

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-38/2019-04
Број: РОП-АЛК-8860-ЛОЦ-1/2019
Датум: 17.05.2019.год.
Александровац

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Стамбене заједнице, ул. Трг ослобођења 1, Александровац заведеног под бројем 350-38/19-04 од 09.04.2019.године, 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, 145/14 и 83/18), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15 и 14/15, 117/17), 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), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За извођење радова на: адаптацији дела пословно - стамбеног објекта спратности По+П/По+П+4, на КП бр. 3121/2, 3121/1 и 3123 све КО Александровац, и промена намене пословног дела у хотел -Фаза 1, и надградња дела пословно - стамбеног објекта, спратности По+П / По+П+4 на КП бр. (3121/2, 3121/1 и 3123) КО Александровац, намена: пословно- стамбени простор, планирана спратност По+П+2/ По+П+4, -Фаза 2. Класификација појединих делова - 112213 - 67,00%, категорије В, класификација - 121112 - 33,00%, категорије В.

Површина кат. парцела бр.(3121/2, 3121/1 и 3123) све КО Александровац, је 1266,00м².

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Катастарске парцела бр. 3121/2, 3121/1 и 3123 КО Александровац се налази у оквиру Плана генералне регулације Александровац ("Сл. лист Општине Александровац" бр. 1/2012), Зона 1; типична целина (ТЦ- б) пословни и комерцијални објекти.

2. ЛОКАЦИЈА

Постојећи пословно- стамбени објекат, спратност По+П/По+П+4, налази се на кат. парцелама бр. 3121/2,3121/1 и 3123 КО Александровац . Објекат има колски прилаз са северне стране преко улице Јаше Петровића , пешачки прилаз стамбеном делу објекта је са попличаног централног трга, где постоји могућност прилаза санитарским и ватрогасним возилима. Угоститељски део објекта се налази на северној страни

објекта са директним приступом на улицу Јаше Петровић преко попличаног дела, који такође има могућност прилаза санитарским и ватрогасним возилима. Пословни део објекта је смештен у приземном и подрумском делу објекта са прилазом из пешачке зоне и колским прилазом из улице Јаше Петровића.

- Класификација појединих делова - 112213 - 67,00%, категорије В, класификација -121112- 33,00%, категорије В, за адаптацију.

- Класификација појединих делова - 112213 - 67,00%, категорије В, класификација - 123002 - 33,00%, категорије В, по надградњи.

-Укупна спратност објекта: По+П+4 (подрум + приземље + четири спрата);

-Спратност дела објекта на ком се ради надградња: По+П (подрум+приземље), планирана спратност П0+П+2

Габарит надградње је: 21,90м+7,00м+9,71м+6,00м+9,96м+2,88м+21,66м+15,88м.

-Индекс изграђености: 2,60 <3,40%- надградња.

-Индекс заузетости је: 70,99> 70% - задржава се постојећи параметар. Могуће корекције датих вредности +/- 15 %.

- Удаљеност предметне надградње од суседних страна- источна страна- Постојеће стање; Јужна страна- Постојеће стање- 5,64м- надграђени део, северна страна- 4,74м, западна страна- 2.00м

- Грађевинска и регулациона линија у идејном решењу на ситуационом плану се задржавају.

Укупна површина кат. парцела бр.(3121/2, 3121/1 и 3123) све КО Александровац, је 1266,00м². Укупна бруто површина постојећег надземног дела објекта је 2416,02м², укупна бруто површина постојећег објекта је 3011,77м². Висина објекта је 17, 21м. Укупна бруто површина планираног новопроектваног објекта надземно је 3289,50м², укупна бруто површина новопроектваног објекта је 3885,25м². Висина објекта је 17,21м.

3. НАМЕНА:

- Објекат има намену стамбено-пословног карактера. Планира се адаптација и надградња постојећег објекта у две фазе:

Фаза 1: Планираном адаптацијом, спајањем и променом намене објеката на кат. парцелама бр. 3121/2, 3121/1 и 3123 КО Александровац, добија се јединствени објекат, спратности По+П/По+П+4, са променом намене пословних делова објекта. Обједињавањем посебних делова пословног простора добијасе јединствена целина- хотел.

Стамбени део објекта задржава своју функцију у потпуности, без промене функције и геометрије станова и заједничких комуникација. Хотелски део се простире на 5 етажа (подрум, приземље, први спрат, други спрат, трећи спрат). Претварањем посебних делова у хотел добија се јединствена целина са свим садржајима за овај тип објекта и приступе објекту због захтева у погледу безбедности.

У подрумски део хотела, планиран је следећи садржај- сала за госте, капацитета 100 места, кухињу са свим елементима који задовољавају безбедност хране и заштиту од пожара, санитарни блок за раднике у кухињи, санитарни блок за госте, техничке просторије за хидротехничке инсталације, оставе потрошног материјала и четири степеништа за излазак ван објекта од којих су два планирана у случају евакуације.

