

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-80/2020-04
Број: ROP-ALK-24103-LOCH-2/2020
Датум: 15.11.2020.год.
Александровац

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора MILOMIR RAKIĆ PR PRERADA I KONZERVISANJE VOĆA AGROMER LATKOVAC, под бројем 350-80/2020-04 од 21.10.2020.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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 др.закон и 9/20), Уредбе о локацијским условима ("Службени 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), издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

За изградњу објекта хладњаче спратности П, за замрзавање,лагер и сортирање воћа поврћа на к.п. бр. 434/1, 433/3 и 433/4 све К.О. Стањево, Општина Александровац, у две фазе. Категорија објекта је „В“, класификациони број 125 223.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ: За издавање локацијских услова за изградњу објекта хладњаче спратности П, за потребе складиштења и сортирања воћа и поврћа на к.п. бр. 434/1, 433/3 и 433/4 све К.О. Стањево је План генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012) зона 3, Типичне целине (ТЦ6) комерцијалне и пословне делатности.

2. ЛОКАЦИЈА И НАМЕНА : Изградња хладњаче за замрзавање , лагер и сортирање воћа и поврћа -према захтеву инвеститора предвиђена је изградња објекта хладњаче, спратности П, који има површину у основи 653,99м². Изградња је планирана у две фазе.

У првој фази је изградња сортирке, тунела, лагер коморе 1 и просторије за смештај радника.У другој фази је планирана изградња лагер коморе 2.

I фаза -преглед површина Пнето-: 461,67м²; Пбрuto : 491,75м²

II фаза -преглед површина Пнето-: 148,92м²; Пбрuto : 162,24м² ;

Објекат планиран за изградњу је лоциран на три катастарске парцеле број 434/1 (2.924 м²) ; 433/3 (715 м²) и 433/4 (689 м²) КО Стањево укупне површине кат парцела 4.328 м².

Укупна бруто површина објекта је 653,99 м², укупна нето површина је 610,59 м² . Прилаз на саобраћајну површину преко парцеле КП бр.434/6 КО Стањево која је у власништву Миломира Ракића, и преко планиране саобраћајнице на југу.

Површина парцела: 4328.00 м²;

Укупна БРГП надземно: 653,99 м²; (фаза I + II)

Укупна БРУТО површина: 653,99 м²;

Укупна нето површина: 610,59м²;

Спратност: П-приземље

Висина објекта је: до 8,43 м

Индекс заузетости : $653,99 / 4.328 = 15,11 \%$

Коефицијент изграђености : $653,99 / 4.328 = 0,15$

На кат.парцелама не постоје изграђени објекти.

Са источне и западне стране је планирана транспарентна ограда до максималне висине 1,40м од коте тротоара у дужини од око 128м са источне и са западне стране 73,11м

Удаљеност од суседних парцела: 5,02м - западна оријентација; 7,22м - источна оријентација; 11,66м – 85,85м северна оријентација; 30,29м – 65м од Реке-јужна оријентација.

3.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА: ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012) у зони 3, Типичне целине (ТЦ6) комерцијалне и пословне делатности.

Типична целина 6 (ТЦ-6) 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%.

Пословне и комерцијалне делатности у привредним целинама и посебним новим комерцијалним комплексима (зона 3)

Урбанистички параметри

спратност: П+3+Пк** (15,5м до коте венца, 19м до коте слемена)*

слободне и зел. површине: мин. 20% без паркинга

индекс изграђености: макс. 2,5 макс. 2,8 (за угаоне парцеле)

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

типологија објеката: слободностојећи, двојни, у низу

паркирање на сопств. грађ. парцели: 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80м² БГП пословања и трговине

* Максимални нагиб кровних равни 33 степени

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. _ Објекти могу бити слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени комерцијално-пословни комплекс. _ Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса. _ Комерцијалне објекте, административну или управну зграду или садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирати према јавној саобраћајници, а производне објекте (производне хале, магацине, складишта и сл.) у залеђу парцеле. _ _ Минимална удаљеност од бочних и задње границе парцеле је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, а не мање од 5,0м, уз обавезу садње најмање једног дрвореда. Међусобна удаљеност између објеката је најмање $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, али не мање од 4,0м _ Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50м. _ Минималне ширине појаса заштитног зеленила за производне комплексе су: - 2,0м од бочних и задње границе парцеле и - 6,0м према саобраћајници.

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели

Минимална величина парцеле (комплекса) и ширина фронта према улици: _ минимална величина парцеле = 1.000,0м² _ минимална ширина фронта парцеле = 30,0м, _ могуће корекције датих вредности +/- 15%.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електричка енергија, ТК инсталације, водовод, канализација и централно грајање.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Грађевинску парцелу оградити искључиво транспарентном оградом највеће висине 1,5m, тако да висина зиданог дела може бити највише 1,0m.

Регулациони појас је 16,00m у складу са графичким приказом Плана генералнерегулације Александровац (лист 3в. планирана регулација) са северне стране, са јужне стране 8m. 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.

