

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-64/2020-04
Број: РОП-АЛК-23805-ЛОЦ-1/2020
Датум: 18.09. 2020.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Радисав Ђукић, ул.Крушевачка 181, Стањево, Александровац, број 350-64/2020-04 од 02.09.2020. 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

За Надградњу и реконструкција помоћног објекта бр.2, спратност /П+Пк/, на кат. парцели бр.368/2 КО Стањево, Александровац, класификациони број 127141, категорија А. Површина КП бр. 368/2 КО Стањево је 493,00м²; Укупна бруто површина приземља постојећег објекта је 53м², а ново пројектованог износи 52,71м², укупна бруто површина надземно 105,42 м².

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ: ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА - Планом генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), Према плану Генералне регулације Александровац, предметна парцела се налази у зони 3. породично становање у широј градској зони са делатностима(ТЦ2а).

2. ЛОКАЦИЈА И НАМЕНА

Надградња и реконструкција помоћног објекта бр.2 се налази на кат. парцели бр.368/2 КО Стањево, Александровац. Објекат који је предмет надградње потровне етаже се налази у јужном делу.На кат. парцели постоје изграђени објекти, укупно 5, различите намене и спратности. Прилаз парцели из Крушевачке улице, преко к.п. бр. 368/11. Објекти који се налазе на парцели, укључујући и предметни објекат бр.2, који се надграђује, су озакоњени у поступку озакоњења објеката- прилог, архивски пројекат. Прилаз објекту је преко кат. парцеле бр. 368/7 КО Стањево

Постојеће стање:

- Намена објекта је: помоћни;
- Спратност објекта је: П (приземље);
- Површина у основи постојећег објекта: 53 м²;
- Индекс изграђености:0,936;
- Индекс заузетости је:63,20 Постојеће стање;
- Висина слемена: 5,012 м од нулте коте (коте терена);
- Новопројектовано стање:Намена објекта је: помоћни;
- Спратност објекта је: П+Пк (приземље + поткровље);
- Површина у основи објекта: 52,71 м²;
- Бруто развијена грађевинска површина објекта је: 105,42 м²;
- Индекс изграђености:0,936;
- Индекс заузетости је:63,20 Постојеће стање;
- Висина слемена: 7,38 м од нулте коте (коте терена);
- Удаљеност од суседних парцела:

0.50 м-западна оријентација- постојеће стање
1.55 м- источна оријентација- постојеће стање
40.77 м- северна оријентација- постојеће стање
0.08 м- јужна оријентација- постојеће стање

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Према изводу из Плана Генералне регулације Александровац, предметна парцела се налази у зони 3, породично становање у широј градској зони са делатностима (Тц-2а). Зоном 3, обухваћене су и стамбене парцеле непосредно уз Крушевачку улицу које су Планом предвиђене за постепену трансформацију у стамбену зону са великим процентом делатности-линеарну стамбено-комерцијалну зону.

Типична целина 2(ТЦ-2) намењена је изградњи објеката индивидуалног становања. Дозвољене су све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 70-100%:делатности 0-30%. За парцеле у Крушевачкој улици дозвољен је однос становања 51-100%: делатности 0-49% ради формирања пословно стамбене зоне уз главни приступни правац у насеље. 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 парцели 1ПМ/1стан, 1ПМ/80м² БГП, пословања 1ПМ/80м² БГП трговине.

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 узидане (двојне) објекте

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну ширину-фронта грађевинске парцеле:12,00м за слободностојеће објекте-10,00м за једнострано узидане (двојне) објекте.

Положај објеката на грађевинској 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. 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.

*Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:за слободно стојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације -најмање 1,5м, за слободно стојеће 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 фасадма.

-Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне грађевинске парцеле:

удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта, најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 5,00м, уколико је објекат нижи од 10,00м.За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте.

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 И ПРИКЉУЦЕЊА:

-Електроенергетска мрежа: Услови за пројектовање и прикључење "ЕПС Дистрибуција" Огранак Електродистрибуција Крушевац, бр. 8Х.1.1.0-Д-07.06-255479-20 од 15.09.2020.године, са напоменом:

Преко дела КП 368/2 КО Стањево пролази НН мрежа према ТЦ 11Љ110 Александровац мз ТС Црепана, па је потребно да будућа надоградња номаћног објекта буде на законом дефинисаној удаљености од харизонталне пројекцијске најближег провадника наведене НН мреже по члану 218. Закона о енергетици.

-Технички услови од ЈКСП "Александровац" бр. 3112/20-У од 16.09.2020.године.

-Технички услови од ЈКСП "Александровац" бр. 3112/20-У-1 од 17.09.2020.године.

- ЈУГОРОСГАЗ : Према условима које је издао Југоросгаз АД Београд, број Н/И-359 од 17.09.2020.године, у заштитној зони гасовода - 1м од ближе ивице цевовода - није дозвољена изградња објеката нити складиштење тешких терета. Пре почетка извођења радова ОБАВЕЗНО се обратити "ЈУГОРОСГАЗ"-у ради обележавања изграђене гасоводне мреже на терену. Након израде техничке документације неопходно је прибавити сагласност Југоросгаз АД Београд

6.САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

Идејно решење бр. 57-ИДР/20 од септембра 2020. године, израђен од СЗР ОЗОН, РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградска 71, одговорно лице Радоје Дуњић, одговорни пројектанат Добрица Дуњић дипл.инж.арх., лиценца 300 И359 10 ИКС Београд.

-Електроенергетска мрежа: Услови за пројектовање и прикључење "ЕПС Дистрибуција" Огранак Електродистрибуција Крушевац, бр. 8Х.1.1.0-Д-07.06-255479-20 од 15.09.2020.године.

-Технички услови од ЈКСП "Александровац" бр.Бр. 3112/20-У-1 од 17.09.2020.године.

- ЈУГОРОСГАЗ : Према условима које је издао Југоросгаз АД Београд, број Н/И-359 од 17.09.2020.године, у заштитној зони гасовода - 1м од ближе ивице цевовода - није дозвољена изградња објеката нити складиштење тешких терета.

Наведено идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

6.1.НАПОМЕНА: Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на саобраћајницу . Уколико нема директан приступ, у изузетним случајевима може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 2,50м, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50 м. Придржавати се растојања из услова имаоца јавних овлашћења.

7. Не постоје објекти на парцели које је потребно уклонити;

8. Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу Правилником о садржини, начину и поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

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 2000,00динара, 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, 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).

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Иван Новаковић дипл.правник