Приземни део хотела, планиран следећи садржај- сала за госте, капацитета 300 места, санитарни блок за госте, мини кухиња са шанком, платформе за вертикални транспорт хране из подрума (кухиње), санитарни део за раднике, коморе за пиће, техничка просторија са главним електроенергетским ормаром и центарлом за дојаву пожара, главни улаз у велику салу са северне стране преко ветробрана, просторије за администрацију, вишенаменска просторија са комуникацијом за више спратове хотела, два степеништа која излазе из подрумског дела, степениште које се протеже кроз све етаже, улазни део са рецепцијом, фоаје са баром, планирана је и гасна котларница у североисточном делу приземља на вањском зиду. Из приземног дела је планирано четири излаза ван објекта у случају евакуације.

Хотелски део који се налази на првом, другом и трћем спрату је исте садржине и функције. На свакој етажи планирана су два студија са санитарним простором, један апартман са засебном спаваћом собом, степениште са ходником и на међуподесту остава потрошног материјала.

Фаза 2: Планираном надградњом се жели постићи надградња две етаже дела објекта који је спратности По+П, тако да ће планирана спратност објекта бити По+П+2/По+П+4. Надградња се изводи изнад пословног дела објекта уз сагласност власника тих делова. Овом надградњом је предвиђено укупно 10 јединица, од тога 8 апартмана и 2 стана, са распоредом по етажама- 4 апартмана и 1 стан. Улаз у надграђени део је преко постојећег улаза у стамбени део објекта на југозападној страни, са употребом истог степеништа и комуникација- ходника. Апартмани по етажама су одвојени засебним делом преко својих врата у згради. Апартмани су исте садржине са дневним и ноћним делом, као и станови. Све јединице садрже дневни боравак, кухињу и трпезарију, купатило, спаваћу собу или две, терасу или балкон, ходник. Оријентација апартмана је према истоку и северу, а оријентација станова је према истоку.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Према Плану генералне регулације Александровца ("Сл. лист Општине Александровац" бр. 1/2012а.објекат се налази у зони 1, типичне целине ТЦб, - пословни и комерцијални објекти .

Дозвољена намена у овој типичној целини су компатибилне намене, комерцијалне делатности трговине и продаје, угоститељства и административног пословања и остале делатности који пружају савремене услуге за потребе становника насеља у функцији снабдевања, слободног времена, културе, забаве, рекреације и др. и које не угрожавају животну средину. Такође је дозвољена и намена становање као компатибилна намена. Однос становања и делатности за грађевинске парцеле је становање 0-20% : делатности 80-100%. У оквиру волумена постојећих стамбених објеката дозвољена је реконструкција са циљем побољшавања услова функционисања објекта. Могућа је пренамена свих постојећих стамбених објеката из становања у делатности. Урбанистички параметри за: Пословне и комерцијалне делатности у центр. градској зони 1

Спратност објекта - П + 4 + Пк, висина до коте венца - 18,50 м , висина до коте слемена 22,00 м; максимални нагиб крова - 33, Слободне и зелене површине - 20 %, Индекс изграђености макс. 3,2, (макс. 3,4 за угаоне парцеле), Индекс заузетости макс. 60 %, (макс. 70 %, за угаоне парцеле), са паркирањем на сопственој грађевинској парцели - 1ПМ/80 м² БГП пословања.

Пословне и комерцијалне делатности у централној градској зони у стамбеном ткиву а.1. Максимални нагиб кровних равни 33степена . П+5(Пс) код објеката са равним кровом - повучена највиша етажа (макс. 80% површине етажне испод), висина објекта 21,5м) а.2.

Однос становања и делатности за грађ. парцеле је: Становање 0-20 %; делатности 80-100 %.

У оквиру волумена постојећих стамбених објеката дозвољена је реконструкција са циљем побољшавања услова функционисања објекта. Могућа је пренамена свих постојећих стамбених објеката из становања у делатности.

Максимални параметари на парцели дати планом су: 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. Кота приземља највише 0,2м виша од коте тротоара. Удаљеност објекта од бочних граница парцеле, односно бочног суседног објекта у непрекинутим низу износи 0,0м. Удаљеност објекта од задње граница парцеле - најмање 1/3х, (али не мања од 5,0м, уколико је 1/3х 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.

Интервенције на постојећим објектима: На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и надоградња у складу са параметрима и правилима овог плана за ову типичну целину. У случају претварања подрумских просторија у пословни простор, стапеништа за приступ пословним просторијама организовати искључиво изван регулације саобраћајнице. Постојећи објекти који поседују грађевинску дозволу која није привремена чији су параметри већи од параметара дефинисаних овим планом, задржавају постојеће параметре.

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. Услови за све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације. Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну грађевинску

парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле. У случају нове интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним Планом.- Атмосферске воде одводити са кровних површина на своју парцелу, водећи рачуна да се не угрозе суседне кат. парцеле.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

Приликом пројектовања и извођења радова треба се придржавати услова за пројектовање и прикључње свих надлежних организација које поседују подземне и надземне инсталације на предметној локацији :

- Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране Одељења за ванредне ситуације у Крушевцу, Сектор за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова, број 09.17.1 Број 217-156/19, РОП-АЛК-8860-ЛОЦ-1/2019, од 25.04.2019 године, са посебним освртом на: Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. гласник РС" бр. 20/2019), Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних и објеката јавне намене("Сл. Глас.РС" бр. 22/2019), Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ" бр. 8/95), Правилник о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда("Сл. гласник РС", бр.59/16), Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. гласник РС" бр. 3/2018).

