

Р е п у б л и к а С р б и ј а
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-2/2020-04
Број:РОП-АЛК-3-ЛОЦ-1/2020
Датум: 24.01.2020.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву пуномоћника Дуњић Добрице из Александровца, за инвеститора СЗР "ВИНАРСКА КУЋА СПАСИЋ" Милан Спасић ПР Тржац, бр.350-2/2020-04 од 03.01.2020.године 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, 45/14, 83/18, 31/19 и 37/19 др.закон), 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. 68/2019) и Просторног Плана Општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 4/2011), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Локацијски услови се издају за изградњу винског подрума са прерадом грожђа, спратност По1+По2+П, на кат. парцели број 1220/2 КО Тржац, категорије А, класификације 127121- Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др., који ће имати укупну бруто површину 586,38м²; на к.п.1220/2 КО Тржац постоје изграђени објекти. Површина планираног објекта 259,89м²;спратност По1+По2+П. Укупна бруто површина објекта је 586,38м².

Локацијски услови садрже податке о могућностима и ограничењима градње на к.п. бр. 1220/2 КО Тржац, општина Александровац, која има укупну површину 4667,00м², обухваћена је Просторном Плану општине Александровац, предметна парцела се налази на локацији у насељу Тржац на земљишту планираном за изградњу у грађевинском подручју, воћарско - виноградарски рејон, намењен породичном становању са засебним парцелама.

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу винског подрума са прерадом грожђа, на катастарској парцели бр. 1220/2, КО Тржац је: Просторни план општине Александровац ("Службени лист општине Александровац" бр. 4/2011).

Подаци о планираном објекту према приложеном идејном решењу:

- Површина парцеле је 4667,00м²,
- Укупна бруто површина приземља је 259,89м² ,
- спратност По1+По2+П(подрум1+подрум2+приземље),
- Висина слемена објекта је 5,50м,
- Габарити објекта у основи: 20,50м+ 14,80м+ 10,37м+ 4,30м+ 10,13м+ 10,50м.

Објекат је позициониран у централном делу парцеле, северно од објекта бр. 10, на удаљености од 0,70м. Прилаз објекту је омогућен са и западне стране, приступним путевима унутар парцеле. Прилаз парцели је са јужне стране преко општинског пута. Фронт парцеле према општинском путу је 40,80м.

- Удаљеност од суседних парцела:
- 12,40 м-западна орјентација
- 3,50 м- источна орјентација
- 27, 50 м- северна орјентација

72,60 м- јужна оријентација

Прилаз парцели је са локалног - општинског пута Александровац-Ратаје.

Инвеститор намерава изградњу винског подрума са прерадом грожђа, спратности П01+П02+П. Планирани објекта је правоугаоне основе, приземље се састоји из јединствене просторије за допремање, претовар и прераду грожђа. По допремању грожђа у објекат, грожђе се убацује у просторију за прохладу. У подрумском делу предвиђено је складиште вина са прохромским цистернама различитог капацитета. Висина објекта са фасадом и атиком је 5,50 м.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

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. 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 1220/2 КО Тржац:

- површина парцеле 4667,00м²,
- индекс изграђености - 0,4;
- степен заузетости - 29,93 %;
- Спратност објекта - По1+По2+П;
- мин. зелених површи 30%
- саобраћајни услови - 8ПМ;

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

-самостални објекат на парцели,-у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту, у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели, уколико је парцела већа од 2000м².

За комерцијалне и привредне објекте у ткиву важе иста правила урбанистичке регулације парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње. Такође, поред општих и правила за становање исте типологије, важе и следећа правила: својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен од некавалитетних материјала; приступи - улази у јединице комерцијалног или привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора; није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели - дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта; привредне делатности не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству - буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др.; и у склопу парцеле мањег

привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00м према контактним парцелама друге намене и 6,00м према улици

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 парапетом 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.

3. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА: Према издатим условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8х.1.1.0-Д-07.06-3123-20 од 09.01.2020.г., од "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд ОДС - Огранак Крушевац".

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: Условима ЈКСП, бр. бр. 243/20-У од 21.01.2020.године.

ВОДНИ УСЛОВИ: Јавно водопривредно предузеће "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар Морава Ниш РЈ Западна Морава Чачак, број: 86/1 од 22.01.2020 год. Н иш: "По завршетку изградње објекта и техничког прегледа објекта, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне дозволе. "

Услови у погледу мера заштите од пожара: Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09.17.1 Број 217-17/20 од 21.01.2020. године, РОП-АЛК-3-ЛОЦ-1/2020: Издати услови у погледу мера заштите од пожара су саставни део локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом Одељењу у складу са чл. 138 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19). Сходно чл.123. Закона о планирању и зградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл. гласник РС, бр. 68/19), 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 објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Услови заштита културних добара: ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете (добра која уживају претходну заштиту закона), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Краљево и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен - члан 109. Закона о културним добрима (Сл. гласник РС број 71/94).

Водоводна и канализациона мрежа : идејним решењем није предвиђен прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

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

5. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

-ИДР -Главна свеска и Пројекат архитектуре за Изградњу винског подрума са прерадом грозђа, на кп.бр. 1220/2 КО Тржац, ИЗРАЂЕН СЗР ОЗОН Радоје Дуњић ПР. Александровац, бр.93-ИДР/19 Александровац, децембар 2019 год.; У објекту винарије предвиђене су хидротехничке инсталације (водовод, хидрантска мрежа и канализација употребљених вода). Објекат винарије планиран је да се прикључи на постојећу водоводну мрежу (која је прикључена на јавни водовод) у оквиру

кп.бр.1220/2 КО Тржац на коме се налазе и други објекти инвеститора. За друге објекте који су у оквиру парцеле на којој се гради винска кућа постоји интерна канализација која иде ка трокоморној преливној септичкој јами.

- Овлашћење-Пуномоћје Добрици Дуњић за подношење документације; Копија катастарског плана за кп.бр.1220/2 КО Тржац, РГЗ СКН Александровац бр.952-04-041-29/2020 од 03.01.2020 год. ;

-Према издатим условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8х.1.1.0-Д-07.06-3123-20 од 09.01.2020.године, од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о.Београд ОДС Огранак Крушевац".

-Технички услови за прикључење објекта на катастарској парцели бр.1220/2 КО Тржац, општина Александровац на постојећу водоводну и канализациону мрежу од ЈКСП "Александровац" бр. 243/20-У од 21.01.2020.године.

ВОДНИ УСЛОВИ:Јавно водопривредно предузеће Србијаводе Београд, Водопривредни центар Морава Ниш РЈ Западна Морава Чачак, број: 86/1 од 22.01.2020 год.

Услови у погледу мера заштите од пожара: Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу09.17.1 Број 217-17/20 од 21.01.2020. године, РОП-АЛК-3-ЛОЦ-1/2020.

На основу ових локацијских услова може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе, са документацијом у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 92. став 1. Закона.

6. Локацијски услови важе 24 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 7.500,00динара, 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.68/2019).

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Иван Новаковић, дипл. правник