

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-73/2020-04
Број: РОП-АЛК-24864-ЛОЦХ-3/2020
Датум: 15.10.2020.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац - Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Небојша Кнежевић, ул. Виноградарска бр.62, Александровац, под бројем 350-73/2020-04 од 06.10. 2020. год. 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), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 68/2019) и Плана генералне регулације Александровац ("Сл.лист општине Александровац" бр.1/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу хотела са партерним уређењем, спратности По+П+5(Пс), и изградњу помоћног објекта - транспарентне ограде, на кат.парцели бр. 3339 К.О. Александровац, категорија објекта је В, класификациони број 121 112, површине у основи 188,96м², укупне надземне површине 1044,86 м². Бруто површина приземља објекта је 188,96 м². Површина кат. парцеле је 799,00м².

1.ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова је: Плана Генералне регулације општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012); зони 1, типична целина ТЦ-4 вишепородично становање у централној зони са делатностима.

2.ЛОКАЦИЈА:

Парцела на којој се намерава изградња хотела је у непосредној близини десне обале Кошетинске реке. Предвиђена је изградња објекта хотела, спратности По+П+5(Пс), који има површину у основи 188,96м, а укупна површина је 1136,80м. Градња је планирана у једној фази.

Ободне димензија објекта у основи око 6,12+ 6,73+12,15м+4,29+7,05+11,84+11,85+10,61м

-Укупна бруто површина приземља је 188,96 м²;

-Укупна бруто површина 1136,80 м²;

-спратност По+П+5(Пс) (подрум+приземље+5 спратова) ;

-Висина слемена објекта је 20,51 м.

Индекс заузетости парцеле: 43.90%<85%

Нето корисна површина 942,93м²

3.РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

-Удаљеност од суседних парцела:

4,07 м-западна орјентација

0,15 м- источна орјентација

12,52 м- северна орјентација

0,15 м- јужна орјентација-објекат у низу

4. НАМЕНА:

Изградња хотела (В,121 112) и помоћног објекта- транспарентне ограде (А, 111011), планирана је на кат. п. бр. 3339 КО Александровац. Планирана позиција хотела је на тренутним позицијама објекта бр. 2, бр.3, који су предмет рушењања. Објекат је позициониран уз регулациону линију према Тргу Ослобођења са пешачким приступом и из улице Јаше Петровића, такође пешачким прилазом до објекта и колским прилазом до улаза на парцелу. У јужном делу планирани објекат се граничи са објектом на кат. парцели 3342 КО Александровац. Између постојећег и планираног објекта постоји дилатација у виду термоизолације. Објекат бр. 1 и бр.7 се задржавају. Изградња помоћног објекта, транспарентне ограде, планирана је у источном и северном делу парцеле са пешачким капијама. Градња ограде је у унутрашњости парцеле . Укупна дужина ограде са пешачким улазима је 31,34м висине 14,40.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Намена и начин коришћења парцеле:

Типична целина 4 (ТЦ-4) намењена је изградњи објекта вишепородичног становања у централној зони, по типологији затворени блок - вишеспратни објекти на појединачним грађевинским парцелама.

Поред основне намене дозвољене су и комерцијалне делатности као компатибилне намене (пословање, услужне делатности, трговина) које не угрожавају становање. Однос становања и делатности у овој целини је становање 70-100% : делатности 030%. За парцеле у пешачкој зони у улици 29. новембар дозвољен је однос становање 51-100% : делатности 0-49%.

Дозвољене интервенције: надзиђивање, реконструкција, нова изградња.

Урбанистички параметри:

- Спратност: П+4+Пк*** (18,5м до коте венца, 22,0м до коте слемена)
- слободне и зелене површине : мин. 15%,
- индекс изграђености: макс. 4,0 макс. 4,2 (за угаоне парцеле)
- индекс заузетости: макс. 80% макс. 85% (за угаоне пареле)
- типологија објекта: а)слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани) у зони реконструкције и обнове
- паркирање: на парцели 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80м² БГП пословања и трговине.

