

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-92/2020-04
Број: РОП-АЛК-36107-ЛОЦ-1/2020
Датум: 30.12.2020.год.
Александровац

Општинска управа општине Александровац - Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву ВИНАРИЈА МАНАСТИРА СТУДЕНИЦА ДОО Александровац, ул. Крушевачка бр.36, општина Александровац, под бројем 350-92/2020-04 од 04.12.2020.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), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 68/2019) и Плана генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр.1/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу винског подрума са стамбеним простором, спратности По+П на к.п. бр. 937/1 К.О. Стањево. Категорија објекта А и Б је класификационе ознаке 127 122 и 111 011. Објекат има две функционале јединице: и то вински подрум класификације 127122, кат Б са учешћем од 84,70%, нето површине 916,10м² и стамбени део објекта класификације 111011, кат А са учешћем од 15,30%, нето површине стамбеног дела 186,59м². Површина објекта у основи 660м², укупна бруто површина објекта је 1320 м², висина објекта 8,26м. Површина кат. парцеле је 67397,00м².

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за издавање локацијских услова је: Плана Генералне регулације општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012); зони 4, у типичним целинама ТЦ6 комерцијалне и пословне функције и ТЦ5 зона шуме и високог растиња.

Према плану генералне регулације општине Александровац, КП бр. 937/1 КО Стањево, налази се једним делом у зони 4 и другим делом зони 5. Део предметне парцеле који се налази у зони 4 -ТЦ6, је предвиђен за комерцијалне и пословне делатности, док је део парцеле који се налази у зони 5, шуме и високог растиња. Ова два дела парцеле КП бр. 937/1 КО Стањево одваја предвиђена саобраћајница.

2. ЛОКАЦИЈА И НАМЕНА:

Парцела на којој се планира изградња винарије се налази у близини леве обале Кошетинске реке. Изградња објекта се намерава у подручју обухваћеном ПГР-ом Александровац (Сл. лист општине Александровац, бр.1/2012), у типичним целинама ТЦ6 комерцијалне и пословне функције зона 4 и зона 5 -зона шуме и високог растиња. Предвиђена је изградња објекта винског подрума са стамбеним простором, спратности По+П, који има површину у основи 660 м², а укупна површина је 1320м². У подрумском делу грађевине налазе се просторије за пријем и муљање грозђа, дегустациона сала, просторија са иноц танковима где се чува вино, мања просторија за архивска вина, остава са кухињом и мокри чворови. У стамбеном делу налазе се кухиња, дневни боравак, две спаваће собе, мокри чвор, остава и тераса.

Ободне димензија објекта -габари око :18x32 +19,55x4

-Укупна бруто површина приземља је 660м²;

-Укупна бруто површина 1320м²;

-спратност По+П (подрум+приземље) ;

- Висина објекта је 8,26м.
- Индекс заузетости парцеле: 0,98%
- Индекс изграђености: 0,02

Нето корисна површина 1102, 69м²

3.РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

-Удаљеност од суседних парцела:- 201,43м-западна орјентација;- 14,37 м- источна орјентација

14,3 м- северна орјентација; - 144,22м- јужна орјентација

Прилаз објекту је са северне стране парцеле са некатегорисаног пута.

На парцели не постоје изграђени објекти.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

ПЛАНСКИ ОСНОВ: Кат. парцела бр. 937/1 КО Стањево, се налази у обухвату Плана генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012).

Према плану генералне регулације општине Александровац, КП бр. 937/1 КО Стањево, налази се једним делом у зони 4 и другим делом зони 5. Део предметне парцеле који се налази у зони 4 је предвиђен за комерцијалне и пословне делатности ТЦб, док је део парцеле који се налази у зони 5, шуме и високо растиње. Ова два дела парцеле КП бр. 937/1 КО Стањево одваја предвиђена саобраћајница.

Типична целина б (ТЦ-б) пословни и комерцијални објекти

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Дозвољена намена у овој типичној целини су компатибилне намене, комерцијалне делатности трговине и продаје, угоститељства и административног пословања, остале делатности који пружају савремене услуге за потребе становника насеља у функцији снабдевања, слободног времена, културе, забаве, рекреације и др. и које не угрожавају животну средину. Такође је дозвољена и намена становање као компатибилна намена. Однос становања и делатности за грађевинске парцеле је становање 0-20% : делатности 80-100%.

