

Република Србија  
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам и изградњу  
Број: 350-28/2018-04  
Број: РОП-АЛК-10764-ЛОЦ-1/2018  
Датум: 15.05.2018.год.  
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац - Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора МИ МИ ДОО Блаце, ул. 7. јули бб, под бројем 350-28/2018-04 од 03.05.2018.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, 114/15, 117/120), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 113/2015, 96/2016, 120/17) и Плана Генералне регулације Александровца, општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издају се:

## ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Увидом у плански документа План Генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), достављену техничку документацију идејно решење израђено од СЗР ОЗОН, Радоје Дуњић ПР, Александровац, бр. 31-ИДР од априла 2018.године, а сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и члану 7. став 2

Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), константовано је да нема услова за грађење у складу са поднетим захтевом, односно нису испуњени услови за доградњу степеништа спратности Су, постојећег пословног објекта, спратности Су+П+1, класификационог броја 111011, категорије А, на катастарској парцели бр.3323/4 К.О. Александровац.

### ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ:

Према Плана Генералне регулације Александровца, општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012) предметна КП бр. 3323/4 КО Александровац налази се у грађевинском подручју, типична целина 4( тц4) - вишешепородно становање у центру ( зона 1).

Намена и начин коришћења парцеле:

Типична целина 4 (ТЦ-4) намењена је изградњи објеката вишепородичног становања у централној зони, по типологији затворени блок - вишеспратни објекти на појединачним грађевинским парцелама.

Поред основне намене дозвољене су и комерцијалне делатности као компатибилне намене (пословање, услужне делатности, трговина) које не угрожавају становање. Однос становања и делатности у овој целини 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%.

Дозвољене интервенције: надзиђивање, реконструкција, нова изградња.

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела.

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини. Подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 90% површине парцеле.

Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију - 0,15м за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,60м испод површине тротоара односно 0,50м испод те дубине као и -1,0м шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара. Удаљеност објекта од бочних граница парцеле, односно бочног суседног објекта у непрекинутим низу (двострано узидани објекат) износи 0,0м, а за слободностојеће објекте или објекте у прекинутом низу 4,0м.

Удаљеност објекта од задње границе парцеле - најмање 1/3х, (али не мања од 5,0м). Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и сл.) на уличној фасади могу да пређу грађевинску односно регулациону линију за 1,0м, тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара.

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.

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели:

Дозвољава се изградња на парцели која има најмању површину - 600 м<sup>2</sup> и Најмању ширину фронта грађевинске парцеле -15,0м,  
Могуће корекције датих вредности +/- 15%.

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.

Урбанистички параметри:

-спратност-П+4+Пк\*\*\* (18,5м до коте венца, 22,0м до коте слемена)\*\*

- слободне и зел.површине мин. 15%

- индекс изграђености макс. 4,0 макс. 4,2 (за угаоне парцеле)

- индекс заузетости макс.80% макс. 85% (за угаоне пареле)

- типологија објеката а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано

узидани) у зони реконструкције и обнове

- паркирање \* на парцели 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80м<sup>2</sup>БГП пословања и трговине

\*Потребе за паркирањем могу се решити на заједничком паркингу у оквиру блока или у блоковској гаражи. Због специфичности зоне и реалног стања не терену, неопходно је обезбедити најмање 75% потреба за паркирањем на парцели, уз обавезу уплате доприноса за преостали део потребних паркинг места.

\*\*Максимални нагиб кровних равни 33 степени.

\*\*\*П+5(Пс) код објеката са равним кровом - повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 21,5м)

Увидом у идејно решење, утврђено је да исто није урађено у складу са напред цитираним правилима грађења из План Генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012). Уочени недостаци у идејном решењу су следећи:

1) Дозвољене интервенције према плану: надзиђивање, реконструкција, нова изградња, у идејном решењу је наведено да се ради о доградњи која не спада у дозвољене интервенције;

2) У ситуационом плану приказано растојање објекта који се дограђује од постојећих бочних суседних објеката и степеништа које се дограђује је 1,05м, што није у складу са планом (према плану је минимално растојање 4,0м);

3) У ситуационом плану није приказано паркинг место у складу са урбанистичким параметрима (У ситуационом плану нису приказана паркинг места за потребе планираног објекта, међутим, потребно је предвидети и одговарајући број паркинг места за објекат или објекте стамбене намене на предметној парцели.1ПМ/80м<sup>2</sup> БПГ);

4) У делу општи подаци о објекту и локацији дата је категорија објекта А, класификациони број 111011, што није усклађено у техничкој документацији, у којој се наводи да је у питању доградња пословног објекта,

5) У случају доградње, реконструкције и адаптације постојећег објекта или у случају промене намене, техничка документација садржи и архивски пројекат, или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.

6) За извођење радова на објекту који је у власништву више особа, потребно је доставити оверене сагласности сувласника;

7) Није приложен доказ о уплати локалне административне таксе за издавање локацијских услова.

Како је утврђено да идејно решење није урађено у складу са Плана Генералне регулације Александровца, општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012) констатовано је да нису испуњени услови за грађење, па сходно члану 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.113/2015 и 96/2016) и члану 7. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015 и 114/2015), није могуће дозволити градњу, односно није могуће издавање грађевинске дозволе у складу са поднетим захтевом.

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.

Начелник одељења

Синиша Младеновић, дипл. инж. грађ.