

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам и
имовинско правне послове

Одсек за урбанизам, саобраћај,
стамбено комуналну делатност и
заштиту животне средине

Број.: ROP-ALE-41874-LOC-1/2022

Заводни број: III/07 Број 353-116/2022

10.01.2023. године

А л е к с и н а ц

Општинска управа општине Алексинац - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек за урбанизам, саобраћај, стамбено комуналну делатност и заштиту животне средине, поступајући по захтеву компаније MAGNA SEATING d.o.o, Милутина Миланковића бб, Озаци, за које је поднео пуномоћник Зоран Станојевић из Аранђеловца, на основу члана 53а., 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20), Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14) и Измена и допуна Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 11/20 и 26/22), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник Републике Србије", број 68/19), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС,, 115/20), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за **кп.бр. 3024 КО Алексинац варош**

за доградњу производне хале и портирнице

Издају се локацијски услови за **кп. бр 3024 КО Алексинац варош за доградњу производне хале и портирнице у пословном комплексу у ул. Краља Александра Карађорђевића бр.8, спратности II+Гл+I**. Површина парцеле је 35016,00 м².

Катастарска парцела бр. **3024 КО Алексинац варош** представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налазе постојећи објекти приказани катастарско топографском плану који су предмет доградње.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране фирме „СПРЕГ“ д.о.о., Краља Петра I бр.15, Аранђеловац (ИДР бр. 82-1/22 место и датум: Аранђеловац, 12.2022.године), одговорни пројектант Јасмина Митровић, д.и.а. са лиценцом број 210А 01086 19.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена доградња производне хале (спратности П+Гл+1) и портирнице (спратности П) у пословном комплексу у Алексинцу у ул. Краља Александра Карађорђевића бр.8. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

Новопроектовано стање:

	Спратност	Укупно БРГП надземно	Укупна БРГП изграђена површина	Укупна НЕТО површина	Укупна БРГП под објектом
Производна хала	П+Гл+1	4201,761 м ²	4201,76 м ²	3720,88 м ²	2105,65 м ²
Портирница	П	61,86 м ²	61,86 м ²	54,51 м ²	61,86 м ²

Будуће стање након доградње:

Површина парцеле	35016,00 м ²
Укупно БРГП надземно	13021,94 м ²
Укупна БРГП изграђена површина	13021,94 м ²
Укупна НЕТО површина	12251,28 м ²
Укупна БРГП под објектом	9181,20 м ²
Проценат зелених површина	29.63% (10377.40 м ² од 35016.00 м ²)
Индекс заузетости	26.19% (9171.20 м ² од 35016.00 м ²)
Индекс изграђености	0.37 (13021.94 м ² од 35016.00 м ²)

- Удаљеност објекта од регулационе линије је 40,00 м према аутопуту Е-75.
- Прилаз парцели је са западне стране преко приступне саобраћајнице.
- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15) објекат након доградње припада категоријама:

В - 13.19% 122012 – Пословни део - пословне зграде

В - 81.28% 125102 – производни део - Индустрijske зграде - Предмет ИДР-а

Б - 2.74% 125221 - надстрешница- затворена складишта са најмање три стране

Б – 0.85% 127420 – портирница - остале зграде

В – 0.54 125103 – пумпна станица - индустријска зграда

Г - 0.90% 125211– спринклер резервоар-резервоари и цистерне

В - Амбуланта – зграда дома здравља, здравствена станица, станица за хитну помоћ, поликлиника и лекарска ординација - Предмет ИДР-а

- Дограђени део објекта се не прикључује на нову водоводну и канализациону и нову електроенергетску дистрибутивну мрежу у складу са наведеним у идејном решењу.

Технички опис:

Предмет израде Инвестиционо-техничке документације, односно Идејног решења (ИДР), је доградња производног простора уз постојећу производну халу, спратности П+Гл+1. Основна намена објекта је производња. Предметна локација се налази у Алексинцу у улици Краља Александра Карађорђевића бр.8, на катастарској парцели 3024 КО Алексинац Варош, која испуњава услов да представља грађевинску парцелу, површине 35016.00 м².