Урбанистички параметри

Пословне и комерцијалне делатности у стамбеном ткиву (зоне 2, 3 и 4)

- спратност : П+2+Пк** (11,5м до коте венца, 15,0м до коте слемена)*

- слободне и зел.површине : мин. 30% без паркинга

- индекс изграђености : макс. 2,0 макс. 2,2 (за угаоне парцеле)

- индекс заузетости : макс. 60% (за угаоне парцеле 70%)

- типологија објеката : а) слободностојећи б) у низу

- паркирање : 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80м² БГП пословања и трговине

* Максимални нагиб кровних равни 33 степена.

** П+3(Пс) код објеката са равним кровом - повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 14,5м)

Положај објекта на грађевинској парцели

- Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

- Кота приземља највише 0,2м виша од коте тротоара,

- Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини

- Подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 90% површине парцеле, односно да минимално 10% површине парцеле буде незастрто.

- Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију - 0,15м за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,6м испод површине тротоара односно 0,50м испод те дубине као и -1,0м шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара

- Удаљеност објекта од бочних граница парцеле, односно бочног суседног објекта у непрекинутим низу износи 0,0м,

- Удаљеност објекта од задње граница парцеле - најмање 1/3х, (али не мања од 5,0м, уколико је 1/3х мања од 5,0м).

- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и сл.) на уличној фасади могу да пређу грађевинску односно регулациону линију за 1,0м, тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 4,0м изнад тротоара.

- Двострано узидани објекат мора да се наклања на калкан суседног објекта у пуној ширини калкана и не сме бити већи од постојећег габарита калкана, а изузетно ова ширина може бити већа уз сагласност власника постојећег објекта.

- За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели:

- Дозвољава се изградња на парцели која има најмању површину - 600м² и

- Најмање ширине фронта грађевинске парцеле -15,0м

- Могуће корекције датих вредности +/- 15%.

Интервенције на постојећим објектима: На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и надоградња у складу са параметрима и правилима овог плана за ову типичну целину. У случају претварања подрумских просторија у пословни простор, стапеништа за приступ пословним просторијама организовати искључиво изван регулације саобраћајнице. Постојећи објекти који поседују грађевинску дозволу која није привремена чији су параметри већи од параметара дефинисаних овим планом, задржавају постојеће параметре.

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

- Пословно - комерцијални садржаји различите величине комплекса са доминантном комерцијалном наменом: велетржнице, складишта, дистрибутивни центри, сервис итд, су предвиђени као зоне дуж примарних саобраћајница, у оквиру осталих компатибилних намена, али и у склопу привредне зоне. У привредној зони се могу организовати вишефункционални мешовити производно-комерцијални садржаји и комплекси посебне намене. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду). Дозвољено је организовати становање на парцели, однос делатности : становање: 80% : 20%.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација и централно грајање (за а.1), односно електрична енергија, ТК инсталације, водовод и канализација (за а.2).

На подручју шумског земљишта није дозвољена промена састава шумских састојина и њихова експлоатација, супротно општим и посебним шумским основама. За формирање ветрозаштитних појасева у коридорима саобраћајница и пољозаштитних појасева на пољопривредном земљишту, препоручује се минимална ширина од 10м на угроженим локалитетима. За формирање заштитних шумских појасева на контакту:

- изграђених стамбених зона и планираних привредних зона;

- зона планираних за стамбену изградњу и планираних привредних зона; и

- канала и планираних привредних зона

одређује се минимална ширина од 10м и то увек у оквиру привредних зона.

Објекти који могу да се граде су:

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе;

- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и

- партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

За формирање ветрозаштитних појасева у коридорима саобраћајница и пољозаштитних појасева на пољопривредном земљишту, препоручује се минимална ширина од 10м на угроженим локалитетима. За формирање заштитних шумских појасева на контакту:- изграђених стамбених зона и планираних привредних зона;-зона планираних за стамбену изградњу и планираних привредних зона; и - канала и планираних

привредних зона одређује се минимална ширина од 10м и то увек у оквиру привредних зона.

