

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за развој и инфраструктуру
Број: 350-54/2017-04
Број: РОП-АЛК-26014-ЛОЦ-1/2017
Датум: 25.09.2017.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац - Одељење за развој и инфраструктуру решавајући по захтеву инвеститора "Бозољац Саша, Лесеновци" из Александровца, општина Александровац, под бројем 350-54/2017-04 од 04.септембра 2017.год. за издавање локацијских услова 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 и 145/14), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15 и 114/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 113/2015 и 96/2016) и Плана Генералне регулације Александровца, општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Инвеститору "Бозољац Саша, Лесеновци" из Александровца, општина Александровац, за реконструкцију постојећег стамбеног објекта спратности По+П са доградњом и претварањем таванског простора у поткровну етажу укупне спратности По+П+Пк на катастарску парцели бр.3176 КО Александровац, класификационог броја 111012, категорије Б.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију постојећег стамбеног објекта спратности По +П са доградњом и претварањем таванског простора у поткровну етажу укупне спратности По+П+Пк на катастарску парцели бр.3176 КО Александровац, класификационог броја 111012, категорије Б, је План Генералне регулације Александровца, (Сл.лист општине Александровац" бр.1/2012).

2. ЛОКАЦИЈА

Предметна парцела КП. бр.3176 КО Александровац на којој изводе радови на реконструкцији постојећег стамбеног објекта спратности По+П са доградњом и претварањем таванског простора у поткровну етажу укупне спратности По+П+Пк, се према Плану Генералне регулације налази у зони 4, породично становање у широј градској зони типичне целине (ТЦ2).

Парцела је приближно правилног облика, у оквиру исте се налазе: постојећи стамбени објекат-породична стамбена зграда спратности По+П, и помоћни објекат спратности П. Објекти су изграђени пре доношења прописа о изградњи објеката. Површина катастарске парцеле бр.3176 КО Александровац је 543,00м².

Укупна бруто површина постојећих објеката је 326,85м²

Укупна бруто површина новопројектованих објеката је 450,63м².

Бруто површина приземља је 173,36м².

Постојећи помоћни објекат бр. 2 бруто површине од 30м² се уклања.

Укупна бруто површина надземних објеката: 294,96м²

3. НАМЕНА

Планирана реконструкција постојећег стамбеног објекта спратности По+П са доградњом и претварањем таванског простора у поткровну етажу укупне спратности

По+П+Пк односи се на промену унутрашњег распореда просторија због боље функционалности стамбене јединице, доградњу зида у подруму без промене положаја грађевинске линије од регулационе, претварање таванског простора у поткровну етажу стамбеног објекта без промене висине слемена и у границама габарита постојећег објекта, реконструкцију кровне конструкције и замену дотрајалог кровног покривача-црепа, ојачавање темеља и промену урбанистичких параметара у оквиру дозвољене градње.

Хоризонтални габарити новопроектваног стамбеног објекта су:

(16,37 x 8,19)м +(12,04 x 1,91)м +(8,55 x 1,91)м.

-висина слемена је 7,73м и остаје непромењена.

-Индекс заузетости парцеле је: 31,92% < 55,00%.

-Индекс изграђености парцеле је: 0,54 < 1,8.

Кота терена је на -1.80 од нулте коте (кота приземља).

Садржај стамбене јединице је такав да задовољава високе стандарде становања. Паркирање је решено на парцели. Пешачки приступ објекту предвиђен је из улице са југозападне стране парцеле, а колски приступ је предвиђен је са источне стране парцеле. Улаз у објекат је позициониран са северозападне стране. Конструктивни систем чине носећи зидови од гитер блокова са АБ серкљажима и стубовима који леже на каменим темељима. Стубови и серкљажии су од АБ. Таваница је од ферт гредица. Плоча таванице је армирана мрежом Ф6/25 или мрежастом арматуром Ф-131(сеизмички аспект). Кровна конструкција је од чамове грађе, одређеног пресека. Кровни покривач је фалцовани цреп, хидроизолација се предвиђа као заштита кровне конструкције и као вишеслојна битуменска заштита подова у санитарним просторијама (унутра)и на терасама(споља). Термоизолација се предвиђа за заштиту фасадних зидова, парапета и надпрозорника, за заштиту грејаних простора и као заштита кровне конструкције.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Према изводу из Плана Генералне регулације Александровац, предметна парцела КП бр.3716 КО Александровац,се налази у зони 4, породично становање у широј градској зони,типичне целине (ТЦ2).Намена и начин коришћења грађевинских парцела је изградња 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 су:

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 сопственој грађевинској парцели: 1пм/1 стан, 1пм/80м² бгп пословања, 1пм/80м², бгп трговине. Максимални нагиб кровних равни 33о(степен), П+3(Пс) код објеката са равним кровом - повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 14,50м).

