

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-96/2019-04
Број: РОП-АЛК-30613-ЛОЦ-1/2019
Датум: 16.10.2019.год.
Александровац

Општинска управа општине Александровац - Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Милоша Милованчевића и Мирјане Милованчевић, општина Брус, заведеним под бројем 350-96/2019-04 од 07.10.2019.године за издавање Локацијских услова за реконструкцију и надградњу стамбеног објекта бр.1, спратност П+1+Пк, на кат. парцели бр.3023/1 КО Александровац, 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 и 37/19-др.закон), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 68/2019) и Плана Генералне регулације Александровца, општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

За реконструкцију и надоградњу стамбеног објекта бр.1, спратности постојећег П+1 у спратност П+1+ПК (приземље+спрат+поткровље) ,на кат. парцели бр.3023/1 К.О. Александровац, класификациони број 111011, категорија А. Површина КП.бр.3023/1 К.О. Александровац је 422,00 м²;

Укупна бруто површина стамбеног објекта бр.1 надземно је 394,74м², површина под објектом 133,21м², са планираном реконструкцијом и надоградњом.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за извођење радова: Реконструкција и надоградња стамбеног објекта бр.1, спратност П+1+Пк, на кат. парцели бр.3023/1 КО Александровац, класификациони број 111011, категорија А, је План Генералне регулације Александровац (Сл.лист општине Александровац" бр.1/2012).

2. ЛОКАЦИЈА

Реконструкција и надоградња стамбеног објекта бр.1, спратност П+1+Пк, на кат. парцели бр. 3023/1 КО Александровац, површине 422,00м². На парцели се налазе стамбени објекат бр.1, који је предмет пројекта реконструкције и надоградње и помоћни објекат бр.2. Објекат има колски и пешачки приступ са западне стране преко крака улице Досе Ђурића и са северне стране преко објекта бр.2, из Омладинске улице.

3. НАМЕНА

Постојећи стамбени објекат 1 спратности П+1, укупне бруто површине 274,43м², површине под објектом 142,96м²:

Стамбени објекат је надограђен поткровном етажом са надзидом од 160цм на јужној и на северној страни објекта. На поткровној етажи је добијен спаваћи- ноћни део објекта са шест спаваћих соба и два купатила. Поткровље је визуелно одвојено на два дела (источни и западни), али са истим степеништем и без физичких преграда. Степениште је трокрако са висином ограде од 90цм. У поткровљу на јужном дели

је позиционирана тераса, са излазом изходника. Спрат садржи :дневни боравак, трпезарију, купатило, кухињу, и тарасу. Са дуплираним просторијама и централним ходником и степеништем. У јужном делу је позиционирана тераса, са излазом из ходника. Приземље се састоји из дневног и ноћног дела са централним ходником и степеништем. На приземљу се налазе дневни боравак, трпезарија, кухиња, купатило, перионица, три собе, остава и улазни део.

Габарит објекта у односу на постојеће стање промењен је само укидањем дела вањског платоа-део који се руши. Новопроектована спратност објекта је П+1+Пк (приземље+ спрат+ поткровље).

Удаљеност објекта од суседних парцела:

западна оријентација- 4,90м- постојеће стање се задржава
источна оријентација- 1.30м- постојеће стање се задржава
северна оријентација- 5.05м- постојеће стање се задржава
јужна оријентација- 6,35м

-Хоризонтални габарити објекта неправилног облика по реконструкцији и надградњи (ободне димензије):8,36м+1,35м+4,06м+4,22м+0,72м+5,55м+12,37м+4,40м+0,77м+5,37м+1,35м.

Укупна бруто површина после изградње је 394,76 м²; ,

-висина објекта је 10,00 м:

-Индекс заузетости парцеле је: 47.20 %

-Индекс изграђености парцеле је: 1,25

-Минимум зелених површина на парцели: 30%;

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Извод из Плана Генералне регулације Александровац:Намена и начин коришћења грађевинске парцеле за зону 4, ТЦ2.

