

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-80/2019-04
Број: РОП-АЛК-16642-ЛОЦХ-2/2019
Датум:08.08.2019.год.
Александровац

Одељење за урбанизам и изградњу, Општинске управа општине Александровац решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора Бићанин Василија, Осреци, Брус, заведеним под бројем 350-80/19-04 од 28.07.2019.године, за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта бр. 1 и изградњу помоћног објекта са котларницом, а 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 и 83/18, 31/19, 37/19 -др.закон), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 113/2015, 96/2016 и 120/17) и Плана Генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

За реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта бр. 1, спратности П+1 (приземље+спрат), класификације 111012, категорије Б, бруто површине Пбруто приземља стамбеног објекта 216,40м², Пбруто укупно стамбеног објекта 461,10м², висина 10,3м и изградњу помоћног објекта са котларницом, спратности П, Пбруто помоћног објекта 13м², класификације 127141, висине 4,05м, категорије А на КП бр. 2521 КО Александровац. Површина кат. парцеле бр. 2521 КО Александровац је 962,00м².

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и надградњу стамбеног објекта бр. 1 укупне спратности П+1; класификације 111012, категорије Б и изградња помоћног објекта са котларницом, класификације 127141, категорије А на КП бр. 2521 КО Александровац, је План Генералне регулације Александровца (Сл.лист општине Александровац" бр.1/2012), зони 4, породично становање у ширем центру (ТЦ2).

2. ЛОКАЦИЈА

Реконструкција, доградња и надградња стамбеног објекта бр.1, укупне спратност П+1 (приземље +спрат), класификације 111012 категорије Б и изградња помоћног објекта са котларницом (планирана ознака број 3), класификације 127141 категорије А, на кат. парцели бр.2521 КО Александровац. На парцели се налазе већ изграђени објекти: објекат бр. 1 породична куца, спратности П укупне бруто површине 204,00м² и помоћни објекат бр. 2 спратности По+П изграђене површине 143,00м².

Објекат има приступ са јужне стране, општинског пута. Прикључен на електро, водоводну и канализациону мрежу.

-Индекс заузетости парцеле је: 39%,

-индекс изграђености парцеле је: 0,64 ,

-минимум зелених површина на парцели: 40 %.

Удаљеност од суседних парцела:

- западна оријентација мање 5,55м,-задржава се профил 7-7(7м),

-северна оријентације 8,75м,

-источна оријентација 4,75м- мин појас регулације је 7,5м, профил 10-10(3,5+1,5м)

-јужна оријентација 11,71м -задржава се

3. НАМЕНА

Стамбени објекат бр.1, је постојеће спратности П,(Пбруто постојеће 204,м²)

Породична куца у централном делу парцеле, правилне је геометрије са главним улазом са јужне стране. Приземље се састоји из следећих просторија: три спаваће собе, дневна соба, ходник трпезарија, кухиња, купатило, ЊЦ, тераса, гаража, тераса.

После реконструкције, доградње и надградње просторије приземља се састоји: три спаваће собе, дневна соба, ходник трпезарија, кухиња, купатило, вц, тераса, гаража, тераса. Спрат се састоји из следећих просторија: Лифт, терасе, вц, купатила и дневни боравак.

Помоћни објекат, број 3: Планирана је изградња помоћног објекта, оставе за дрва и котларнице, спратности П- приземље. Пбруто 13м².

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Према Плану Генералне регулације Александровац предметна парцела налази се у зони 4, типичне целине ТЦ-2 - породично становање у ширем центру.

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 становање 51-100%: делатности 0-49% ради формирања пословно стамбене зоне уз главни приступни правац у насеље.

Урбанистички параметри за типичну целину ТЦ2

-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,

-паркирање: на парцели 1ПМ/1стан, 1ПМ/80м² БГП, пословања 1ПМ/80м² БГП трговине.

Према правила парцелације 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.

Дозвољена је изградња за слободностојеће објекте на грађевинској парцели која има минималну ширину фронта грађевинске парцеле 12,00м; Положај објеката на 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.

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;

-Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне 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. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Надзиђивање и доградња објеката

Сви објекти се могу надзиђивати и дограђивати у складу са правилима датим за нове објекте у конкретним зонама и целинама. Није дозвољено, надзиђивањем постојећег или 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.

За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте. Доградња условљава обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете (стамбене јединице) према овим правилима. Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним грађевинским парцелама.

-Регулациони појас од 7,50м, односно параметри који се задржавају како је делом у питању и реконструкција, по референтој карти 4а и 3а.Плана.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

Прикључци на електроенергетску мрежу као и прикључци на водоводну и канализациону мрежу: постоје.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА: Према издатим условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број РОП-АЛК-16642-ЛОЦХ-2/2019, број 8X.1.1.0-Д-07.06-244379-19 од 06.08.2019.год., од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о.Београд ОДС - Огранак Крушевац". Енергетски услови: Максимална снага: 17,25 КВВ, намена потрошње: стамбени објекат,у целости, истоветној и идентичној садржини, од тачке 1 до 11.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА:постојећи прикључак

6.САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

-Идејно решење бр. ИДР-47-1/19, Александровац, из маја 2019.год. урађено од стране пројектне организације ГР"САВИЋ Н&НД ИНЖЕЊЕРИНГ", Александровац, главни пројектант је Лиђија М. Савић диг, лиценца бр.310Е 101 06;

- Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број РОП-АЛК-16642-ЛОЦХ-2/2019, број 8X.1.1.0-Д-07.06-244379-19 од 06.08.2019.год од "ЕПС Дистрибуција" д.о.о.Београд ОДС-Огранак Крушевац".

-Оверена сагласност суседа за изградњу помоћног објекта,2085/2019.

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

У фази израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је придржавати се општинских и посебних услова за изградњу ове врсте објеката, те примењивати законске прописе који регулишу ову материју, са приложеним архивским пројектом у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Службени гласник РС" број 72/ 2018).

У складу са одлуком о општинским административним таксама (Службени лист општине Александровац, бр. 1/2009 и 8/2015), Локацијски услови издају се уз наплату таске у износу од 3.500,00динара и 2.000,00динара, сходно тарифном броју 9,за захтев 320 динара у складу са Законом о републичким административним таксама.

Локацијски услови издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 1.000,00динара ("Сл. гласник РС",бр. 75/2018).

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;

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.113/2015, 96/2015 и и 120/2017).

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Иван Новаковић, дипл.правник