

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-83/2020-04
Број: ROP-ALK- 31563-LOC-1/2020
Датум: 23.11.2020.год.
Александровац

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Дејана Вулетића, ул. Крушевачка бр.12/2, Александровац, под бројем 350-83/2020-04 од 28.10.2020.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, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон и 9/20), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник" РС бр. 68/2019) и Просторног Плана општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 4/2011), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

За изградњу три стамбена објекта не кат.парцели 1291 КО Бзенице и то: два стамбена спратности Пр (Тип 1А и тип 1Б, идентични објекти) и један стамбени објекат спратности Пр+Пк (ТИП 2) у насељеном месту Бзенице, општина Александровац . Категорија А, класификациони знак 111011.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ: За издавање локацијских услова за изградњу три стамбена објекта не кат.парцели 1291 КО Бзенице је Просторни план општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 4/2011).

2. ЛОКАЦИЈА И НАМЕНА

Предмет ове техничке документације је изградња Три Стамбена објекта: спратности Пр (два идентична стамбена објекта ТИП 1) и један стамбени објекат ТИП 2, спратности Пр+Пк. Изградња објекта је планирана у централном делу парцеле како је приказано у Ситуационом плану. Стамбени објекти се састоје од: Објекти ТИП 1 од приземља и објекат ТИП 2 од приземља и поткровља. Објекти ће се налази на катастарској парцели бр. 1291, к.о. Бзенице, у насељеном месту Бзенице, општина Александровац. Предметна парцела к.п. бр. 1291 к.о. Бзенице прикључује се на јавну саобраћајницу (Општински пут) који се налази на парцели к.п. бр. 79 к.о. Бзенице

Површина парцеле: 1200м²;

Укупна БРГП надземно: 191,53 м²;

Објекти Пр (тип 1) Пбрutto= 53,45 м² Укупно П објекта ТИП 1 П бруто= 106,9 м²

Ободне димензије око 6,38м+0,25м+3,38м+4,88м+3,38м+0,25м+2,8м+0,61м+0,73м+0,61м+2,8м+5,38м+2,07м+0,37м+2,24м+0,37м+2,07м

Објекат Пр+Пк (тип 2) П= 84,63 м²

Ободне димензије објекта тип 2 2, су 1, 57м+0,37м+2,24м+0,37м+4,57м+0,08м+0,38м+5,6м+0,38м+0,14м+5,2м+0,61м+0,98м+0,61м+2,2м+5,38м

Укупна БРУТО површина: 191,53 м²;

Спратност: П-приземље (тип 1) и односно П+Пк (тип 2)

Висина објекта је:

Објекти Пр (тип 1) =3,94м Објекат Пр+Пк (тип 2) =5,42м

Индекс заузетости : 15,9%

Коефицијент изграђености : 0,159

На кат.парцели не постоје изграђени објекти.

Удаљеност од суседних парцела: 2м – северозападна од суседне од кат.парцеле 1290/1 и 1290/2 ко Бзенице; > 5м – североисточна орјентација од кп 79 КО Бзенице; > 10м – јужна орјентација орјентација од кп 3750 КО Бзенице;

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА: ПЛАНСКИ ОСНОВ: Просторни план општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 4/2011) у месту Бзенице, грађевинско земљиште ван грађевинскг подручја; планска решења просторног развоја; правила уређења и грађења за делове територија за које није предвиђена израда урбанистичког плана;

Породично становање- Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама. Поред општих правила регулације и парцелације, дефинисана су појединачна правила која су карактеристична за породично.

Намена објеката

Објекти су стамбене намене са једним или више станова и елементима пољопривредног домаћинства. Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинстава (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину.

Урбанистички показатељи

За породично становање у свим насељима у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

Урбанистички параметри за кат.парцеле > 600м²

спратност: П+2

слободне и зел. површине: мин. 30%

индекс изграђености: макс. 0,4

индекс заузетости: макс. 30%

Регулациони појас – 5 м од општинског пута, 10 м од државног пута II реда.

Типологија објеката- Породични стамбени објекти према типологији градње могу бити слободностојећи , у непрекинутом низу (двострано узидани) или у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни).

Правила парцелације: Породични и викенд стамбени објекти се граде на засебним парцелама.-

Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане спортски терени и сл. макс. површине 50,00м², појединачно по објекту. Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољоприврдног и др.) дозвољава се само на парцелама већим од 1200м². Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, мора да има колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 2,50м, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,00м од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50м.

Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0м. Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. Позиција на парцели је дефинисана следећим параметрима: минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,00м, минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50м (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа са минималним парапетом 180цм), на делу бочног дворишта јужне

оријентације је 2,50м, минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 4,00м.:

Положај објекта на парцели

За позиционирање објекта породичног и викенд становања на парцели поред општих важе и следећи услови:

Растојање између грађевинске и регулационе линије за породичне и викенд стамбене објекте одређује се према постојећој регулацији осим за објекте који су постављени у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају (првенствено полуатријумски тип изградње).

Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0m.

Правила за помоћне објекте на парцели

На великом броју парцела породичног и викенд становања присутни су поред стамбених и помоћни објекти као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. 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 ван грађевинског подручја градског насеља. Помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању процента заузетости парцеле.

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.

4. На парцели не постоје објекти које је потребно уклонити

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА:

*Технички услови број. 3853/20-У од 17.11.2020. године ЈКСП „Александровац“ за пројектовање и прикључење на инсталације водовода и канализације, у процесу издавања Локацијских услова: (број у обједињеној процедури РОП-АЛК-31536-ЛОЦ-1/2020) од 02. новембра 2020. год. а у складу са чланом 14, 24, 25, 26, 27, 28, 29 и 30 Уредбе о локацијским условима "Службени гласник РС" бр. 35/15, 114/15 и 117/17), и на основу члана 11, 12, 13 и 14, Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр. 68/2019), а за инвеститора Дејана Вулетића, ул. Крушевачка бр. 12/2, за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење на инсталације водовода и канализације, у процесу издавања Локацијских услова за изградњу три стамбена објекта, спратности Пр (Тип 1, два објекта) и Пр+Пк (Тип 2, један стамбени објекат), категорије А, класификациони број 111011 на КП бр. 1291 КО Бзенице, општина Александровац, а након извршеног увида на лицу места, на основу приложене документације, члана 53а, 54, 55, 56 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019 – др. закон), ПГР-а Александровац („Сл. лист Општине Александровац“ бр. 1/2012) и Одлуке о изградњи и одржавању водовода и канализације (Међ. Сл. лист бр. 8/93), ЈКСП „Александровац“, издаје следеће: Техничке услове

1. Не постоје услови за прикључење на постојећу водоводну мрежу која је у власништву ЈКСП „Александровац“. На предметној парцели постоји магистрални водовод који није у функцији. Потребно је све објекте удаљити од ове водоводне цеви

на минимално растојање од 10м. 2. Не постоје услови за прикључење на постојећу канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП „Александровац“. Потребно је наћи алтернативно решење за одвођење фекалних отпадних вода са парцеле (нпр. у виду непропусне септичке јаме која ће се периодично празнити).

Инвеститор ће одвод отпадне воде обезбедити изградњом озидане хигијенске непропусне септичке јаме. Запремина септичке јаме рачуна се према потрошњи воде и времену трајања процеса. Септичку јаму поставити: мин. 2,00 м од ограде комплекса, мин. 5,00 м од објекта, 10,00 м од регулационе линије и мин 20,00м од бунара.

6. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – Главна Свеска са пројектом архитектуре – бр 124/2020 од 17.10.2020.год. – пројектанта Биро : ``Дреновац``, Крушевац, ул. Косанчићева бр. 16/3, Крушевац Одговорно лице пројектанта: Никола Дреновац. Објекти се не прикључују на ел.мрежу- планирани соларне панеле за сопствене потребе; Графичка документација идејног решења у dwg и pdf – формату.

*Технички услови број. 3853/20-У од 17.11.2020.године ЈКСП „Александровац.

7 .ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднесе: одговарајућу техничку документацију, израђену у складу са чл.118а. и 129. Закона и– у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл.гласник РС, број 73/19), односно извод из пројекта за грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом; одговарајуће право на земљишту у складу са чл.135.Закона.и остали докази предвиђени Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре. Грађевинска дозвола се издаје на основу важећих локацијских услова независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, у складу са чл.135. Закона о планирању и изградњи. Извршити и промену намене у грађевинско земљиште.Техничком документацијом се предвиђају мере којима се обезбеђује да објекат, у целини, у сваком посебном делу, буде погодан за предвиђену употребу као и да, у економски прихватљивом времену употребе, објекат задовољи следеће основне захтеве: носивост и стабилност; заштита од пожара; хигијена, здравље и животна средина; безбедност и приступачност приликом употребе; заштита од буке; економично коришћење енергије и очување топлоте; одрживо коришћење природних ресурса.

8. Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

Локацијски услови издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 1000дин, 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 7500,00 динара, сходно тарифном броју 9.

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од 3 дана од дана достављања односно од дана пријема локацијских услова.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Милан Минић, дипл.правник