

Р е п у б л и к а С р б и ј а
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу
Број: 350-8/2020-04
Број:РОП-АЛК-2600-ЛОЦ-1/2020
Датум: 18.02.2020.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац, Одељење за урбанизам и изградњу решавајући по захтеву пуномоћника Дуњић Добрице из Александровца, за инвеститора СЗР "ВИНАРИЈА ИВАНОВИЋ" ДРАГОСЛАВ ИВАНОВИЋ ПР АЛЕКСАНДРОВАЦ, бр. 350-8/2020-04 од 04.02.2020. 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, 45/14, 83/18, 31/19 и 37/19 др.закон), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15 и 114/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Службени гласник РС бр. 68/2019) и Плана Генералне регулације општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Локацијски услови се издају за изградњу винског подрума са прерадом грожђа, спратност По1+По2+П, на кат. парцелама број 3037/2, 3038/3 КО Александровац, категорије А, класификације 127121- Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др. Планирани објекат је слободностојећи. Објекат је позициониран у централном делу парцеле бр. 3038/3 са подземним тунелом који се простире дуж целе парцеле бр. 3037/2. Прилаз објекту је омогућен са северне стране, преко Омладинске улице и са јужне стране преко парцеле истог власника. Удаљеност објекта од суседних парцела је са источне стране 0.00м, уз сагласност власника суседне парцеле, западне стране 1.50м, уз сагласност власника суседне парцеле, северне стране 5.22м, што је уједно и грађевинска линија, јужне стране 0.00м, парцела истог власника и у југоисточном делу на удаљености од 1.00м, уз сагласност власника суседне парцеле. Фронт парцеле према Омладинској улици је $10.94+2.44+2.80\text{м}=16.18\text{м}$.

Плански основ за издавање локацијских услова за изградњу винског подрума са прерадом грожђа, на кат. парцелама бр. 3037/2, 3038/3 КО Александровац је: План Генералне регулације општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 1/2012).

Подаци о планираном објекту према приложеном идејном решењу:

- Површина парцеле је 521.00м²,
- Укупна бруто површина је 391.27м²,
- Укупна бруто површина приземља је 107.99м²,
- спратност По1+По2+П(подрум1+подрум2+приземље),
- Висина слемена објекта је 5.30м.

Удаљеност од суседних парцела:

- 0.00 м-западна орјентација- сагласност власника
- 1.50 м- источна орјентација- сагласност власника
- 5.22м- северна орјентација- грађевинска линија
- 0.00м - јужна орјентација- парцела истог власника

Фронт парцеле према Омладинској улици је $10.94+2.44+2.80\text{м}=16.18\text{м}$.

Инвеститор намерава изградњу винског подрума са прерадом грожђа, спратности

П01+П02+П. Пројектовани објекат је правоугаоне основе, са успустом на западном делу објекта у нивоу приземља, где је позиционирана просторија за подхладу тек убраног грожђа. Приземље објекта се састоји из јединствене просторије за допремање, претовар и прераду грожђа. У просторији је предвиђен смештај неопходне опреме за прераду грожђа (пресе, муљаче). По допремању грожђа у објекат, грожђе се убацује у просторију за подхладу, где се термичким путем спушта температура зрна на око 4Ц. Такво термички припремљено грожђе убацује се у муљачу где се одваја петелка и зрно, затим зрно у хидрауличке или пнеуматске пресе, где се механичким путем одваја течност од сувог дела. Подрумска просторија испод приземља По1, употребљава се за складиштење вина у прохромским цистернама, различитог капацитета. Улаз у овај подрумски део је из приземља, преко унутрашњег степеништа и платформе. Подрумска остава По1 је правоугаоне основе са два носећа стуба у централној оси подрума. Подрум је опремљен платформом за вертикални транспорт терета између етажа По1, По2 и П. Такође, повезивање ових етажа је преко унутрашњег степеништа позиције према цртежима у једној вертикали. Подрумска остава По2 са тунелом према суседној парцели је намењена за складиштење вина у барик бурадима, стандарног капацитета. Висина слемена објекта је 5.30м.

Габарити објекта у основи су 8.20м+ 10.00м+ 12.33м+ 6.30м+ 4.13м+ 3.70м

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Према плану генералне регулације општине Александровац, КП бр. 3038/3 и 3037/2 КО Александровац, налазе се у зони 4, типична целина ТЦ-2 породично становање у широј градској зони.

Типична целина 2 (ТЦ-2) намењена је изградњи објеката индивидуалног становања. Дозвољене су све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 70-100%: делатности 0-30%. За парцеле у Крушевачкој улици дозвољен је однос становање 51-100%: делатности 0-49% ради формирања пословно стамбене зоне уз главни приступни правац у насеље.

