

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-105/2019-04
Број:РОП-АЛК-35444-ЛОЦ-1/2019
Датум: 02.12.2019.год.
Александровац

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву Милена Прибановића из Александровца, ул. 29.Новембар бр. 20, број бр.350-105/2019-04 од 19.11.2019.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 и 145/2014), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017),10. 11. и 12.Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) и Плана генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За за изградњу помоћног објекта, категорија А, класификациони број 127141, у Александровцу, на КП 2977/1 КО Александровац, ул. 29. Новембар. Површина КП 2977/1 КО Александровац је 583,00м²;

Укупна бруто површина приземља објекта је 59,85м², укупна бруто површина 72,45м²;Висина слемена је пројектована на +4,96м.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ: ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА - Планом генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), типична целина (ТЦ-1) у централној зони града, намењена је претежно изградњи објеката породичног становања у централној зони града.

2. ЛОКАЦИЈА

Катастарска парцела бр.2977/1 КО Александровац је геометријски неправилног облика, а терен је у благом нагибу према јужном делу. На парцели кат. 2977/1 КО Александровац, постоје изграђена три објекта. Изградња помоћног објекта се налази на кат. парцели бр. 2977/1 КО Александровац,

Александровац. Планирани помоћни објекат на КП 2977/1 КО Александровац се налази у централном делу парцеле уз стамбени објекат бр.1. Прилаз парцели из улице 29. Новембар, са северне стране. Предметна парцела је у врло благом нагибу према Кошетинској реци, тако да се ствара могућност за формирање сутеренске етаже.

3. НАМЕНА

Пројектована изградња има намену вишенаменске оставе у сутерену и приземљу, са улазним делом и терасом. Функционална организација простора су две целине. У сутерен се улази са јужне стране унутар објекта.Висина слемена је пројектована на +4,96м.

-Ободне димензије објекта (8,17+2,50+4,17+8,67+4,56+8,02+0,56+3,15)м

-Намена објекта је:помоћни објекат;

-Спратност објекта је: Су+П (сутерен+приземље);

-Нагиб кровних равни 25 степена;

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити крова који на било који начин излази из габарита; дозвољава се изградња кровних прозора у равни крова.

- Површина у основи помоћног објекта: 59,85м²
- Бруто развијена грађевинска површина објекта је: 72,45м²;
- Индекс изграђености: 0,48;
- Индекс заузетости је: 31,50%;
- Грађевинска и регулациона линија: на растојању од 10,35м;
- Ширина фронта 14,97м;
- Висина слемена: 4,96 м од нулте коте (коте терена);
- Западна орјентација 1,50м
- северна орјентација 10,35м
- Јужна орјентација 11,50
- Источна орјентација 5,40м

Удаљеност објекта од објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 4,0м.

Предвидети одвођење атмосферских вода са кровних површина на своју парцелу, водећи рачуна да се не угрозе суседне кат. парцеле.

Планирани радови не смеју да угрожавају функционисање постојећих објеката и постојећег технолошког процеса у окружењу.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Предметна парцела се налази у обухвату Плана Генералне регулације Александровац ("Сл. лист Општине Александровац" бр. 1/2012), Зона 1, типична целина (ТЦ-1).

- Типична целина 1 (ТЦ-1) намењена је претежно изградњи објеката породичног становања у централној зони града. Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 70-100% : делатности 0-30%. За парцеле у пешачкој зони у улици 29. новембар дозвољен је однос становање 51-100% : делатности 0-49 %.Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Правила парцелације

Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима. Дозвољена је изградња нових објеката на грађевинској парцели која има минималну површину:

200м² за слободностојеће објекте

150м² за једнострано узидани (двојни) објекти

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну ширину фронта грађевинске парцеле:10,0м за слободностојеће објекте;8,0м за једнострано узидане (двојне) објекте.

Положај објекта на грађевинској парцели

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 објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 4,0м. Уколико је међусобна удаљеност објеката мања од 4,0м, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама.

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, отвори стамбених просторија морају имати парапет мин. висине 1,8м.

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.

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 за слободностојеће објекте-200,00м²,

-најмању ширину фронта грађевинске парцеле -10,0 м-8,00м;

-могуће корекције датих вредности +/- 15 %.

-Спратност објекта мах: П +2+ Пк ;

- индекс изграђености мах 2, 0

- индекс заузетости мах 70,00%

-Грађевинска и регулациона линија се поклапају;

-удаљеност од реке према карти За Плана генералне регулације алексадровац-4м

На парцелама чија је површина мања од Планом дефинисане за ову зону, до привођења простора немени, дозвољена је могућност санације или реконструкције постојећег објекта до максималних параметара на парцели: индекс изграђености до 0,8 и проценат заузетости до 60% (уз могуће корекције +/- 15%). Поменуте интервенције могу обухватити и побољшање техничке опремљености објекта (термичка и звучна изолација), недостајуће прикључке на градске комуналне системе, промену кровног покривача, доградњу мокрог чвора, опремање потребним инсталацијама и доградњу (адаптацију) поткровне етаже искључиво у границама габарита објекта. У оквиру доградње (адаптације) поткровља дозвољава се изградња надзетка максималне висине 1,6м.

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

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.

Није дозвољено, надзиђивањем постојећег и 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.

На грађевинским парцелама се могу градити један нови објекат и помоћни објекти. Само подземне гараже се не обрачунавају у индексе. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа од 5,0м до слемена.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА

-ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА: Услови за пројектовање и прикључење "ЕПС Дистрибуција" Огранак Електродистрибуција Крушевац, бр. 8X.1.1.0-Д-07.06-372264-19 од 26.11.2019.године.

- ЈУГОРОСГАЗ : Према условима које је издао Југоросгаз АД Београд, број Н/И-641 од 02.12.2019, у заштитној зони гасовода - 1м од ближе ивице цевовода - није дозвољена изградња објеката нити складиштење тешких терета. Пре почетка извођења радова ОБАВЕЗНО се обратити "ЈУГОРОСГАЗ"-у ради обележавања изграђене гасоводне мреже на терену. Након израде техничке документације неопходно је прибавити сагласност Југоросгаз АД Београд

6.САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

Идејно решење бр. 80-ИДР/19 од новембра 2019. године, израђен од СЗР ОЗОН, РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградарска 71, главни пројектанат Дреновац Зоран дипл.инж.грађ, лиценца 310 1356 03 ИКС Београд.

Услови Југоросгаз АД Београд, број Н/И-641 од 02.12.2019.године.

Услови за пројектовање и прикључење "ЕПС Дистрибуција" Огранак Електродистрибуција Крушевац, бр. 8X.1.1.0-Д-07.06-372264-19 од 26.11.2019.године.

7. Не постоје објекти на парцели које је потребно уклонити;

8. Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу, издати у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев;

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском, односно градском већу, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова сходно чл. 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017).

Локацијски услови издају се уз наплату таксе у износу од 2.000,00 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.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Иван Новаковић дипл.правник