

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-93/2020-04
Број: РОП-АЛК-36390-ЛОЦ-1/2020
Датум: 24.12.2020.год.
Александровац

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву, инвеститора Марјановић Вишње, Београд, Захумска 45, заведеног под бројем 350-93/2020-04 од 08.12.2020.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, 83/18, 31/19, 9/20), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), 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), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу: економског објекта, спратности П, на кат. парцели бр. 6743/2 КО Ратаје категорије А, класификациони знак 127121, општина Александровац, бруто површине основе 28 м², висине објекта 4,12 м. Катастарска парцела број 6743/2 КО Ратаје је површине 1442м².

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за кат. парцеле број 6743/2 КО Ратаје је Просторни план општине Александровац ("Службени лист општине Александровац" бр. 4/2011).

2. ЛОКАЦИЈА И НАМЕНА:

Објекат ће се градити као слободно стојећи, приземни објекат, на катастарској парцели број 6743/2 К.О. Ратаје. Објекат је помоћни економски објекат, магацин пољопривредних алата, привремени магацин пољопривредних производа, гаража пољопривредне механизације.

-Укупна бруто површина надземно је 28 м².

-Укупна бруто површина приземља је 28 м².

-Спратност П (приземље).

-Висина слемена објекта је 4,12м.

-Габарит објекта око:7,00м x 4,00м.

3. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

-Удаљеност од суседних парцела (приближна):

- на северу од око 37,9м од путне кп 7814КО Ратаје

- јужно растојање око 4м од кп 6744 КО Ратаје

- запад- растојање 19,4м од кп 6743/1 КО Ратаје

- источно растојање 4м од суседне кп 6729 КО Ратаје

Минимална растојања су дата планским документом.

Урбанистички параметри за планирани објекат на КП 6743/2 КО Ратаје:

-површина парцеле 1442 ,00м²,

-индекс изграђености - 0,00195;

-степен заузетости - 1,95%;

-Спратност објекта -П (приземље);

-мин. зелених површи 40%

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Просторни план општине Александровац ("Сл. Лист општине Александровац" бр. 4/2011), у месту Горње Ратаје, грађевинско земљиште

у грађевинском подручју; 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. На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др. које се претежно развија у приземљима објекта. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање као и животну средину. За породично становање у свим насељима у обухвату Просторног плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

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

Урбанистички параметри према плану за површину > 600,00м²:

-максимални индекс изграђености -0,40;

-макс. степен заузетости - 30%;

-максимална спратност објекта - П+2

-мин. зелених површина - 30%;

-саобраћајни услови - 1ПМ

Типологија објеката: Породични стамбени објекти према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекидном 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, пољопривредног 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.

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. Према типологији објеката, (предметни објекат је слободностојећи), 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 парпетом 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 објеката породичног и викенд становања на парцели поред општих важе и следећи услови: Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0м.

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.

Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката. Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) дозвољава се само на парцелама већим од 1200м². Према типологији објеката, слободностојећи објекат, позиција на парцели је дефинисана 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 објеката (не мање од 4,00м).Према типологији објеката, слободностојећи објекат,преконути низ. јед.узидани.двојни: минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) =5,5м, минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле = 4,00м,- минимално растојање објекта од задње границе парцеле = 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0м).

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

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.

Одређују се следећи обострани заштитни појасеви траса и објеката постојећих и планираних коридора саобраћајне инфраструктуре на подручју Просторног плана: 1) непосредни заштитни појас - простор заштитног појаса од ивице земљишног појаса пута ширине 10 м за државни пут Другог реда и 5 м за јавни општински и некатегорисан пут; и 2) појас контролисане изградње - пружа се од границе непосредног заштитног појаса и износи 10 м за државни пут Другог реда и 5 м за јавни општински пут.

-Одредбама Закона о планирању и изградњи (члан 69. став 6) прописана је могућност грађења на пољопривредном земљишту искључиво за линијске инфраструктурне објекте, комуналну инфраструктуру, електроенергетске и електронске објекте или комуникационе мреже и уређаје, уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове пољопривреде.

Остале врсте објеката могу се градити по спроведеном поступку промене намене пољопривредног земљишта, уз плаћање прописане накнаде за промену намене. За наведену кат.парцелу извршити промену намене.

-Чланом 2. тачка 20) Закона о планирању и изградњи прописано је да грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, тачка 24)помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.);

5. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ:

Према издатим условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8X.1.1.0-Д-07.06-368785-20 од 18.12.2020.године, ЕПС Дистрибуција Огранак Електродистрибуција Крушевац.

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

7. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

-ИДР-пројектанта АГИ ИНГ ПРОЈЕКТ, Пожега ,ул. Цара Лазара 28, Пожега, главна свеска и пројекат архитектуре бр. 25/20-4 од 24.08.2020; Копија катастарског плана за кп.бр.6743/2 КО Ратаје.

- Услови за пројектовање и прикључење на електричну енергију број 8X.1.1.0-Д-07.06-368785-20 од 18.12.2020.године, издати од ЕПС Дистрибуција Огранак Крушевац.

8. 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;

9.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 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
Милан Минић, дипл. правник