

Република Србија  
**ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
Одељење за урбанизам и изградњу  
Број: **350-51/2020-04**  
Број: РОП-АЛК-7764-ЛОЦХ-5/2020  
Датум: 28.07.2020.год.  
Александровац

Општинска управа општине Александровац - Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву инвеститора Бојана Џопалића, из Плеша, општина Александровац, заведеним под бројем РОП-АЛК-7764-ЛОЦХ-5/2020 од 22.07.2020. године за издавање Локацијских услова за изградњу туристичко-угоститељског објекта, спратности П+Пк, категорије Б, на КП бр. 1963/1, 1963/2, 1963/3 и 1962 КО Плеш, 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15, 114/15 и 117/17), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 68/2019) и и Плана Генералне регулације Александровца, општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издају се:

### **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

За изградњу туристичко-угоститељског објекта, спратности П+Пк, на КП бр. 1963/1, 1963/2, 1963/3 и 1962 КО Плеш, класификациони број 121111, категорија Б, бруто површине основе **285.00 м2**; укупне бруто површине, **394.52 м2**; Општина Александровац. Укупна површина катастарских парцела бр. 1963/1, 1963/2, 1963/3 и 1962 КО Плеш, је 952.00м2.

#### **1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:**

За издавање локацијских услова за изградњу: туристичко-угоститељског објекта, спратности П+Пк, на КП бр. 1963/1, 1963/2, 1963/3 и 1962 КО Плеш, је Просторни план општине Александровац ("Службени лист општине Александровац" бр. 4/2011), реон сточарско-воћарски, грађевинско земљиште – привредно радна зона у селу Плеш.

#### **2. ЛОКАЦИЈА:**

Планирани туристичко- угоститељски објекат који је предмет изградње налази се у насељеном месту Плеш, улица Плешка бб, на кат. парцелама бр. 1963/1, 1963/2, 1963/3 и 1962 КО Плеш. Улаз на парцеле, које су предмет изградње објекта, је преко кат. парцеле бр. 3057 КО Плеш, зашта постоји сагласност власника ЈВП Србијаводе и прикључак на

општински пут кат. парцела бр. 1946 КО Плеш. Простор предвиђен за изградњу објекта је централна позиција на парцели, са испоштованим удаљеностима од суседних парцела. Парцеле су неправилне геомерије, приближно правоугаоног облика, терен је у благом нагибу према југу, тј. реци Расини. На предметној парцели не постоје изграђени објекти. Укупна површина кат. парцела бр. 1963/1, 1963/2, 1963/3 и 1962 КО Плеш је 952.00м<sup>2</sup>.

### **3. НАМЕНА:**

Пројектовани туристичко- угоститељски објекат, спратност П+Пк, има намену пословног садржаја за смештај и исхрану гостију. У приземљу објекта је планиран простор за смештај гостију, капацитета око 80 седећих места, са централним шанком у западном делу простора, степеништем за поткровље и отвореним огњиштем у североисточном делу. У северном делу објекта је планиран мушки и женски WC са пратећим функцијама и простором за смештај опреме и средстава за одржавање хигијене. Из ресторанског дела се излази на надкривену терасу на јужној страни објекта. У западном делу се налази кухиња са пратећим просторијама за особље, за засебним улазом. Санитарни блок за запослене састоји се из дела за пресвлачење, кабине за туширање и WC-а, према правилнику о угоститељским објектима.

Складишни простор се користи за функцију кухиње, за смештај воћа, поврћа и пића. Поткровље објекта се састоји из 4 апартманске јединице са укупно 9 лежајева, различите површине. Апармани, тип СТУДИО I апартман без кухиње, се састоји из собе и купатила. Осветљење простора у поткровљу, тј. апартманима је преко кровних прозора димензија 78/160цм. У објекту су планиране и техничке просторије за смештај опреме за хидротехничке, електроинсталације и инсталације ОИЕ из фотонапонских панела који су смештени на јужном делу крова.

Габарити објекта у основи су:

14.63м+4.42м+0.71м+2.80м+0.71м+11.81м+2.87м+0.50м+ 8.89м+0.50м+2.87м+19.03м.

Површина парцеле: **952.00 м<sup>2</sup>;**

Укупна БРГП надземно: **394.52 м<sup>2</sup>;**

Укупна БРУТО површина: **394.52 м<sup>2</sup>;**

Укупна нето површина: **340.70 м<sup>2</sup>;**

Површина приземља: Нето: **256.04 м<sup>2</sup>;**

Бруто: **285.00 м<sup>2</sup>;**

Површина под објектом/заузетост: **118.35м<sup>2</sup>**

Спратност: **П+Пк**

Висина објекта је: **7.82м**

- индекс изграђености: **- 0.40**

- индекс заузетости: **- 29.90%,**

**Удаљеност од суседних парцела: 4.45м** - западна орјентација; **5.05м** - источна орјентација; **10.00м** - северна орјентација; **3.50м** - јужна орјентација.

#### **4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:**

Према Просторном плану општине Александровац, КП бр. 1962, 1963/1, 1963/2, 1963/3 КО Плеш, налазе се у Сточарско - воћарском рејону - привредно радне зоне у селу Плеш. У насељу су изграђени породични објекти и појединачни комерцијални и пословни садржаји.

