

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-56/2017-04
Број: РОП-АЛК-18475-ЛОЦ-1/2018
Датум: 21.08.2017.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву пуномоћника Лидије Савић, за инвеститора -Производња вина подрум "Чокот" Александровац, под бројем 350-56/2018-04 од 05.07.2018.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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и Просторног плана општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр.4/2011) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу винског подрума са стамбеним простором, спратности По+П+1, на катастарској парцели 1068 КО Старци - Поповци, општина Александровац, класификационог броја 127121, категорије А са учешћем у укупној површини 69,93% и стамбеним простором, класификационог броја 111011, категорије А учешћа у укупној површини 30,07 %, бруто површине приземља 252,45м².

1.ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу винског подрума са стамбеним простором, спратности По+П+1, на катастарској парцели 1068 К.О. Старци-Поповци је Просторни план општине Александровац("Службени лист општине Александровац" бр. 4/2011).

2.ЛОКАЦИЈА:

Изградња винског подрума са стамбеним простором, спратности По+П+1, планирана је на кат.парцели 1068 КО Старци - Поповци, општина Александровац као слободностојећи објекат. Терен је у нагибу према северном делу парцеле. Објекат је планиран у југо-западном делу парцеле, формиран на слободној површини, са главним улазом са западне стране. Прилаз парцели је планиран са западне стране са некатегорисаног пута уз сагласност власника те парцеле. Висина слемена објекта износи 9,30м. Кота приземља је +0,15м у односу на коту терена, кота фундација је -1,50м у односу на коту приземља.

- Површина парцеле је 3095,00м²,
- Укупна бруто површина приземља је 252,45м²,
- спратност По+П+1 (подрум +приземље +спрат)
- Висина слемена објекта је 9,30м,
- Габарити објекта: 4,50м x 9,00м + 21,00 x 9,00 + 4,70 x 13,50м.

3.РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

-Удаљеност од суседних парцела: 43,61 м-северна оријентација, 20,09 м - истоцна оријентација од рег.линије, 7,09 м- западна оријентација, 4,23 м- јужна оријентација,прилаз до објекта је обезбеђен преко приватне КП бр.1067 КО Старци-Поповци.

4. НАМЕНА:

Пројектована зграда има намену винског подрума са стамбеним простором. Објекат је планиран као целина винског подрума и стамбеног простора намене за становање, спратности По + П + 1, класификациони број 127121, категорије А. Форма објекта је одређена пројектним задатком инвеститора, распоредом просторија, оријентацијом објекта, и нагибом терена. Удаљеност са истоцне стране је условљена просторним планом општине. Удаљеност бочних делова објекта је условљена правилима градње. Објекат је правилног облика. Кровна конструкција је сложена, са свим елементима за стабилност, кровни покривач је фалцовани среп нагиба до 30 степени. Доминантна боја на фасади је бела са каменим облогама. У подруму се налази простор за истовар пољопривредних производа, вински подрум и гаража. Приземље је простор планиран за танкове вина и истовар робе док је у стамбеном делу планиран дневни боравак са спавацом собом, купатило, ходник и степенисте за спрат. На спрату у делу винског подрума је просторија за пробу вина-дегустациона сала са кухињом и собама док је у стамбеном делу предвиђено да буду три спаваће собе, ходник и купатило са степеништем.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Према Просторном Плану општине Александровац, предметна парцела се налази на локацији у насељу Поповци КО Старци, општина Александровац, воћарско - виноградарски рејон, намењен породичном становању са засебним парцелама. Катастрска парцела 1068 КО Старци - Поповци је пољопривредно земљиште.

На основу извода из Просторног плана општине Александровац, ("Сл.лист општине Александровац" бр. 4/2011); предвиђено је Породично становање кога чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама. Објекти су стамбене намене са једним или више станова и елементима пољопривредног домаћинства. Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинства (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др. које се претежно развија у приземљима објекта. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање као и животну средину. За породично становање у свим насељима у обухвату Просторног плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи:

Урбанистички параметри према плану за површину > 600,00м²:

- максимални индекс изграђености -0,40;
- макс. степен заузетости - 30%;
- максимална спратност објекта - П+2
- мин. зелених површи - 30%;
- саобраћајни услови - 1ПМ
- минимална величина парцеле је 200 м²;
- минимална ширина фронта парцеле 10 м;

Урбанистички параметри за планирану КП :

- површина парцеле 3095,00м²,
- индекс изграђености - 0,2366;
- степен заузетости - 8,20 %;
- Спратност објекта - По+П+1;
- мин. зелених површи 30%

Према типологији градње породични стамбени објекти могу бити слободностојећи, у непрекидном низу (двострано узидани) или у прекинутом низу (једнострано узидани тј .последњи у низу или двојни).

Породични и викенд стамбени објекти се граде на засебним парцелама. Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене

баште, затворени базени, фонтане спортски терени и сл. макс. површине 50,00м², појединачно по објекту. Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) дозвољава се само на парцелама већим од 1200м². Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, мора да има колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 2,50м, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,00м од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50м.

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. Према типологији објеката, (предматни објекат је слободностојећи), позиција на парцели је дефинисана следећим параметрима: минимално растојање од бочног суседног објекта је 4,00м, минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле: на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50м (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа са минималним парпетом 180цм), на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50м, минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објеката (али не мање од 4,00м.

6. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА: Снабдевање електричном енергијом планираног објеката "вински подрум са стамбеним простором" планира се прикључење на соларни систем - алтернативни систем напајања електричном енергијом .

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: -Према издатим техничким условима ЈКСП, бр. 3175/18-У од 14.08.2018.године: Постоје услови за прикључење на постојећу водоводну мрежу. Власник Радован Ђорђевић већ поседује прикључак на водоводну мрежу за стамбени објекат. У постојећем шахту у ком је постојећи прикључак одвојити нову водоводну цев за нов објекат (вински подрум са стамбеним објектом на кп. 1068 К. О. Старци-Поповци). Нов водоводни прикључак извести од ХДПЕ цеви пречника 25 мм. На кат. парцели 1068 К. О. СтарциПоповци изградити нов шахт и у њему одвојити стамбену јединицу од јединице винског подрума.

2. Не постоје услови за прикључење на постојећу канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП Александровац.

3. Све имовинске односе и сагласности обезбеђује подносилац захтева.

Инвеститор ће одвод отпадне воде обезбедити изградњом озидане хигијенске непропусне септичке јаме. Запремина септичке јаме рачуна се према потрошњи воде и времену трајања процеса. Септичку јаму поставити: мин. 2,00 м од ограде комплекса, мин. 5,00 м од објекта, 10,00 м од регулационе линије и мин 20,00м од бунара.

7. На парцели не постоје објекти које је потребно уклонити;

8.САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

-Идејно решење бр. ИДР-074/18, Александровац, од јуна 2018.год. урађено од стране пројектне организације - ГР САВИЋ Н&НД ИНЖЕЊЕРИНГ Александровац, одговорни пројектант Лидија М. Савић, диг, лиценца ИКС 310 Е 101 06 Београд.

-Технички услови за прикључење објекта на катастарској парцели на канализациону и водоводну мрежу издати од ЈКСП "Александровац" бр. 3175/18-У од 14.08.2018.године.

- Сагласноснт за пролаз преко КП 1067 КО Старци-Поповци, оверену 22.јуна 2018.године под бројем 2130/2018.

- Уговор о поклону између Радована Ђорђевића и Производња вина подрум Чокот, број ОПУ: 231-2018 ОФ 21.06.2018.године.

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

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;

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 6.500,00динара, сходно тарифном броју 9.

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

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

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Иван Новаковић, дипл. правник