- Услови Југоросгаз а.д. Београд, број Н/И -204, од 08.05.2019.године , издати од стране Југоросгаз- а, Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. Приликом израде пројектне документације потребно је испоштовати све услове за укрштање и паралелно вођење који су издати. У заштитној зони гасовода на одстојању 1м од ближе ивице цевовода - није дозвољена изградња објеката нити складиштење тешких терета). Не сме се почети са извођењем било каквих радова у заштитном појасу гасовода без сагласности од стране "ЈУГОРОЗГАЗ"-а сходно закону о енергетици.

-Технички услови издати од стране "Телеком Србија"- предузеће за телекомуникације а.д. Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, број 194451/2-2019 од 22.04.2019.год.

а које је потребно испоштовати:

1. У улици Трг Ослобођења у Александровцу на предметној локацији Предузеће за телекомуникације Телеком Србија А.Д. поседује изграђену подземну ТК инфраструктуру.

2.Инвеститор је дужан да на приступачном месту у близини концентрације ТК инсталације, а по могућству у техничкој просторији, у приземљу /сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом, угради ИТО ормар доње концентрације и формира унутрашњи кабловски ТК извод капацитета 4 0 х2.

3. Од улаза пословног објекта до постојећег ТК окна ОК 2-2.1 (уцртано као на скици) у улици Трг Ослобођења, потребно је ископати ров димензија 0,4м х 0,8м. Од ИТО ормара у приземљу/сутерену објекта, целом дужином трасе до постојећег ТК окна ОК 2-2.1, треба положити 2 (две) ПЕ цеви 40мм .Предузеће за телекомуникације Телеком Србија А.Д. преузима обавезу да, по завршетку изградње унутрашњих инсталација и након подношења захтева за нове прикључке, положи каблове одговарајућег капацитета и прикључи на ТК мрежу. Потребно је да ПЕ цеви буду непрекидне и проходне целом дужином трасе..

- Инсталације у објекту - Генерички систем каблирања објекта у склопу електронско комуникационих мрежа, мора бити усаглашен са српским (СРПС) стандардима, односно у супротном са европским (ЕН) и међународним (ИЦО/ИЕЦ) стандардима. Изградња унутрашњих ТК инсталација је обавеза инвеститора.

- Предметни објекат ће бити прикључени на јавну телекомуникациону мрежу у складу

са техничким могућностима у моменту завршетка предметних радова.

-Технички услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу:

бр: 8.Х.1.1.0-Д-07.06-143686-19 од 08.05.2019.године, за пројектовање и прикључење

издати од стране ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац.

Према издатим условима, Напон на који се прикључује објекат је 0,4кВ, максимална снага је 34,5кВВ, називна струја главних осигурача је 50А, фактор снаге је изнад: 0,95.

Технички опис прикључка: Врста прикључка: индивидуални. Карактер прикључка: трајни, Место прикључења објекта: мерни ормар иза мерног уређаја,

- Место везивања прикључка на систем: КПК на НН изводу број 06 шифра 51252706 из ТС 10/04 КВ Робна кућа шифра 512527.

- Технички услови за прикључак на водоводну, канализациону и хидрантску мрежу издати од стране ЈКСП Александровац бр. 1746/19-У од 16.05.2019. године. 1. Задржати постојећи прикључак на водоводну мрежу.

2. Задржати постојећи прикључак на канализациону мрежу.

3. Постоје услови за прикључење хидрантске мреже, према наведеним условима и приложеној скици прикључења на постојећој ситуацији из идејног решења.

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

7. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

- Идејно решење бр. 20-ИДР/19 из априла 2019. године, урађено од стране пројектне организације сзр ОЗОН, РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградска 71 Александровац, главни и одговорни пројектант Добрица Дуњић, дипл. инж. арх. лиценца ИКС 300И 359 10 Београд.

- Услови у погледу мера заштите од пожара, број 09.17.1 Број 217-156/19, РОП-АЛК-8860-ЛОЦ-1/2019, од 25.04.2019 године, издати од стране Одељења за ванредне ситуације у Крушевцу, Сектор за ванредне ситуације, Министарство унутрашњих послова.

- Технички услови број 194451/2-2019 од 22.04.2019. године, издати од стране "Телеком Србија"- предузеће за телекомуникације а.д. Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац.

- Услови Југоросгаз а.д. Београд, број Н/И -204, од 08.05.2019. године, издати од стране Југоросгаз- а, Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д. Београд.

- Технички услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу:

бр: 8.Х.1.1.0-Д-07.06-143686-19 од 08.05.2019. године, за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац.

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 10.000,00 динара, сходно тарифном броју 9. Локацијски услови- издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 2.000,00 динара ("Сл. гласник РС", бр. 75/2018).

9. Локацијски услови важе 24 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.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Иван Новаковић, дипл. правник