

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-106/2019-04
Број:РОП-АЛК-36053-ЛОЦ-1/2019
Датум: 05.12.2019.год.
Александровац

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Општина Александровац, Јаше Петровића 26, заведен под бројем бр.350-106/2019-04 од 25.11.2019.год. за издавање локацијских услова на основу: члана 53а., 54.,55.,56. и 57. 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 др.закон), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15, 114/15 120/17), члана 15.Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник" РС бр. 68/2019) и Просторног плана општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 4/2011), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

1. За катастарску парцелу 792 КО Бзенице Површина КП број 792 КО Бзенице је 700,00м2.Планирана изградња планинског дома, у месној заједници Бзенице (Митрово Поље), спратности /П+Пк/, на кп. бр. 792 КО Бзенице, П бруто, П нето.

2. Класификација објеката према намени: Остале зграде за краткотрајни боравак:Преноћишта за омладину (хостеле), планинарски домови, дечији и породични кампови, бунгалови за одмор, одмаралишта, друге зграде за одмор и ноћење излетника које нису другде разврстане:до 400 м2 и П+2, спратности П+Пк , на КП 792 КО Бзенице; класификације 121201 и категорије Б,

3. Укупна бруто површина објекта је 586,58 м2;прилаз са локалног пута 787/2 КО Бзенице.На самој локацији нема изграђених објеката.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу планинског дома, у месној заједници Бзенице (Митрово Поље), спратности /П+Пк/, на кп. бр. 792 КО Бзенице, класификације 121201 и категорије Б је Просторни план општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр.4/2011), сточарско-воћарски реон.

Према Просторном Плану општине Александровац, предметна парцела се налази на локацији у насељу Бзенице, општине Александровац на грађевинском земљишту планираном за изградњу у грађевинском подручју. Локацијски услови се издају на основу Просторног плана општине Александровац, ("Сл. лист општине Александровац" бр. 4/2011); планска решења просторног развоја; Правила уређења и грађена за делове територија за која није предвиђена израда урбанистичког плана; Породично становање; Појединачни комерцијални и привредни садржаји у стамбеном ткиву;

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника. 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.

Правила урбанистичке регулације и парцелације за објекте туризма:Уз путеве, уз зоне заштите споменика природе и културе, у природним и шумским комплексима

и сл., дозвољена је изградња нових и реконструкција постојећих комерцијалних, угоститељских, рекреативних објеката, туристичких комплекса и сл..

Намена објеката:Објекти намењени туризму могу бити:

-смештајни: хотели, мотели, кампинг плацеви и сл.;

-комерцијални: продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона,сл.;

-угоститељски: ресторани, кафеи и сл.; и

-рекреативни и спортски: отворени и затворени базени, купалишта, игралишта..

Урбанистички показатељи

Дефинисани су урбанистички показатељи (на нивоу парцеле) за објекте намењене туризму у складу са наменама и дати су оријентационо тако да се приликом израде урбанистичких планова могу кориговати до макс. 20% и макс. једне етаже више:

Врста туристичког објекта- Комерцијални :

-индекс изграђености на нивоу кат. парцеле : до 0.8

-индекс заузетости на нивоу кат. парцеле: до 50%

-спратност објекта: маџ П+Пк

-планирана намена: Планинарски дом

-Маџимална површина парцеле : 500 м²

У оквиру зоне туристичке изградње у Митровом пољу, приказане на Рефералној карти бр.3 предметна КП је у зони туризма спорта и рекреације, планирано је активирање локација кроз изградњу хотелско - апартманских комплекса и спортских објеката у функцији туризма и рекреације.

Типологија објеката:Објекти намењени туризму су слободностојећи на појединачним парцелама или групације слободностојећих објеката на једној парцели (комплексу).

Намена објеката

-изградњу комерцијалног објекта:планинарски дом;

-објекат је организован као самостални објекат на парцели;

-приступи-прилаз са локалног пута 787/2 КО Бзенице. Са осталих страна парцела је ограничена приватним поседима кп. бр. 788/3, 789/2, 796/5 и 796/6.;

-својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен од некавалитетних материјала;

-У склопу парцеле неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00 м према контактним парцелама друге намене.

