

Република Србија
ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за развој и инфраструктуру
Број: 350-24/2017-04
Број: РОП-АЛК-14109-ЛОЦ-1/2017
Датум: 24.07.2017.год.
АЛЕКСАНДРОВАЦ

Општинска управа општине Александровац - Одељење за развој и инфраструктуру решавајући по захтеву пуномоћника Дуњић Добрице из Београда, за инвеститора СЗР Винарска кућа Спасић, Милан Спасић ПР Тржац, Александровац под бројем 350-24/2017-04 од 25. маја 2017. 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 и 145/2014), 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. 113) и Просторног плана општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 4/2011), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За доградњу и надоградњу објекта, на катастарској парцели бр. 1220/2 К.О. Тржац, општина Александровац, - доградња и надоградња објекта бр. 7, надоградња и реконструкција објекта бр. 1, надоградња објекта бр. 9, и промена намене у пословно - стамбени објекат ,спратности П+1+Пк,(приземље +спрат+ поткровље) класификационог броја 121112, и број потлкате 111011 категорије В, укупне надземне површине 830,03м².

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ:

Плански основ за издавање локацијских услова за доградњу и надоградњу објекта бр. 7, надоградњу и реконструкцију објекта бр. 1, надоградња објекта бр. 9, и промена намене у пословно - стамбени објекат, на катастарској парцели бр. 1220/2, КО Тржац је: Просторни план општине Александровац, ("Службени лист општине Александровац" бр. 4/2011).

2. ЛОКАЦИЈА:

Предметни објекат се налази на кат. парцели бр. 1220/2 К.О. Тржац, општина Александровац,

формиран је у централном делу парцеле на слободној површини која је окружена постојећим зградама. Парцела је приближно правоугаоног облика са доминантним правцем север-југ, терен је у благом нагибу према јужној страни парцеле. Доградња и надоградња објекта бр. 7, надоградња и реконструкција објекта бр. 1, надоградња објекта бр. 9, је планирана као слободностојећи објекат. Прилаз парцели је са локалног - општинског пута Александровац-Ратаје.

- Површина парцеле је 4667,00м²,
- Укупна бруто површина приземља је 345,06м²,
- спратност П+1+Пк(приземље +спрат +поткровље),
- Висина слемена објекта је 10,80м,
- кота приземља је +0,00м у односу на коту терена,
- Габарити објекта: 18,45 x 17,10 + 3,69 x 3,41 + 6,00 x 2,47 + 2,78 x 0,84.

3. РЕГУЛАЦИОНА И ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

-Удаљеност од суседних парцела:

-12,96м -западна оријентација,

- 4,95м -источна оријентација, -63,40м -северна оријентација,

-30,00м -јужна оријентација.

-прилаз до објекта је обезбеђен са општинског пута Александровац- Ратаје,

4. НАМЕНА:

Планирана доградња и надоградња постојећих објеката има намену угоститељства и винског туризма, са постојећим просторијама за породично становање:

Приземље се састоји из пословног и стамбеног дела, од којих је стамбени део постојећа површина без икаквих конструктивних и функционалних измена, пословни део се састоји од дегустационе сале, кухиње, тоалета и ходника са степеништем.

Спрат је у функцији стамбеног (ноћног)дела објекта без већих функционалних и конструктивних измена,и састоји се од три спаваће собе, купатила, техничке просторије оставе и ходника са степеништем, (степениште је само у функцији стамбеног постојећег простора).

Пословни део спрата се састоји од шест апартмана и студиа, различитих површина у функцији преноћишта гостију. У пословном делу је смештено и степениште са ходником.

Поткровље је такође у функцији преноћишта гостију и састоји се од шест студиа,централним ходником -комуникација са степеништем и просторијом за оставу потрошних ствари и одржавање простора. Форма објекта је делимично одређена геометријом постојећих објеката који су предмет доградње и надградње. Удаљеност са јужне стране је условљена формирањем зелене површине са колским прилазом до објекта. Удаљеност бочних делова објекта је условљена колским (камионским) пристопом у задњи део парцеле. Објекат је квадратне основе, са испутом терасе у приземљу на јужној страни -постојећи објекат. Кровна конструкција је сложен четвороводни кров са кровним бацама на јужној и западној страни, са свим елементима за стабилност, кровни покривач је цреп, нове производње, по препоруци архитекте.

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 200 м²;
- минимална ширина фронта парцеле 10 м;

Урбанистички параметри за планирану КП 1220/2 КО Тржац:

- површина парцеле 4667,00м², -индекс изграђености - 0,38;
- степен заузетости - 26,00 %;
- Спратност објекта - П + 1 + Пк;
- мин. зелених површи 30%
- саобраћајни услови - 8ПМ;

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 парпетом 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 прикључење на електричну енергију : постоје.

Према издатим условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња и јавно осветљење - појединачни прикључак) број 133/51 од 21.06.2017.године, од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о.Београд ОДС - Огранак Крушевац". Енергетски услови: Инсталисана снага: 22,5 КВВ, Одобрена вршна снага: 17,25 КВВ, струја НН прекидача за ограничавање снаге: 3 x 25А, Намена потрошње Пословни објекат.