#### **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 и сл.;
- угоститељски: ресторани, кафеи и сл.; и
- рекреативни и спортски: отворени и затворени базени, купалишта, игралишта итд.

#### 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:

<b>Врста туристичког објекта</b>	<b>макс. П парцеле/ комплекса (у m<sup>2</sup>)</b>	<b>макс. индекс изграђености</b>	<b>макс.ст. заузетости (у %)</b>	<b>максимална спратност</b>
<b>СМЕШТАЈНИ</b>				
▪ Објекти уз саобраћајнице	1000	1,2	50	П+1+Пк
▪ Објекти у природним комплексима	2000	1,6	70	П+1+Пк
▪ Објекти у ловишту	1000	0,8	50	П+Пк
▪ Објекти уз заштитну зону споменика културе	1000	0,8	50	П+Пк
<b>КОМЕРЦИЈАЛНИ</b>	500	0,8	50	П+Пк
<b>УГОСТИТЕЉСКИ</b>	1000	0,7	70	П
<b>РЕКРЕАТИВНИ</b>	2000	0,8	80	П

#### Типологија објеката

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

Правила парцелације и положај објекта на парцели

Формирање парцеле и положај објекта на парцели одређују се Локацијском дозволом за сваки појединачан случај, а у складу са условима заштите и законским прописима за врсту земљишта на коме се објекат гради.

#### Висинска регулација

Максимална спратност објеката дефинисана је према намени туристичког објекта у претходној табели - Урбанистички показатељи.

#### Правила за слободне и зелене површине на парцели

Објекат намењен туризму треба интегрисати са природним окружењем у коме се налази. Минимални проценат озелењених површина на парцели одређује се сваки појединачан случај у складу са условима заштите и законским прописима за земљиште на коме се објекат гради.

За комерцијалне и привредне објекте у ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње.

- Предвиђена градња У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су: - комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, ресторани, итд. и

- мање производне јединице - мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса. - Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као, самостални објекат на парцели.

Уколико Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, мора да има колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 2,50 м, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50м.

#### **5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА:**

- Идејно решење број **20-ИДР/20** Александровац, од јула 2020. год. урађено од стране СЗР "ОЗОН", РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградарска 71, и одговорно лице пројектанта Добрица Дуњић, са лиц. 300 И359 10.

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране "ЕПС Дистрибуције" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац бр. **8X.1.1.0-D-07.06-102020-20** од 06.04.2020. године.
- Услови за прикључење на ТК мрежу издати од стране "Телеком Србија" АД, Београд бр. **114285/1-2020** од 01.04.2020. године.
- Водни услови издати од стране ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ "СРБИЈАВОДЕ" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, РЈ „Западна Морава“ Чачак бр. **3095/1** од 02.04.2020. године.
- Услови у погледу мера заштите од пожара издате од стране МИНИСТАРСТВА УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09.17.1 Број **217-154/20** од 07.04.2020. године.
- Услови за прикључење на постојећу водоводну мрежу издате од стране ЈКСП „Александровац“ бр. **1387-1/20-У** од 19.05.2020. године.

## **6. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:**

- Идејно решење број 20-ИДР/20 Александровац, од јула 2020. год. урађено од стране СЗР "ОЗОН", РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградарска 71, и одговорно лице пројектанта Добрица Дуњић, са лиц. 300 И359 10.
- Сагласност за успостављање службености пролаза преко КП бр. 3057 К.О. Плеш, општина Александровац, бр. 4497/1 од 20.07.2020. године, ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ "СРБИЈАВОДЕ" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, РЈ „Западна Морава“.
- Информација о локацији за кат. парцеле бр. 1963/1, 1963/2, 1963/3 и 1962 КО Плеш, бр. 350-46/2019-04 од 10.05.2019. године.
- Потписана изјава за трокоморну септичку јаму, од стране инвеститора и пуномоћника. Наведено идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од имаоца јавних овлашћења саставни су део ових локацијских услова.

## **7. ЗАКОНСКЕ ОБАВЕЗЕ**

На основу члана 53а. Закона, локацијски услови садре све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу. За изградњу линијских инфраструктурних објеката и објеката комуналне инфраструктуре, локацијски услови се могу издати за више катастарских парцела, односно делова катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих катастарских парцела.

На основу ових Локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради ПГД и поднети захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи. Пројекат за грађевинску дозволу издати у складу са овим Локацијским условима, прописима и правилима струке, на

основу члана 118 . Закона о планирању и изградњи и Правилника о садрини, 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.

Главни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу усклади са Правилником о садрини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката и Условима ималаца јавних овлашћења. Чланом 135. став 1. прописано је да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе.

Земљиште које се води као пољопривредно је потребно променити у грађевинско земљиште како би се омогућила изградња планираног објекта на парцели.

**9.** На основу члана 56.става 2. 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, 31/2017, 37/2019 др.закон и 9/2020), 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.

**10.** У складу са одлуком о општинским административним таксама (Службени лист општине Александровац, бр. 1/2009 и бр. 8/2015 ), 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).

**11.** 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.

**НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

Иван Новаковић, дипл.правник