Урбанистички параметри:

- Спратност: П+2+Пк (11,5м до коте венца, 15,00м до коте слемена)
- слободне и зелене површине : мин. 30%,
- индекс изграђености: макс 1,8,
- индекс заузетости: макс.55%,
- типологија објеката: а) слободностојећи, б) двојни (једнострано узидани),
- паркирање: на парцели 1ПМ/1стан, 1ПМ/80м² БГП, пословања 1ПМ/80м² БГП трговине.

Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима. Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну површину:

- 250м² за слободностојеће објекте,
- 200м² за једнострано узидане (двојне) објекте.

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну ширину фронта грађевинске парцеле:

- 12,00м за слободностојеће објекте,
- 10,00м за једнострано узидане (двојне) објекте.

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

Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:

-за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - најмање 1,5м,

-за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације -најмање 2,5м,

-за двојне (једнострано узидане) објекте - 2,5м за оба објекта;

-За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадма.

-Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне грађевинске парцеле: удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта, најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 5,00м, уколико је објекат нижи од 10,00м.

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.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Урбанистички параметри за планирану КП бр. 3038/3 и 3037/2 КО Александровац:

-површина парцеле 521.00м²;

-индекс изграђености - 0.207;

-степен заузетости - 20.72%;

-Спратност објекта - По1+По2+П;

-мин. зелених површи 30%

3. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

ЕЛЕКТРИЧНА МРЕЖА: Према издатим условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8х.1.1.0-Д-07.06-43324-20 од 10.02.2020.г., од "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд ОДС - Огранак Крушевац".

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: Условима ЈКСП, бр. 562/20-У од 07.02.2020.године.

ВОДНИ УСЛОВИ: Јавно водопривредно предузеће "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар Морава Ниш РЈ Западна Морава Чачак, број: 1243/1 од 18.02.2020. год. Ниш: "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: Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09.17.1 Број 217-71/20 од 18.02.2020. године, РОП-АЛК-2600-ЛОЦ-1/2020: Издати услови у погледу мера заштите од пожара су саставни део локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом Одељењу у складу са чл. 138 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19). Сходно чл.123. Закона о планирању и зградњи, 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.

Услови заштита 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).

Заштита животне средине у овом плану обухвата мере заштите природне

средине (ваздуха, воде, земљишта, вегетације и заштите од буке и вибрација), заштите природе и посебно угрожених делова животне средине, заштите непокретних културних добара и заштите од елементарних непогода и ратних разарања.

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.

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

5. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

-ИДР -Главна свеска и Пројекат архитектуре за Изградњу винског подрума са прерадом грожђа, на кп. бр. 3038/3 и 3037/2 КО Александровац, ИЗРАЂЕН СЗР ОЗОН Радоје Дуњић ПР. Александровац, 09-ИДР/20 Александровац, фебруар 2020. год.; У објекту су планиране инсталације водовода, канализације и хидрантске мреже. У објекту су предвиђене електроинсталације- нови прикључак 17.25кВВ,25А. У објекту су предвиђене машинске инсталације- термотехничке инсталације у подхлади. На локацији, а у склопу овог пројекта предвиђен је систем за третирање отпадних вода из објекта ППОВ.

- Овлашћење-Пуномоћје Добрици Дуњић за подношење документације; Копија катастарског плана за кп. бр. 3038/3 и 3037/2 КО Александровац, РГЗ СКН Александровац бр. 952-04-041-1552/2020 од 05.02.2020 год. ;

-Према издатим условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8х.1.1.0-Д-07.06-43324-20 од 10.02.2020. године, од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о.Београд ОДС Огранак Крушевац".

-Технички услови за прикључење објекта на к.п. бр. 3038/3 и 3037/2 КО Александровац, општина Александровац на постојећу водоводну и канализациону мрежу од ЈКСП "Александровац" бр. 562/20-У од 07.02.2020. године.

ВОДНИ УСЛОВИ: Јавно водопривредно предузеће Србијаводе Београд, Водно - привредни центар Морава Ниш РЈ Западна Морава Чачак, број: 1243/1 од 18.02.2020.г..

Услови у погледу мера заштите од пожара: Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09.17.1 Број 217-71/20 од 18.02.2020. године, РОП-АЛК-2600-ЛОЦ-1/2020.

На основу ових локацијских услова може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе, са документацијом у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 92. став 1. Закона.

6. 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;

НАПОМЕНА: Обавеза инвеститора је да изврши спајање катастарских парцела у складу са одредбама Закона, пре издавања употребне дозволе.

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 7.500,00динара, 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