Висина венца на објекту у односу на нулту коту је 12.20м (постојећа хала 12.20) а висина слемена на 11.68м (Постојећа хала 11.74цм). Постојећа хала се дограђује уз источну фасаду постојеће хале, у оквиру грађевинских линија које су дефинисане како је дато у графичком прилогу. Слободан простор око објекта уредиће се према ситуационом плану. Наменски, доградња објекта је производно-индустријска. Већи део доградње је предвиђен за производњу и фабричко паковање материјала. Планиран је санитарни блок са свлачионицама за раднике, као пратећи уз производњу, у нивоима приземља и спрата. Планиране су и техничке просторије у нивоима приземља и спрата. Саобраћајно решење се у потпуности задржано. Контрола улаза путничких и теретних возила је задржана из постојећег стања. С обзиром да интерна саобраћајница има задовољавајућу ширину, постојећи концепт саобраћаја унутар комплекса омогућава несметано кретање и окретање ватрогасних возила. Омогућен је приступ путничким возилима на бочном делу парцеле са приступне постојеће саобраћајнице. Са бочне стране објекта, на парцели је изграђен паркинг са 188 паркинг места и омогућен је приступ пешака објекту са паркинга.

Инвеститор има потребу за бољом организацијом простора за здравствену заштиту радника. Идејним решењем је планирана доградња амбуланта уз постојећи објект портирнице. У новодограђеној амбуланти су планиране намене: ординација, изолација, стерилизација и чекаоница. Улаз у амбуланту је са западне фасаде са паркинга и тротоара.

Плански основ за издавање предметних локацијских услова је **План генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14) и Измене и допуне Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 11/20).**

Предметна катастарска парцела, према Плану генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 6/14) и Изменама и допунама Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,, 11/20) по намени припада зони просторне целине (6.б), зони IV-зона рада – IV.1- индустријска зона – грађевинском земљишту осталих намена – производња и зони VI-зона аутопута..

Правила градње из плана за напред наведене зоне у којима се налазе предметне парцеле:

VI ЗОНА АУТОПУТА

Зона аутопута је планирани коридор у складу са одредницама Измена и допуна просторног плана инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд-Ниш („Службени гласник РС,, бр.121/14). У коридору аутопута може се предвидети намена и спроводити план само у складу са

важећим Просторним планом инфраструктурног коридора аутопута Е-75 („Службени гласник РС„ бр.69/03) и важећом планском документацијом на предметном подручју. Граница између аутопута и парцела корисника може бити искључиво регулациона линија. На растојању од 40 м од регулационе линије може се предвидети грађевинска линија. Код постојећих објеката у овој зони могуће је само техничко и инвестиционо одржавање са комуналним опремањем без проширења габарита објеката, осим у случају посебног одобрења и сагласности управљача пута.

IV ЗОНЕ РАДА

IV.1. Индустијска зона

Највећи простор заузима постојећа зона рада са површинама потребним за даљи развој, а простире се између границе зоне становања средњих густина и аутопута., дела јужне границе грађевинског земљишта. Површина обухваћена овом зоном износи 6,32 ха. Ова зона је планом предвиђена за проширење, тако да ће се дати могућност за нову градњу објеката индустрије, производње, комерцијалних и комуналних објеката. Становање у овој зони се може наћи само као пратећа намена и то једна стамбена јединица у оквиру предузећа, као посебан објекат или у оквиру основног објекта као посебна функционална целина.

Погодност положаја ове зоне је непосредна повезаност са два међународна комуникациона система, аутопут Е-75 данас и пловни канал у перспективи, могућност изградње пристаништа са изградњом пловног пута и изванредне везе са међународном везом саобраћаја преко коридора Х (Е-75).

2.2.3. ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКТИ

Постојеће и планиране зоне привређивања заузимају укупан простор од 80,46 ха, од чега је изграђено приближно 20 ха. Повољан положај у односу на насеље и саобраћајну инфраструктуру, као и расположив простор за даље развијање садржаја индустрије, складишта, велике трговине, транспорта грађевинарства и других комерцијалних делатности, које треба издвојити од зона становања, захтевали су заокружење ове зоне до аутопута.

• Услови за уређење простора

У радним зонама успоставити парцелацију у модуларно систему, што представља основу за уређење и коришћење простора. Парцелација ће пружити подршку развоју малих и средњих производних погона и омогућиће развој индустријске зоне у етапама и мешовиту намену, малих производних погона и становања.

- Модул представља грађевинска парцела величине 500-800 м², за оквирно 3-5 запослених;
- Постојећа индустријска зона претрпеће „рециклажу“, односно ревитализацију, преуређење и делимичну промену намене и биће атрактивна за средње производне погоне, због ослонаца на главне друмске токове саобраћаја. Неопходно је због заштите животне средине направити разграничење од зоне становања заштитним зеленилом у што гушћем положају („зелени зидови“);
- Производни погони уз становање не смеју да угрожавају околину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима.

ЗОНА IV: Радна зона

-Објекат мора да има обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину.

