

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за развој и инфраструктуру
Број: 350-40/2017-04
Број: РОП-АЛК-20160-ЛОЦ-1/2017
Датум: 03.08.2017.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац - Одељење за развој и инфраструктуру решавајући по захтеву пуномоћника Лидије М. Савић из Александровца за инвеститора Лазаревић Драгија" из Јелакца, општина Александровац, под бројем 350-40/2017-04 од 10.јула 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

за катастарску парцелу бр.3181 КО Александровац, површине кат. парцеле бр.3181 460,00м², КО Александровац за доградњу стамбеног објекта на постојећи стамбени објекат породичне куће, спратности П+1 (приземље +спрат), класификационог броја 111011, категорије А, за инвеститора Лазаревић Драгија" из Јелакца, општина Александровац,

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта на постојећи стамбени објекат породичне куће, спратности П+1(приземље +спрат), на катастарској парцели бр.3181 КО Александровац, класификационог броја 111011, категорије А, је План Генералне регулације Александровца, (Сл.лист општине Александровац" бр.1/2012).

2. ЛОКАЦИЈА

Планира се доградња помоћног објекта спратности П+1 који је у функцији постојећег стамбеног објекта породичне куће, спратности Су+П+Пк, а који се налазе на кат.парцели бр.3181, КО Александровац. Планирана катастарска парцела бр.3181 КО Александровац се према Плану Генералне регулације налази у зони 4 типичне целине 2(ТЦ-2) породично становање у ширем центру (зона 2).

Парцела је неправилног облика, на којој се налази изграђени стамбени објекат- породична кућа спратности Су+П+Пк, која има грађевинску и употребну дозволу, уписану по закона о озакоњењу

3. НАМЕНА

Планира се доградња помоћног простора све у функцији породичне куће, спратности П+1. Такође на парцели постоје помоћни објекти, од којих се објекат бр.3 и објекат бр.2 уклањају- руше (Ситуациони план за К.П. бр.3181 КО Александровац. Објекат је масивног система са зидовима од гитер блока, међуспратном конструкцијом ТМЗ са ферт гредицама, фундаирање на армиранобетонској темељној плочи дебљине 30 цм са ободним гредама, кровна конструкција је планирана од четинара 2 класе.

Кровни покривач је фалцовани цреп, нагиб кровне равни је 30%. Прилаз објекту је са јужне стране из улице 10 Август.

Прикључци на електроенергетску мрежу, водоводну и канализациону мрежу постоје на стамбеном објекту на којем ће се прикључити дограђени помоћни објекат.

-Хоризонтални габарити дограђеног објекта: 8,25 x 4,00, 00м +4,80 x 2,45

-висина слемена је 7,10м:

-Индекс заузетости парцеле је: 45,90% < 55,00%,

-Индекс изграђености парцеле је: 0,61 < 1,8,

-Минимум зелених површина на парцели: 30 %;

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Извод из Плана Генералне регулације Александровац

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Типична целина 2(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- 1стан, 1ПМ- 80м² БГП пословања, 1ПМ- 80м², БГП трговине.

Максимални нагиб кровних равни 33о(степени),

П+3(Пс)код објеката са равним кровом - повучена највиша етажа (макс.80% површине етаже испод), висина објекта 14,50м).

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) објекат.

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.

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 побољшање техничке опремљености објекта (термичка и 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 и канализација.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

Према идејном решењу, ИДР-10/17 Врњачка бања, из јуна 2017.год. урађеном од стране "ИЛИЈАНУМ СТУДИО", Врњачка бања, одговорно лице пројектанта, Марина Штрбановић, и главни пројектант Лидија М. Савић са лиц. 310 Е 101 06, није потребно радити инсталације воде и канализације као и електроинсталације јер се врши доградња постојећег објекта, а исти ће се прикључити на постојећу електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу.

6. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

- Идејно решење бр. ИДР- 10/17 Врњачка бања, из јуна.2017.год. урађено од стране "ИЛИЈАНУМ СТУДИО", Врњачка бања, одговорно лице пројектанта, Марина Штрбановић, и главни пројектант Лидија М. Савић, лиценца бр. 310 Е 101 06, урађено је у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС" бр. 23/2015).

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта односно извођењу радова, потребно је урадити главни пројекат за добијање решења о грађевинској дозволи.

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, са обавезним прибављањем сагласности суседа за постављање објекта на мањем удаљењу од предвиђеног планом.

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 4.500,00 динара, сходно тарифном броју 9.

Локацијски услови- издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 1.000,00 динара ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015).

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;

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 96/2015).

Инвеститор је има обавезу да пре добијања грађевинске дозволе, прибави сагласност власника парцеле са којом се граничи.

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

Руководилац одељења за развој И инфраструктуру
Синиша Младеновић дипл.инж.грађ.