

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: РОП-АЛК-19321-ЛОЦ-1/2020
Број: 350-55/2020-04
Датум: 12.08.2020.год.
Александровац

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву, инвеститора Милан Видојевић, Милан Видојевић ПР, Производња вина и израда мозаика МОЗАИКМИЛАН Горње Злегиње, заведеног под бројем 350-55/2020-04 од 29.07.2020.године, за издавање Локацијских услова за изградњу пољопривредног објекта - винарије "МОЗАИК", спратности Су+П, на к.п. бр. 292/2 К.О. Горња Злегиња, општина Александровац, 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), 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. За катастарску парцелу број 292/2 КО Горња Злегиња;
2. Површине КП 3529,00 м²;
3. Намена објекта:Изградња пољопривредног објекта - објекат винарије спратности Су+П, Класификација објеката према намени: категорија А, Класификациони број 127121: пољопривредне зграде; Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми...;
4. Укупна бруто површина приземља објекта је 241,61м², укупна нето површина објекта је 465,67м², Укупна бруто површина објекта винарије је 589,16м²
Идејним решењем предвиђена је изградња пољопривредног објекта - објекат винарије спратности Су+Пр, на кат. парцели бр.292/2 КО Горња Злегиња, село Горње Злегиње. У објекту винарије су предвиђене следеће просторије:Сутерен: ферментација и нега вина, пунионица и магацин готове производње, барик подрум, примарна прерада, њц и туш кабина са предпростором. Приземље: улазни трем са терасом, лабораторија, простора за сензорну анализу вина, вц и туш кабина са предпростором и остава. Укупно нето површине: 465,67 м² и бруто површине: 589,16 м². У објекту ће се извести инсталације водовода, канализације и електроинсталације. Капацитет: за производњу, негу и чување 20.000 л белог и црвеног вина.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Кат. парцела бр. 292/2 КО Горње Злегиње, се налази у обухвату Просторног плана општине Александровац, ("Службени лист општине Александровац" бр. 4/2011). Према Просторном плану општине Александровац, КП бр. 292/2 КО Горња Злегиња налази се у Изграђеном земљишту у селу Горње Злегиње.

Грађевинско земљиште:Правила урбанистичке регулације и парцелације за становање
На територији плана заступљени су следећи видови становања:

- вишепородично становање - и породично становање.

Вишепородично становање

Урбанистички показатељи:

макс. индекс изграђености (И) - 1,8

макс. степен заузетости (С) - 40%

макс. спратност - П+3+Пк

мин.% зелених површина - 30%

Правила парцелације

Вишепородични стамбени објекти се могу градити као појединачни објекти на засебним парцелама или више објеката на јединственој парцели. Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици за вишепородичне стамбене објекте дефинисани су према типологији градње на слободностојеће и објекте у низу.

Породично становање

Урбанистички показатељи:

за парцеле > 600м²

макс. индекс изграђености (И) - 0,4

макс. степен заузетости (С) - 30%

макс. спратност - П+2

мин.% зелених површина - 40%

Правила парцелације

Породични и викенд стамбени објекти се граде на засебним грађевинским 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 50м², појединачно по објекту. Изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) на истој парцели (уз обезбеђење прилаза до сваког објекта) 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 м од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50м.

Урбанистички показатељи према плану:

-катастарска парцела је површине веће од 600 м²;

-макс. степен изграђености (И) за парцелу - 0,4;

-макс. степен заузетости за парцелу - 30%;

-макс. спратност - П + 2

-мин.% зелених површина - 40%;

-саобраћајни услови - 2ПМ

Планирани објекат: Пољопривредна зграда- винарија, објекат слободностојећи

-спратности Су+П (сутерен+Приземље)

-индекс изграђености - 0,27;

-степен заузетости - 27,42 %;

-висина слемена објекта до 6,095 м;

-Грађевинска парцела има приступ на саобраћајницу,Објекат је удаљен 27,31 м од пута (кп 2209КО Горња Злегиња);

- Ободне димензије: око 12м +3,1м + 3,73+ 1,1 +3,48м+ 1,1 +3,735+1,6 +6,05+ 12м+ 6,15+ 1,5 +10,75;

Типологија објеката: Породични стамбени објекти према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекидном низу (двострано узидани) или у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни). Правила парцелације: 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.