-Објекат мора имати прикључак на водоводну, канализациону и атмосферску мрежу, електроенергетску и телекомуникациону мрежу, сакупљање и одношење комуналног отпада и акустичне заштите.

- Сви нови објекти морају бити изграђени у складу са мерама енергетске ефикасности, постојећи објекти ће се у складу са прописима и техничким могућностима реконструисати у складу са мерама енергетске ефикасности.

-Пожељно је да објекат има прикључак на гасоводну мрежу.

-У зависности од врсте делатности и технолошког процеса објекат мора да има предтретман комуналног отпада и отпадних вода, систем заштите ваздуха и буке.

•ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПРОИЗВОДНИХ ДЕЛАТНОСТИ

У оквиру производних делатности могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња.

Табела бр.8: Правила грађења за објекте производних делатности

Величина грађевинске парцеле	мин.	800 m ²
Ширина грађевинске парцеле	мин.	20 m
Положај објекта у односу на улицу	У складу са графичким прилозима бр. 3.1-3.20 - Регулационо-нивелациони план.	
Удаљења од суседних објеката	мин.	10m
Удаљења од бочних ивица парцеле	мин.	5m
Удаљење од задње ивице парцеле	мин.	10m
Индекс заузетости		до 50%
800 m ²		50%
од 800-1000 m ²		40%
преко 1000		35%
Проценат незастртих површина		до 30%
до 1000 m ²		20%
преко 1000 m ²		25%
ширина заштитног зеленог појаса према другим наменама		3m

Висина објеката (метара)		14 m
изузетно у зависности од технолошког процеса	максимално	више од 14 m
за административни део – макс. 10% површине производног дела	изузетно	18 m
Паркирање	на парцели	према конкретном случају

1 ПМ на 100 м2 БРГП производне хале или 1 ПМ на 4 једноремено запослена

1 ПМ на 100 м2 БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена

Услови за озелењавање и уређење слободних површина:

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. По ободу

парцеле обавезно је за успостављање заштитног зеленог појаса минималне ширине 3,0м.

По пријему захтева за издавање локацијских услова надлежни орган у складу са чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. гласник Републике Србије”, број 68/19) проверава испуњеност формалних услова за поступање по захтеву, односно проверава да ли је:

- 1) надлежан за поступање по захтеву;
- 2) захтев поднет у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке;
- 3) уз захтев приложено идејно решење израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 4) уз захтев приложен доказ о уплати таксе и накнаде прописане чланом 6. став 2. тачка 2) овог правилника.

Прегледом достављене документације утврђено је да је орган надлежан за поступање по захтеву и да је уз захтев **приложена сва потребна документација електронским путем** и то следеће:

- Идејно решење израђено од стране фирме „СПРЕГ“ д.о.о., Краља Петра I бр.15, Аранђеловац (ИДР бр. 82-0/22 место и датум: Аранђеловац, 12.2022.године), одговорни пројектант Јасмина Митровић, д.и.а. са лиценцом број 210А 01086 19;
- Доказ о уплаћеним таксама;
- Пуномоћје.

Прибављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

- Копија плана за кп. бр. 3024 КО Алексинац варош, бр. 952-04-055-77/2022 од 05.01.2023. године издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац,
- Копија катастарског плана водова бр. 956-309-108/2022 од 05.01.2023. године издата од стране РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш.

Уколико се у предметном објекту обавља делатност која се налази на листи пројеката по Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр. 114/08), онда је потребно да се инвеститор обрати надлежном органу за одлучивање о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину.

Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом, урађен у складу са чланом 118а и 126-129 Закона и друге доказе прописане подзаконским актом којим се уређује израда техничке документације и издавање грађевинске дозволе у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. гласник Републике Србије”, број 68/19).

С обзиром да се ради о објекту В категорије, неопходно је доставити: пројекат архитектуре и пројекат конструкције, пројекте инсталација као и пројекте свих области који су релевантни за предметни објекат и испуњење основних захтева за објекат у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019).

Са пројектом за грађевинску дозволу неопходно је доставити и елаборат заштите од пожара с обзиром да се ради о индустријском објекту површине преко 1.500 м², на који је неопходно прибавити сагласност на техничку документацију у погледу мере заштите под пожара, члан 33. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони).

Саставни део захтева за грађевинску дозволу је и извод из Пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

Локацијски услови важе **24 месеца** од дана издавања или истека грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је захтев поднет. Локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу преко надлежног органа у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА

Анита Недељковић, дипл.грађ.инж.