4. На парцели не постоје објекти које је потребно уклонити

5. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА:

*Услови за укрштање и паралелно вођење издати од: "ЕПС Дистрибуције" ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац бр. 8X.1.0-Д-07.06-261716-20 од 17.09. 2020.г.

*Услови за пројектовање и прикључење издати од: "ЕПС Дистрибуције" ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац бр.8X.1.0-Д-07.06-261666-20 од 27.10.2020.г.

* Водни услови у поступку израду техничке документације за издавање услова изградње објекта хладњаче спратности П, за потребе складиштења и сортирања воћа и поврћа на к.п. бр. 434/1, 433/3 и 433/4 све К.О. Стањево, Општина Александровац, Водопривредни центар "Морава" Ниш РЈ „Западна Морава“ Чачак, број: 7278/1 од 15.09. 2020.године, са обавезом инвеститора да прибави водну дозволу.

*Технички услови број. 3177/20-У од 23.09.2020.године за пројектовање и прикључење на инсталације водовода и канализације, у процесу издавања Локацијских услова за изградњу новог објекта – хладњаче, на КП бр. 434/1, 433/3 и 433/4 КО Стањево, од ЈКСП „Александровац“, - 1. Постоје услови за прикључење на постојећу водоводну мрежу која је у власништву ЈКСП „Александровац. 2. Постоје услови за прикључење на постојећу канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП „Александровац. 3. Све имовинске односе и сагласности (као што је прелазак преко парцела које нису у власништву Инвеститора) решава Инвеститор или подносилац захтева. 4. Пројекат доставити на сагласност,

*Технички услови Телеком АД Београд, број 283327/3-2020 од 18.09.2020.године.

*Према условима Yugorosgaz AD Beograd, broj N/I-360 од 17.09.2020.god.

6. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ:

- Идејно решење – Главна Свеска „Изградња хладњаче за замрзавање лагер и сортирање воћа и поврћа, “ Прва фаза градње – Изградња сортирке, тунела, лагер коморе 1 и просторија за смештај радника; Друга фаза градње –Изградња лагер коморе 2;“ са пројектом архитектуре – бр. ИДР 06/2020 од септембар 2020 год. – пројектанта Агенција за пројектовање „Греда Р“ Ариље; Информације о локацији за к.п. бр. 433/3, 433/4, 434/1 и 434/6 све КО Стањево Одељења за урбанизам и изградњу бр. 350-114/2019-04 од децембра 2019.године; Катастарско топографски план на кп.бр. 433/3, 433/4, 434/1 и 434/6 све КО Стањево; Графичка документација идејног решења у dwg и pdf – формату. ЕПС Дистрибуција, Огранак Крушевац -Уговор за измештање НН мреже.

Услови за укрштање и паралелно вођење издати од: "ЕПС Дистрибуције" ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац бр. 8X.1.0-Д-07.06-261716-20 од 17.09. године.

Услови за пројектовање и прикључење издати од: "ЕПС Дистрибуције" ДОО Београд, Огранак Електродистрибуција Крушевац бр.8X.1.0-Д-07.06-261666-20 од 27.10.2020. .

Водни услови издати од Водопривредни центар "Морава" Ниш РЈ „Западна Морава“ Чачак, број: 7278/1 од 15.09. 2020. године.

Технички услови број. 3177/20-У од 23.09.2020.године за пројектовање и прикључење на инсталације водовода и канализације, издати од ЈКСП „Александровац“ .

Услови Yugorosgaz AD Beograd, broj N/I-360 od 17.09.2020.god.

Технички услови Телеком АД Београд, број 283327/3-2020 od 18.09.2020.godine.

7 .ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднесе: одговарајућу техничку документацију, израђену у складу са чл.118а. и 129. Закона и– у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС, број 73/19), односно извод из пројекта за грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом; одговарајуће право на земљишту у складу са чл.135.Закона.и остали докази предвиђени Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре. Грађевинска дозвола се издаје на основу важећих локацијских услова независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, у складу са чл.135. Закона о планирању и изградњи. Техничком документацијом се предвиђају мере којима се обезбеђује да објекат, у целини, у сваком посебном делу, буде погодан за предвиђену употребу као и да, у економски прихватљивом времену употребе, објекат задовољи следеће основне захтеве: носивост и стабилност; заштита од пожара; хигијена, здравље и животна средина; безбедност и приступачност приликом употребе; заштита од буке; економично коришћење енергије и очување топлоте; одрживо коришћење природних ресурса.

Обавеза инвеститора је да у складу са ставом 2 чл.53 а Закона о планирању и изградњу да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Обавеза инвеститора за издавање грађевинске дозволе је и Уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења ЕПС Дистрибуције.

8. Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

9. Локацијски услови издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 2000дин, 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 12000,00 динара, сходно тарифном броју 9.

10. 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.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Милан Минић, дипл.правник