* Потребне за паркирањем могу се решити на заједничком паркингу у оквиру блока или у блоковској гаражи. Због специфичности зоне и реалног стања на терену, неопходно је обезбедити најмање 75% потреба за паркирањем на парцели, уз обавезу уплате доприноса за преостали део потребних паркинг места.** Максимални нагиб кровних равни 33 степена. *** П+5(Пс) код објекта са равним кровом - повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 21,5м)

- 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.

- Подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 90% површине парцеле. Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију - 0,15м за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,60м испод површине тротоара односно 0,50м испод те дубине као и -1,0м шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара.

Удаљеност објекта од бочних граница парцеле, односно бочног суседног објекта у непрекинутим низу (двострано узидани објекат) је 0,0м, а за слободностојеће објекте или објекте у прекинутом низу 4,0м.- Удаљеност објекта од задње границе парцеле - најмање 1/3х, (али не мања од 5,0м).

- Грађевински елементи (еркери, докати, 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.

- За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели:

- Дозвољава се изградња на парцели која има најмању површину - 600 м² и
- Најмању ширину фронта грађевинске парцеле -15,0м,
- Могуће корекције датих вредности +/- 15%.

Грађевинску парцелу оградити искључиво транспарентном оградом највеће висине 1,5м,(рачунајући од коте тротоара) тако да висина зиданог дела може бити највише 1,0м. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90м од коте тротоара , односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90м одређује општинска служба надлежна за послове саобраћаја.Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електричка енергија, ТК инсталације, водовод, канализација и централно грејање.

Општа правила грађења за нове објекте:Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима Плана и у складу са графичким прилогом број 3: План регулације и нивелације (КАРТА ЗА-Регулациони појас на северу је 7,5м, на истоку РЛ=ГЛ). Могућа је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину. С обзиром да је део блокова раеализован нове објекте градити на постојећој грађевинској линији тако да се од постојећих и нових објеката формира уједначен улични фронт. На деловима на којима није дефинисана грађевинска линија она се по правилу поклапа са регулационом. Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6м, а нагиб кровних равни највише 300. Предвидети кровне "баце" на стамбеним просторијама. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити крова који на било који начин излази из габарита објекта. Уколико се предвиђају препусти на фасадним површинама у виду еркера или балкона, они су могући на најмањој висини 3,0м изнад коте терена тако да препуст не буде већи и то: на делу објекта према предњем дворишту - 1,2м, а највећа дозвољена површина ових препуста 50% од површине фасаде изнад приземља; на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1,5м од границе грађевинске парцеле - 0,6м, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља; на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2,5м од границе грађевинске парцеле - 0,9м, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;на делу објекта према задњем дворишту најмање удаљености 5,0м од задње границе грађевинске парцеле - 1,2м, а највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине задње фасаде изнад приземља;Кота приземља објекта може да буде највише 1.2м виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру објеката планира нестамбена намена - пословање, кота улаза може бити највише 0,2м виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели. За паркирање обезбедити 1ПМ/ за 1 стан и 1ПМ/80,0м² пословног простора.

Грађевинску парцелу оградити искључиво транспарентном оградом највеће висине 1,5м, тако да висина зиданог дела може бити највише 1,0м.

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.

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 изградње или интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним овим Планом.

6. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

- ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА: услови за пројектовање и прикључење бр: 8X.1.1.0-Д07.06-270101-20, од 28.09.2020.год., издати од ЕПС Дистрибуције, ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац,

са уговором о пружању услуге за прикључење надистрибутивни систем ел.енергије број 8X.1.1.0-Д-07.06-270101-20УГПод 28.09.2020, где је: Овим уговором је рерулисано само опремање мерног места.Странка је у обавези да реши имовинско правне односе,обезбеди чисте трасе, прибави потребне дозволе за извођење радова на израдања вода 1 кВ, изведе радове на ископу рова за полагање кабла 1 кВ,НБ стуба и темеља ормана полуиндиректне мерне групе, на регулационој линији своје парцеле, и враћање површине у првобитностање. Изградња недастајућих ЕЕО бице дефинисана посебним поступком, у коме ће Електродистрибуција Крушевац израдаити пројектни задатак за израду пројекта кабловског вода 1кВ доставити уговор о израдањи инвестиционо техничке документације техничке документације.