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

-мин. зелених површи - 40%;

-саобраћајни услови - 1ПМ

-минимална ширина фронта парцеле 10 м;

Врста туристичког објекта- Комерцијални :

-индекс изграђености на нивоу кат. парцеле : до 0.8

-индекс заузетости на нивоу кат. парцеле: до 50%

-спратност објекта: маџ П+Пк

-планирана намена: Планинарски дом

-Маџимална површина парцеле : 500 м²

Планирани комерцијални објекат: урбанистички показатељи - планинарски дом:

-спратности П +Пк(приземље+поткровље);

-Габарит димензије са улазним темом 12,5 x 10,25м² + 5,30 x2,90м² ;

-индекс изграђености - 0,38;

-степен заузетости - 18,30 %;

-објекат је слободностојећи, удаљен од ивице пута минимално 5,00 м;

-висина слемена је 7,95 м (од нулте коте);

-Грађевинска парцела има приступ на саобраћајницу - општински пут

- Укупна бруто површина 263,74 м²

-Површина под објектом 128,12м²+трем 5,30 x2,90м²

Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,0м. Минимална величина парцеле и

ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. 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 парапетом 180цм), на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50м, минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 4,00м.

-источна оријентација 5,00м према ситуацији ИДР

-западна оријентација 2,90м до 6,72м

-западна оријентација 5,50м

-регулациони појас 9,15м-2,90м

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА:

Услове за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС Дистрибуције" д.о.о.Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац бр.8Х.1.1.0.Д-07.06-375601-19 од 29.11.2019.године.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА:

Технички услови имаоца јавних овлашћења ЈКСП Александровац, број 4866/19-У од 03.12.2019.године: 1. Тренутно не постоје технички услови за прикључење објекта планинарског дома напостојећу водоводну мрежу која је у власништву ЈКСП Александровац. Објекат је могуће прикључити на локалну сеоску мрежу која није у нашем власништву.

2. Тренутно не постоје технички услови за прикључење на фекалну канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП Александровац

Алтернатива:Запремина озидане хигијенске непропусне 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.

Услови у погледу мера заштите од пожара: Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09.17.1 Број 217-497/19 од 04.12.2019. године,РОП- АЛК-36053-ЛОЦ-1/2019:У вези издавања ових услова, обавештавамо вас да овај орган НЕМА посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да је у фази пројектовања и реконструкције-доградње предметног објекта.

Сходно чл.123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку провођења обједињене процедуре електронским путем (Сл. гласник РС, бр. 113/15, 96/16, 120/17 и 68/2019) и чл. 33 Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

б. Не постоји објекат на парцели који је потребно срушити.

7. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

--Идејно решење бр.ИДР-87/19 из септембра 2019.год. урађено од стране пројектне организације ГР "САВИЋ Н&НД ИНЖЕЊЕРИНГ" Александровац, одговорни пројектант је Лидија М. Савић диг, лиценца бр.310 Е 101 06.

Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЕПС Дистрибуције" д.о.о.Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац бр.8Х.1.1.0.Д-07.06-375601-19 од 29.11.2019.године.

Технички услови имаоца јавних овлашћења ЈКСП Александровац, број 4866/19-У од 03.12.2019.године

Услови у погледу мера заштите од пожара: Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09.17.1 Број 217-497/19 од 04.12.2019. године,РОП- АЛК-36053-ЛОЦ-1/2019.

8.ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

На основу ових Локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може поднети захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи.

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим Локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу члана 118 . Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Сл. гласник РС, број 73/2019). Садржину пројекта поједине области потврђује личним печатом и потписом одговорни пројектант за предметни пројекат.Идејни пројекат је скуп међусобно усаглашених пројеката којим се одређују: намена, положај, облик, техничко- технолошке и функционалне карактеристике и изглед објекта и оквирно доказује испуњеност основних захтева за објекат.

9. Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

Локацијски услови издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 2000,00 дин.("Службени гласник РС" бр. 106/2015).

10. На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од 3 дана од дана достављања односно од дана пријема локацијских услова.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Иван Новаковић, дипл.правник