Типична целина (ТЦ-2) намењена је изградњи објеката индивидуалног становања.

Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 70-100% : делатности 0-30%.

Урбанистички параметри:

-спратност: П+2+Пк,(11,5м до коте венца,15,0м 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 сопств.грађ. парцели:1ПМ/1 стан, 1ПМ/80м² БГП пословања,1ПМ/80м², БГП трговине.

Максимални нагиб кровних равни 33степени,

П+3(Пс) код објеката са равним кровом - повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод),висина објекта 14,5м).

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, -200м² за једнострано узидани (двојни) објекте.

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну ширину фронта грађевинске парцеле: -12,0м за слободностојеће објекте -10,0м за једнострано узидане (двојне) објекте

Положај објекта 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 слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације -најмање 1,5м,-за слободностојеће 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 фасадама.

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 5,0м, уколико је објекат нижи од 10,0м.

На парцелама чија је површина мања од Планом дефинисане за ову зону, до привођења простора намени, дозвољена је могућност санације или реконструкције постојећег објекта до максималних параметара на парцели: индекс изграђености до 0,6 и проценат заузетости до 40% (уз могуће корекције +/- 15%). У оквиру доградње (адаптације) поткровља дозвољава се изградња надзетка максималне висине 1,6м.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електричка енергија, Тк инсталације, водовод и канализација.

Према Плану генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), у северном делу КП, прилог 3а, плана регулације и нивелације, дати су регулациони појаси чији је регулациони појас 7,5м ка северу у 5м на источној саобраћајници. У пројекту за грађевинску дозволу котирати удаљење од осе поменуте саобраћајнице до објекта и учртати грађевинску и регулациону линију на северном делу парцеле према прилогу 3Б, плана регулације и нивелације.

- 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.

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.

На грађевинској парцели где постоје изграђена два објекта, за сваки појединачни објекат важе сви услови за дату зону градње, а односе се на урбанистичке параметре (укупно за оба објекта на грађевинској парцели) и међусобну удаљеност објеката.

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.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

- Према идејном решењу, 60-ИДР/19 Александровац, из октобра 2019.год. урађеном од стране СЗР ОЗОН, РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградарска 71, и одговорно лице пројектанта Добрица Дуњић, са лиц. 300 И359 10.

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС Дистрибуције" д.о.о.Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац бр.8X.1.1.0.Д-07.06-318362-19 од 14.10.2019.године, за максималну снагу 17,25кВ.

6. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

- Према идејном решењу, 60-ИДР/19 Александровац, из октобра 2019.год. урађеном од стране СЗР ОЗОН, РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградарска 71, и одговорно лице пројектанта Добрица Дуњић, са лиц. 300 И359 10.

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС Дистрибуције" д.о.о.Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац бр.8X.1.1.0.Д-07.06-318362-19 од 14.10.2019.године, у целости и истоветној садржини.

7. ЗАКОНСКЕ ОБАВЕЗЕ

На основу ових Локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пгд и поднети захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи.

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим Локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу члана 118 . Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл. гласник РС, број 72/2018). Садржину пројекта поједине области потврђује личним печатом и потписом одговорни пројектант за предметни пројекат.Идејни пројекат је скуп међусобно усаглашених пројеката којим се одређују: намена, положај, облик, техничко- технолошке и функционалне карактеристике и изглед објекта и оквирно доказује испуњеност основних захтева за објекат.

Чланом 135. став 1. прописано је да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе. Под одговарајућим правом на објекту сматра се право својине.

8. На основу члана 56.става 2. 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, 31/2017 и 37/2019 др.закон), 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.

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.

Локацијски услови издају се уз наплату таксе у износу од 4.500,00 дин. сходно тарифном броју 9. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2009).

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

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Иван Новаковић, дипл.правник