-Технички услови: ПОСТОЈЕ, Потребно је да по издатим условима путем уговора изградити: Напон прикључења објекта: 230В/3x230/400В, Место прикључења објекта: МПО на постојећем бет. стубу бр. 22, Врста прикључка: трофазни, Начин прикључења: надземни, удаљеност од система 10,00м, тип прикључка: Х00/04x 16мм², унутрашњи део прикључка ПП00-А 4x 25мм², дужине 50м. Место везивања прикључка на систем: стуб бр. 22, НН извод 03 "ка Д. Ржаници" из ТЦ Тржац. Инвеститор изградње објекта ће заштиту од струја кварова и ограничавање снаге струје извести применом нисконапонских прекидача назначене струје 3x 25А.

За мерење утрошене електричне енергије уградити електронска бројила: Директно трофазно мултифункционално бројило активне енергије са ДЛМС протоколом, назначене струје 5-60А,3x230/400 5 класе тачности 2.

За управљање тарифама користити управљачки уређај: МТК пријемник, Мерне и заштитне уређаје уградити у мерни орман у складу са Правилима о раду

дистрибутивног система. Мерно разводни орман(ВАН ОБЈЕКТА) сместити на постојећем бетонском стубу бр.22,(9/250).

Прикључни расклопни апарати, електрични и мерни уређаји морају бити декларисани за систем назначених напона 230 В / 3x 230/400 В. Могу се користити само мерни уређаји који су одобрени од стране Дирекције за мере и драгоцене метале.

-Подаци потребни за прорачуне при изради техничке документације: Рачунати са снагом кратког споја на средње напонским сабирницама у трафостаници 20-10/0,4Кв Тржац од:250МВВ(мегавата) при напону 10КВ, односно 500 МВА при напону 20КВ, а на нисконапонским сабирницама у трафостаници од 20/11 МВА. У трафостаници ће бити енергетски трансформатор снаге 160 КВА.

Инвеститор изградње објекта ће путем уговора радове извести по свим издатим условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, бр.133/51 од 21.06.2017.године.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА: -Према издатим условима ЈКСП, бр. 2182/17-У од 19.јуна 2017.године:

1).Тренутно не постоје услови за прикључење дограђеног Пословно-стамбеног објекта, на катастарској парцели бр.1220/2 КО Тржац, Општина Александровац, на постојећу водоводну мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац".

*Инвеститор ће снабдевање водом обезбедити, изградњом сопственог бунара.

2).Тренутно не постоје услови за прикључење дограђеног пословно - стамбеног објекта на катастарској парцели бр.1220/2 КО Тржац, Општине Александровац, на постојећу канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац".

*Инвеститор ће одвод отпадне воде обезбедити изградњом озидане хигијенске непрпусне септичке јаме. Запремина септичке јаме рачуна се према потрошњи воде и времену трајања процеса. Септичку јаму поставити:

-мин. 2,00 м од ограде комплекса,

-мин. 5,00 м од објекта;

-10,00 м од регулационе линије,

-и мин 20,00м од бунара.

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

8.САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

-Идејно решење бр. 41 -ИДР/17, Александровац, од 19.05. 2017.год. урађено од стране пројектне организације - СЗР "Озон", РАДОЈЕ ДУЊИЋ ПР. Александровац, Виноградарска 71. Одговорни пројектант је Добрица Дуњић д.о.о, лиценца бр.300 И359 10;

-Технички услови за прикључење пословно-стамбеног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња и јавно осветљење - појединачни прикључак) број 133/51 од 21,06.2017.године, 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 мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац" бр. 2182/17 - У од 19.06.2017.године.

-Технички услови за прикључење пословно-стамбеног објекта на катастарској парцели бр.1220/2 КО Тржац, Општина Александровац на постојећу канализациону мрежу која је у власништву ЈКСП "Александровац" бр. 2182/17- У од 19.06. 2017.године.

-Уговор о доградњи и надоградњи објекта, закључен у Александровцу, дана 18.маја 2017.године између:

1. Милана Спасића, са пребивалиштем у Тржцу,општина Александровац, чији је ЈМБГ 0406973782416 (у даљем тексту:Власник), и

2.СЗР Винарска кућа Спасић,Милан Спасић ПР Тржац, са седиштем у Тржцу, општина Александровац, чији је матични број 60814341,и ПИБ 105154050 (у даљем тексту:Инвеститор), оверен од стране Основног суда у Брусу-Судска јединица у Александровцу, судија Радица Бачевић, бр.1 УОП 391/17 у Александровцу, 18.05.2017.године.

У фази израде идејног пројекта неопходно је придржавати се општих и посебних услова за изградњу ове врсте објеката, те примењивати законске прописе који регулишу ову материју.

10. Локацијски услови важе 12 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 7.500,00динара, сходно тарифном броју 9.

Локацијски услови- издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 2.000,00диара ("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.113/2015 и 96/2015).

Саветник за обједињену процедуру
и урбанизам
Рада Карајовић, дипл.инж.грађ.

Руководилац одељења за развој
и инфраструктуру
Синиша Младеновић, дипл.инж грађ.