

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-56/2020-04
Број: РОП-АЛК-20287-ЛОЦ-1/2020
Датум: 01.09.2020.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац - Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву пуномоћника Дуњић Добрице из Београда, за инвеститора СЗР Винарска кућа Спасић, Милан Спасић ПР Тржац, под бројем 350-56/2020-04 од 05. августа 2020. 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, 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

За реконструкцију и доградњу објекта број 8 и промена намене у туристички објекат, П+1 (приземље +спрат), на катастарској парцели бр. 1220/2 К.О. Тржац, класификационог броја 121201, категорије Б, укупне надземне површине 335,91м². Бруто површина приземља објекта је 155,78м², бруто површина спрата објекта износи 180,13м².

1.ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу објекта бр. 8 и промена намене у туристички објекат, на катастарској парцели бр. 1220/2 КО Тржац је: Просторни план општине Александровац, ("Службени лист општине Александровац" бр. 4/2011).

2.ЛОКАЦИЈА:

Локација планирана за градњу поменутог објекта се налази у сеоском насељу Тржац. Реконструкција и доградња објекта бр.8, планирана је на кат. парцели 1220/2 КО Тржац, као слободностојећи објекат. Терен је у благом нагибу према јужној страни парцеле. Објекат је позициониран у западном делу парцеле, западно од објекта бр. 7, на удаљености од 1.50м, од суседне парцеле (дограђени део), постојећи објекат бр.8 је на удаљености од 1.30м. Новопројектовани објекат заузима позицију и објекта бр.3, који је предмет рушења из предходне грађевинске дозволе бр. РОП-АЛК-3822-ЦПИ-1/2020 од 19.02.2020. Прилаз објекту је омогућен са и источне, северне и јужне стране, приступним путевима унутар парцеле. Прилаз парцели је са јужне стране преко општинског пута. Удаљеност објекта од суседних парцела је са источне стране 29.60м, западне стране 1.30м- постојеће стање, доградња 1.50м., северне стране 61.30м и јужне стране 36.85м, што је уједно и грађевинска линија. Фронт парцеле према општинском путу је 40.80м.

- Површина парцеле је 4667,00м²;
- Укупна бруто површина приземља је 155,78м²;
- спратност П+1(приземље +спрат);
- Висина слемена објекта је 7,33м.

3. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

-Удаљеност од суседних парцела:

1.30м- постојећи објекат бр.8;

1.50м-доградња објекта-западна оријентација;

29.60 м- источна оријентација;

61.30 м- северна оријентација;

36.85 м- јужна оријентација.

4. НАМЕНА:

Пројектована зграда има намену краткотрајног боравка гостију, одмор и рекреација.

Објекат је спратности П+1 (приземље+ спрат). Пројектовани објекат је правоугаоне основе, са успустима на јужном, западном и источном делу у виду конзола, на делу објекта у нивоу спрата. Приземље објекта се састоји из јединствене јединствене целине и у функцији је простора на спрату. Приземље се састоји из улазног ходника, кухиње, пушнице, припреме меса, хладњаче, остава, опреме за базен, степениште, вишенаменска остава, ВЦ за запослене, гаража за госте, котларница, остваа, спољни ВЦ и улазно северно степениште. Спрат је простор који је намењен одмору и рекреацији и заузима централни део, што се тиче намене објекта. Спрат се састоји из базена, површине око базена, ходника са степеништем, оставе за потребе сауне и каде, финска сауна, хидромасажна када, теретана, свлачионица и санитарни део. Висина објекта са је 7.33м, а висина слемена објекта је 6.73м.

Габарити објекта у основи су: 5.92м+13.85м+0.08м+11.05м+1.50м+1.65м+4.50м+12.70м+13.85м.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Према Просторном Плану општине Александровац, предметна парцела се налази на локацији у насељу Тржац општине Александровац на пољопривредном земљишту планираном за изградњу у грађевинском подручју, воћарско - виноградарски рејон, намењен породичном становању са засебним парцелама, пољопривредно земљиште.

Извод из просторног плана

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 200м²;

-минимална ширина фронта парцеле 10м.

Урбанистички параметри за планирану КП 1220/2 КО Тржац:

-површина парцеле 4667,00м²,

-индекс изграђености - 0,40;

- степен заузетости - 30,00 %;
- Спратност објекта - П + 1.

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. 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 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).

6. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

- ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА: услови за пројектовање и прикључење бр: 8X.1.1.0-Д07.06-228455-20, од 17.08.2020.год., издати од ЕПС Дистрибуције, ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац.

- ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: Технички услови, издати од ЈКСП "Александровац", бр. 2871/20-У од 25.08.2020. године. -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 ограде комплекса;- мин. 5м од објекта;-мин. 10м од регулације; и - мин. 20м од бунара

- Водни услови број: 6456/1 од 24.08.2020. године, издати од Јавног водопривредног предузећа Србијаводе Београд Водопривредни центар Морава Ниш, РЈ Западна Морава Чачак;у поступку израде техничке документације за реконструкцију и доградњу постојећег објекта бр.8 са променом намене у туристички објекат, спратности П+1, све на к.п. бр. 1220/2 К.О. Тржац, насеље Тржац, општина Александровац са обавезом: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 09.17.1 Број 217-316/20 од 18.08.2020. године, издати од Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу. Сходно чл.123. Закона о планирању и изградњи, 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.

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

8. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

- Идејно решење бр. 51-ИДР/20, Александровац, од августа 2020. год. урађено од стране пројектне организације - СЗР "Озон", РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградарска 71. Одговорни пројектант је Добрица Дуњић диа, лиценца бр. 300 И359 10;

- Технички услови за прикључење бр: 8X.1.1.0-Д07.06-228455-20, од 17.08.2020. год., издати од стране "ЕПС-а Дистрибуција д.о.о. Београд ОДС- Огранак Крушевац",

- Технички услови за прикључење пословно-стамбеног објекта на катастарској парцели бр. 1220/2 КО Тржац, Општина Александровац на постојећу водоводну и канализациону мрежу издати од ЈКСП "Александровац" бр. 2871/20-У од 25.08.2020. године.

- Водни услови број: 6456/1 од 24.08.2020. године, издати од Јавног водопривредног предузећа Србијаводе Београд Водопривредни центар Морава Ниш, РЈ Западна Морава Чачак.

10. 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 7.500,00 динара, сходно тарифном броју 9. Локацијски услови- издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 1.000,00 динара ("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