Објекти не смеју да се граде од бетона, већ је обавезна употреба природних материјала (дрво, камен, шиндра) и традиционалних форми. Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40м², максималне спратности П+Пк. Највеће дозвољене висине настрешница су 7м.

Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,6м, односно 2,2м од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. За осветљење новог корисног простора у Таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова, или постављањем вертикалних кровних прозора - кровних "баца" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баце" је 2,60м од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "баца" је 30% површине основе крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката, угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката, угрозити животну средину, природна и културна добра.

Услови за све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације. Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле. У случају нове изградње или интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним овим Планом.

Према референтној карти 3б на јужном делу парцеле планирана је саобраћајница, профил ба-ба (1+2,75+2,75+1) м са регулационом појасом од 7,5 м . На североистоку и северозападу регулациони појас је 7,5м.

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

- Електрична мрежа: Услови за пројектовање и прикључење бр: 8X.1.1.0-Д07.06-367791-20, од 15.12.2020.год., издати од ЕПС Дистрибуције, ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац, са уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем е.енергије

- Технички услови за укрштање и паралелно вођење бр: Д0911-367869/2, од 21.12.2020.год., издати од стране "ЕПС-а Дистрибуција д.о.о. Београд ОДС- Огранак Крушевац",

- Водовод и канализација: Технички услови издати од ЈКСП Александровац , бр. 4255/20-У од 25.12.2020.године. Услови прикључења постоје. *За раскопавање јавних површина потребно је прибавити сагласност.

- Водни услови број: 9848/1 од 21.12. 2020. године издати од Јавног водопривредно предузећа Србијаводе Београд Водопривредни центар Морава Ниш, РЈ Западна Морава Чачак: По завршетку изградње објекта и техничког прегледа објекта, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне дозволе.

- Технички услови ТЕЛЕКОМ АД Београд број 384380/2-2020 од 16.12.2020.године.

Услови заштите 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).

6. На парцели не постоје објекти које је потребно уклонити,

7. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

ИДР - Главна Свеска 0 и Свеска 1 - Пројекат архитектуре Изградња винског подрума са стамбеним простором, спратности/По+П/ Вински подрум класификације 127122, кат Б са учешћем од 84,70% Стамбени објекат класификације 111011, кат А са учешћем од 15,30% на кат.парцели бр 937/1 КО Стањево, општина Александровац бр. ИДР-112/20 од децембар 2020 год. - пројектанта ГР Савић Н&НД Инжењеринг, ул.Јаше Петровића бр.18/36, Александровац; Графичка документација идејног решења у дњг и пдф - формату. Ситуациони план за кат.пар.бр.937/1 КО Стањево, децембар 2020.год., ГР Савић Н&НД Инжењеринг; Катастарско топографски план фебруар 2019.год., Геодетска радња Пирамида;

Информација о локацији бр.350-26/2019-04 од 25.03.2019.године, овог Одељења.

Копија плана водова бр.956-01-306-19524/2020 од 09.12.2020.год., РГЗ СКН Одељење за катастар водова; Копија катастарског плана бр.952-04-21100/2020 од 08.12.2020.године за кат.пар.бр.937/1 Ко Стањево, РГЗ, СКН Александровац; Овлашћење за Лидију Савић од Винарије манастира Студеница доо, од 17.09.2020.године;

- Технички услови за прикључење 8Х.1.1.0-Д07.06-367791-20, од 15.12.2020.год., издати од ЕПС Дистрибуције, ДОО Београд, ОДС- Огранак Крушевац.

- Технички услови за укрштање и паралелно вођење бр: Д0911-367869/2, од 21.12.2020.год., издати од стране "ЕПС-а Дистрибуција д.о.о.Београд ОДС- Огранак Крушевац",

- Технички услови за прикључење на постојећу водоводну и канализациону мрежу издати од ЈКСП "Александровац", бр. 4255/20-У од 25.12.2020.године.

- Водни услови број: 9848/1 од 21.12.2020. године, издати од Јавног водопривредно предузећа Србијаводе Београд Водопривредни центар Морава Ниш, РЈ Западна Морава Чачак.

- Технички услови ТЕЛЕКОМ АД Београд број 384380/2-2020 од 16.12.2020.године.

8. 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;

9. 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 4500,00динара, 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).

10. 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

Милан Минић, дипл. правник