Уградити нов стуб НБ 9/250 бр.11/1 на регулационој линији катастарске парцеле бр.1294 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 по свим условима за израду техничке документације за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр.8X000.Д.0911-347623/5 од 01.10.2017. године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:

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

1). Постоје услови за прикључење стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 1294 КО Александровац, на постојећу водоводну мрежу која је у власништву ЈКСП

"Александровац". Стамбени објекат ће се прикључити на постојећи прикључак.

2). Постоје услови за прикључење стамбеног објекта на катастарској парцели бр.1294 КО Александровац. На предметној парцели постоји прикључак на канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац". Стамбени објекат ће се прикључити на постојећи прикључак канализационе мреже.

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

7. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

- Идејно решење бр.12-ИДР/17, Александровац, из октобра 2017.год. урађено од стране пројектне организације ГР "САВИЋ Н&НД ИНЖЕЊЕРИНГ", Александровац, Одговорно лице је Лидија Савић, главни пројектант је Лидија М.Савић диг, лиценца бр.310Е 101 06;

- Услови за израду техничке документације за стамбени објекат на катастарској парцели бр.1294 КО Александровац, издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуције Крушевац", бр: 8X000.Д.0911-347623/5.

- Технички услови за прикључење стамбеног објекта на катастарској парцели бр.1294 КО Александровац на постојећу водоводну мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац" бр. 0026/18-У од 04.01.2018.године.

- Технички услови за прикључење стамбеног објекта на катастарској парцели бр.1294 КО Александровац на постојећу канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац" бр.0026/18-У од 04.01.2018.године.

- Сагласност бр.214/2016 од 01.фебруара 2016године, власника Дубовац (Вучина) Миланка и Симић (Вучина) Милика, катастарске парцеле бр.1295/2 КО Александровац, која се граничи са јужне стране кат. парцелом бр. 1294 КО Александровац, чији је власник Кнежевић Владан из Александровца, да Кнежевић Владан из Александровца може градити стамбени објекат спратности По+П+1 на међи између кат. парцела бр.1294 и 1295/2 КО Александровац.

Сагласност се издаје у сврху добијања грађевинске дозволе.

8. 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 3.500,00 динара, сходно тарифном броју 9.

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

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).

Обрадила:

Саветник за урбанизам и обједињену процедуру

Рада Карајовић, дипл. инж. грађ.

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