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 и 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. 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. 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%). Поменуте интервенције могу обухватити и побољшење 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 надзатка максималне висине 1,6м. Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електричка енергија, Тк инсталације, водовод и канализација.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

Услови за прикључење на електричну енергију постоје. Према издатим условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња и јавно осветљење- појединачни прикључци) број 192/51 од 08.09.2017.године, од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о.Београд ОДС - Огранак Крушевац". Електроенергетски услови: Постоје за снагу 17,25КВВ(киловата)на потрошачком броју 0630546873. Инсталисана снага: 22,5 КВВ, Одобрена вршна снага: 17,25 КВВ, струја НН прекидача за ограничавање снаге: 3 x 25 А, Намена потрошње стамбени објекат.

-Технички услови: ПОСТОЈЕ, Потребно је да по издатим условима изградити: Напон прикључења објекта: 230В/3x230/400В, Место прикључења објекта: МПО на новом бет.стубу бр.3/1(9/250). Врста прикључка: трофазни. Начин прикључења: надземни, удаљеност од система 20,00м, тип прикључка: Х00/04 x16мм², унутрашњи део прикључка Х00-А 4 x16мм², дужине 20м. Место везивања прикључка на систем: стуб бр. 03, НН извод 08 "ул.10 Август" из ТС Пијац. Инвеститор изградње објекта ће заштиту од струја кварова и ограничавање снаге струје извести применом нисконапонских прекидача назначене струје 3 x 25А.

За мерење утрошене електричне енергије уградити електронска бројила: трофазно бројило активне електричне енергије, класа тачности 2.-постојеће. За управљање тарифама користити управљачки уређај: МТК пријемник. Место уградње мерних и заштитних уређаја, мерне и заштитне уређаје уградити у мерни орман у складу са Правилима о раду дистрибутивног система. Мерно разводни орман(ВАН ОБЈЕКТА) сместити на новом бетонском стубу бр.бр.03/1.

Прикључни расклопни апарати, електрични и мерни уређаји морају бити декларисани за систем назначених напона 230 В / 3x230/400 В. Могу се користити само мерни уређаји који су одобрени од стране Дирекције за мере и драгоцене метале.

-Подаци потребни за прорачуне при изради техничке документације: Рачунати са снагом кратког споја на средње напонским сабирницама у трафостаници 20-10/0,4КВ Пијац од:250МВА(мегавата) при напону 10КВ, односно 500 МВА при напону 20КВ, а на нисконапонским сабирницама у трафостаници од 20/11 МВА. У трафостаници ће бити енергетски трансформатор снаге 630 КВА.

Инвеститор изградње објекта ће путем уговора радове извести по свим издатим условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр.192/51 од 08.09.2017.године.

Према идејном решењу, ИДР-25/7/17 Крушевац, од 25.07.2017.год. урађеном од стране Студиа за пројектовање, инжењеринг и дизајн "АРТ" Крушевац и одговорног лица пројектанта, Анђелко Цветковић, дипл.инг.грађ. лиц. 317 Е 254 07, није потребно радити инсталације воде и канализације, јер је објекат прикључен на постојећу водоводну и канализациону мрежу.

6. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

-Идејно решење бр.1/ИДР-25/7/17, Александровац, од 25.07.2017.год. урађено од стране Студиа за пројектовање, инжењеринг и дизајн "АРТ" Крушевац и одговорног лица пројектанта, Анђелко Цветковић, дипл.инг.грађ. лиц. 317 Е 254 07.

-Технички услови за прикључење стамбеног објекта, спратности П+Пк на катастарској парцели бр.3176 КО Александровац, Општина Александровац, на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња и јавно осветљење - појединачни прикључак) број 192/51 од 08,09.2017.године, од стране "ЕПС-а Дистрибуција" д.о.о.Београд ОДС- "Огранак Крушевац".

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу ове врсте објеката, те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

7. Локацијски услови важе 12 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 3.500,00 динара, сходно тарифном броју 9.

Локацијски услови- издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 1.000,00диара ("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.113/2015 и 96/2016).

Обрадила:

Саветник за урбанизам и обједињену процедуру
Рада Карајовић, дипл. инж. грађ.

Руководилац одељења за развој и инфраструктуру
Синиша Младеновић, дипл. инж. грађ.

