

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за развој и инфраструктуру
Број: РОП-АЛК-23042-ЛОЦ-1/2017
Број: 350-48/2017-04
Датум: 30.08.2017.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац - Одељење за развој и инфраструктуру решавајући по захтеву инвеститора Трговинска радња "ФИТОСВЕТ" Кожетин, Бранимир Јовановић ПР, Расинска 11, општина Александровац, преко пуномоћника Добрице Дуњић из Београда, под бројем 350-48/2017-04 од 03.08.2017.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

Трговинска радња "ФИТОСВЕТ" Кожетин, Бранимир Јовановић ПР, Расинска 11, општина Александровац, за изградњу помоћног објекта, спратности Су+П (сутерен+приземље) на катастарској парцели бр.595 КО Кожетин, класификациони број 127141, категорије А.

Површина катастарске парцеле бр. 595 КО Кожетин је 851,00м², врста земљишта -земљиште у грађевинском подручју.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта, спратности Су+П (сутерен+приземље), на катастарској парцели бр.595 КО Кожетин, класификациони број 127141, категорије А, је План Генералне регулације Александровца, (Сл.лист општине Александровац" бр.1/2012).

2. ЛОКАЦИЈА

Планира се изградњу помоћног објекта, спратности Су+П (сутерен+приземље), класификациони број 127141, категорије А, а који се налазе на кат.парцели бр.бр.595 КО Кожетин, општина Александровац. Планирана катастарска парцела бр. 595 КО Кожетин се према Плану Генералне регулације налази у зони 4 типичне целине 2(ТЦ-2).

Парчела је неправилног облика, на парцели постоје изграђени стамбени објекат - породицна кућа која има дозволу у процесу озакоњења.

3. НАМЕНА

Планира се изградњу помоћног објекта, спратности Су+П (сутерен+приземље) у функцији породицне куће објекат бр. 1 у копији плана.

Планирана конструкција по приложеном идејном решењу: Објекат се зида у масивном систему градње са подужним и попречним носећим зидовима.Темељи су тракасти. Укрућење објекта је решено хоризонталним и вертикалним серклажима, Кровна конструкција и конструкција приземља је од ХОП профила, носећи стубови ХОП 120/120/4, са вертикалним спреговима на унутрашњој страни. Кровна конструкција је на две воде, са свим елементима за стабилност, кровни покривач је ТР лим са

антикондензационим филцом.

Прилаз парцели је из улице Расинске, северна страна парцеле. Висина слемена објекта износи +3.85м. Кота пода приземља је +0.25м у односу на коту приступне саобраћајнице, кота сутерена је -2.60м, кота фундација је -3.20м у односу на коту приземља.

Прикључци на електроенергетску мрежу постоје на постојећем стамбеном објекту на којима ће се прикључити помоћни објекат. Није планирана водоводна и канализациона инсталација.

Остварене су површине у параметри у складу са Планом Генералне регулације налази у зони 4 типичне целине 2(ТЦ-2), односно:

- За Хоризонтални габарити помоћног објекта: 5,00 x 12,00м
- висина слемена је 3,85м:
- Индекс заузетости парцеле је: 17,74% < 55,00%
- Индекс изграђености парцеле је: 0,35 < 1,8
- Минимум зелених површина на парцели: 30 %;

Испоштовани су урбанистички параметри и површина парцеле је 851,00м², већа од 250,00м² која је предвиђена за зону 4 ТЦ2.

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/1 стан, 1ПМ/80м² БГП пословања,1ПМ/80м², БГП трговине.

Правила парцелације

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.

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 немени, 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 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 и канализација.

7. Положај објекта на парцели: Удаљеност објекта 4,05 м-западна орјентација од КП 612/2 КО Кожегин, 19.97 м- источна орјентација од КП 596 КО Кожегин, 1.86 м- јужна орјентација од КП КП 612/2 КО Кожегин, 19.97 м, 8.50 м- северна орјентација од осе пута.

8. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

Према идејном решењу: 74-ИДР/17 СЗР ОЗОН, Радоје Дуњић ПР, Александровац, Виноградарска 71, из јула 2017.год., главни пројектант Добрица Дуњић са лиценцом бр. 300 И359 10 издате од ИКС Београд, није потребно радити инсталације воде и канализације као и електроинсталације за планирани помоћни објекат и планира се прикључакна постојећу електроенергетску мрежу.

9. На предметној кп 595 КО Кожегин постоји објекат: бр. 1 у копији плана, Планира се - нов објекат који намену пољопривредне зграде, са следећим садржајем: Сутерен се састоји од једне просторије, подрумске оставе. Приземље се састоји из остве за механизацију, оставе алата и ђубрива. Поткровље је у функцији остве оруђа и осталих потреба.

9.1. ОСТАЛА ПРИБАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- Копија плана број 953-1/2017-266 од 09.08.2017. године, издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Александровац;

- Копија катастарског плана водова број 956-01-21/17 од 09.08.2017. године, издата од

Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Александровац.

10. 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;

11. Саставни део локацијских услова је Идејно решење бр. 74-ИДР/17 Александровац, од 01.08.2017.год. урађено од стране СЗР "ОЗОН" РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР, Александровац, пројектант; главни пројектант је Добрица Дуњић дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 1359 10 издате из ИКС у Београду, 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. 1133/2015 и 96/16).

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу

са чланом 17 и 33 и 50-58 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начина вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016), и члана 135. Закона о планирању и изградњи, и да инвеститор има одговарајуће право на земљишту.

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 (Службени гласник РС бр. 113/15 и 96/16).

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 Александравац" бр. 1/2009);

Локацијски услови издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 1.000,00 дин.

Обрада

Саветник за урбанизам и обједињену процедуру

Рада Карајовић, дипл. инж. грађ.

Руководилац одељења

Синиша Младеновић, дипл. инж. грађ.