Економско двориште садржи економске и помоћне објекте. Економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила.

Положај објекта на парцели: Препорука за удаљење грађевинске од регулационе линије нових објеката у зонама где нема формиране регулације је 5,00м. Минимална

величина парцеле и ширина фронта према улици за породичне и викенд стамбене објекте дефинисани су према типологији градње. Према типологији објеката, (предметни 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).

-Током прелазног периода и активности изградње интегрисане општинске канализације неопходно је градити хигијенске непропусне септичке јаме. Алтернатива: Запремина септичке јаме рачуна се према потошњи воде и времену трајања процеса; септичке јаме поставити: - мин. 2м од оградe комплекса; - мин. 5м од објекта; - мин. 10м од регулационе линије; и - мин. 20м од бунара

6. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА: Према издатим условима за пројектовање и прикључење бр: 8X.1.1.0-Д07.06-213784-20, од 04.08.2020.год. максималну снагу 11,04кВВ, издати од ЕПС Дистрибуције, ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац.

Водни услови број: 6140/1 од 10.08.2020 године, Јавног водопривредно предузећа Србијаводе Београд Водопривредни центар Морава Ниш, где је инвеститор у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне дозволе.

- Технички услови за изградњу винарије на к.п.292/2 КО Горње Злегиње, општина Александровац од ЈКСП Александровац, број 2668/20-У од 10.08.2020.године: Постоје услови за прикључење објекта, на катастарској парцели бр. 292/2 КО Горња Злегиња, на водоводну мрежу. Не постоје услови за прикључење фекалних отпадних вода на постојећу канализациону мрежу .

Сагласност за раскопавање јавне површине у складу са Одлуком о општинским и некатегорисаним путевима и улицама на територији општине Александровац.

7. На парцели постоји објекти које је потребно уклонити -руши се део објекат број 4 од 136,69м²;

8. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

ИДР: Главна свеска - Изградња пољопривредног објекта - објекат винарије спратности Су+Пр, на кат. парцели бр.292/2 КО Горње Злегиње, општина Александровац бр.ИДР-22-1/20 од 28.07.2020 год.; Пројекат архитектуре бр.ИДР-22-1/20 од 28.07.2020 год. - Пројекатант АНЂЕЛИЋПРОЈЕКТ-ИНЖЕЊЕРИНГ д.о.о. Крушевац;

- Катастарско-топографски план к.п.бр. 292/2 КО Горње Злегиње, Р 1:250, Геодетска радња ПИРАМИДА Брус, 13.07.2020 год.;

- Овлашћење Анђелић Ивану из Крушевца;

- Информација о локацији бр.350-118/2019-04 од 26.12.2020 год. - Општинска управа одељење за урбанизам и изградњу, општине Александровац; Копија катастарског плана за кп.бр.292/2 КО Горња Злегиња бр.952-04-041-12018/2020 од 29.07.2020 год РГЗ СКН Александровац;- Уверење - катастарски план водова бр.956-01-306-10502/20 од 29.07.2020 РГЗ Одељење за катастар водова Краљево.

- Услови за пројектовање и прикључење број 8X.1.1.0 - Д07.06-213784-20, од 04.08.2020.год. максималну снагу 11,04кВВ. ЕПС Дистрибуције, ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац.

Водни услови број: 6140/1 од 10.08.2020 године, Јавног водопривредно предузећа Србијаводе Београд Водопривредни центар Морава Ниш.

- Технички услови ЈКСП Александровац, број 2668/20-У од 10.08.2020.године.

9. 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 2.000,00динара, 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