

Република Србија  
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам и изградњу  
Број: 350-47/2020-04  
Број: РОП-АЛК-14655-ЛОЦ-1/2020  
Датум: 09. јул 2020.год.  
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Дејана Рачића и Драгана Рачића, број 350-47/2020-04 од 19. јуна 2020. године 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) и Плана генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Реконструкција и доградања стамбено- пословног објекта бр.1, одвајање посебних делова, спратности По+П+2, категорије Б, класификација 112112 - Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање - 80.06% и 123001- Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. - 19.94%, ул. Срећкова бр.17, Александровац. Површина КП бр.3465/1 К.О. Александровац је 687,00м<sup>2</sup>;

Укупна бруто површина приземља постојећег објекта је 264.21м<sup>2</sup>, а ново пројетованог износи 280.32м<sup>2</sup>, укупна бруто површина надземно постојеће 810.27м<sup>2</sup>, а новопроектвано износи 891.82м<sup>2</sup>;

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 објеката породичног становања у централној зони града.

### 2. ЛОКАЦИЈА

Реконструкција и доградања стамбено- пословног објекта, промене намене дела објекта и одвајање посебних делова, спратност По+П+2, планира се на КП бр. 3465/1 К.О. Александровац, површине 687,00м<sup>2</sup>, ради се на објекту бр.1. На парцели се налази и изграђен објекат бр.2, спратност П, намена објекта је гаража за путничка возила.

Објекат има колски и пешачки приступ са северне стране преко Срећкове улице и са источне стране преко приватних парцела са правом коришћења у сврху приступа објекту. Фронт парцеле према Срећковој улици је 17.10м.

### 3. НАМЕНА

Реконструкција и надградња постојећег пословног објекта спратности По+П+2.

Објекат се налази на катастарској парцели бр. 3465/1 КО Александровац ул. Срећкова бр.17, Александровац

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

- Намена објекта је: Стамбено - пословни објекат;
- Спратност објекта је: По+П+2 (подрум + приземље + два спрата);
- Површина у основи постојећег објекта: 264.21м<sup>2</sup>;

- Бруто развијена грађевинска површина објекта је: 810,27м<sup>2</sup>;
- Индекс изграђености: Постојеће стање;
- Индекс заузетости је: Постојеће стање;
- Висина слемена: 12,89м од нулте коте (коте терена);

#### НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ:

- Намена објекта је: Стамбено - пословни објекат;
- Спратност објекта је: По+П+2 (подрум + приземље + два спрата);
- Површина у основи објекта: 280.32м<sup>2</sup>;
- Бруто развијена грађевинска површина објекта је: 891.82м<sup>2</sup>;
- Индекс изграђености: 1.385;
- Индекс заузетости је: 49.60%;
- Висина слемена: 11.82м од нулте коте (коте терена);

Удаљеност од суседних парцела:

- 2.90 м-западна орјентација- постојеће стање
- 1.10 м- источна орјентација- постојеће стање
- 3.60 м- северна орјентација- постојеће стање
- 9.45 м- јужна орјентација- постојеће стање

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-200,00м<sup>2</sup>,
- 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. 8Х.1.1.0-Д-07.06-176977-20 од 01.07.2020.године.

-Електроенергетска мрежа: Услови за укрштање и паралелно вођење "ЕПС Дистрибуција" Огранак Електродистрибуција Крушевац, бр. Д0911-180959/1 од 08.07.2020.године.

#### САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

Идејно решење бр. 36-ИДР/20 од јуна 2020. године, израђен од СЗР ОЗОН, РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградарска 71, одговорно лице Радоје Дуњић, одговорни пројектанат Добрица Дуњић дипл.инж.арх., лиценца 300 И359 10 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. 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. 73/2019).

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. 68/2019).

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;

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 7.500,00динара, сходно тарифном броју 9.

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

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.68/2019).

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
Иван Новаковић дипл.правник