Технички услови за укрштање бр: 8X.0.0.0-Д0911-269676/2, од 29.09.2020.год., издати од стране "ЕПС-а Дистрибуција д.о.о.Београд ОДС- Огранак Крушевац",

- ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: Технички услови издати од ЈКСП "Александровац", бр. 3178/20-У од 23.09.2020.године.

- Водни услови број: 7499/1 од 29.09.2020. година. године, издати од Јавног водопривредно предузећа Србијаводе Београд Водопривредни центар Морава Ниш, РЈ Западна Морава Чачак:По завршетку изградње објекта и техничког прегледа објекта, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне дозволе.

- Услови у погледу мера заштите од пожара 09.17.1 Број 217-365/20,РОП-АЛК-24864-ЛОЦ-1/2020 од 28.09.2020 године, издати од Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу. Сходно чл.123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл. гласник РС, бр. 68/19) и чл.33. Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

-Услови Југоросгаз АД Београд, број Н/И-400 од 28.09.2020.године.

- Услови Завода за заштиту споменика културе Краљево, Краљево, Улица Цара Лазара бр. 24,број 1014/2 од 15.10.2020.године.

- Технички услови за изградњу хотела са партерним уређењем, спратности По+П+5(Пс), и изградњу помоћног објекта - транспарентна ограда, на КП бр.3339 КО Александровац, ТЕЛЕКОМ АД Београд број 291820/-3 од 01.10.2020.године.

7. На парцели постоје објекти које је потребно уклонити, објекат 2 и 3;

8.САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

-ИДР - Изградња хотела са партерним уређењем, спр.По+П+5(Пс), и изградња помоћног објекта - транспарентна ограда, на КП бр.3339 К.О. Александровац бр. 56-ИДР/20 од септембар 2020 год. - пројектанта СЗР ОЗОН, Радоје Дуњић, ул.Виноградарска 71, Александровац;

-Технички услови за прикључење бр: 8X.1.1.0-Д07.06-270101-20, од 28.09.2020.год., издати од стране "ЕПС-а Дистрибуција д.о.о.Београд ОДС- Огранак Крушевац.

-Технички услови за укрштање бр: 8X.0.0.0-Д0911-269676/2, од 29.09.2020.год., издати од стране "ЕПС-а Дистрибуција д.о.о.Београд ОДС- Огранак Крушевац",

-Технички услови за прикључење на постојећу водоводну и канализациону мрежу издати од ЈКСП "Александровац" бр. 3178/20-У од 23.09.2020.године.

- Водни услови број: 7499/1 од 29.09.2020. година. године, издати од Јавног водопривредно предузећа Србијаводе Београд Водопривредни центар Морава Ниш, РЈ Западна Морава Чачак.

- Услови у погледу мера заштите од пожара 09.17.1 Број 217-365/20, РОП-АЛК-24864-ЛОЦ-1/2020 од 28.09.2020 године.

- Технички услови за изградњу хотела са партерним уређењем, спратности По+П+5(Пс), и изградњу помоћног објекта - транспарентна ограда, на КП бр.3339 КО Александровац, ТЕЛЕКОМ АД Београд број 291820/3 од 01.10.2020.године.

-Услови Југоросгаз АД Београд, број Н/И-400 од 28.09.2020.године.

- Услови Завода за заштиту споменика културе Краљево, Краљево, Улица Цара Лазара бр. 24,број 1014/2 од 15.10.2020.године.

10. 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 5000,00+2000,00динара, сходно тарифном броју 9. Локацијски услови- издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 2.000,00динара ("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