

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-31092-LOC-1/2021

III/07 Број 353-68/2021

21.09.2021. године

А л е к с и н а ц

Општинска управа - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек за урбанизам, саобраћај, стамбено комуналне делатности и заштиту животне средине, поступајући по захтеву **ISOPLUS d.o.o.Београд, Војислава Илића 87/III/18,Београд**, који је поднет преко пуномоћника Зорице Миловановић из Београда, 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, 9/20,52/21), Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац,6/14), Измена и допуна Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац, 11/20), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник Републике Србије", број 68/19), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС., 117/2020), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за **кп.бр. 2770/14 КО Алексинац варош**

за изградњу складишта

Издају се локацијски услови за **кп.бр. 2770/14 КО Алексинац варош** за изградњу складишног објекта спратности II, који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи **125221**, категорији **В** (100%).

Површина парцеле је 3613,00 м².

Катастарска парцела бр. 2770/14 КО Алексинац варош представља грађевинску парцелу и има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налазе постојећи објекти приказани на катастарско топографском плану од 12.8.2021. године, израђеном од стране „Геоплан биро“ Алексинац.

Ако је за потребе изградње објекта, односно извођења радова у складу са планским документом, потребно спровођење парцелације ради издвајања земљишта за изградњу објекта јавних намена или јавних површина, надлежни орган ће издати локацијске услове уз обавезу да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, односно решења о одобрењу извођења радова, спроведе препарцелација у складу са законом. (члан 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем "Сл. гласник Републике Србије", број 68/19).

У конкретном случају инвеститор је у обавези да изврши издвајање земљишта за изградњу јавних површина (саобраћајнице) с обзиром да део кп.бр. 2770/14 КО Алексинац варош, припада површинама јавне намене (саобраћајнице) према Плану генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац, 6/14) и Измени и допуни Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац, 11/20), тј. инвеститор је у обавези да спроведе парцелацију у складу са законом, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе. За потребе израде пројекта парцелације и пројекта геодетског обележавања инвеститор прибавља Информацију о локацији.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Arcybility Beograd Улица Комовска ,15, одговорни пројектант Зорица Миловановић, дипл.инж.арх, са лиценцом број 300 G438 08. Број техничке документације 17/21 од септембра 2021.године.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена изградња складишног објекта спратности II који се гради као објекат у низу са постојећим објектом на парцели са претежно источне стране / једнострано узидан објекат..

Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

Основни подаци о објекту и локацији

Укупна површина парцеле 17.248m²

Димензије објекта

А: укупис БРГП надземно постојећих објеката:

1651,00m²

В: укупна БРГП надземно новопроектовано:

404,00m²

Укупно БРГП надземно (А+В)

2.055,00m²

Површина приземља постојећих објеката:

1.651,00m²

Површина приземља нових објеката:

404,00m²

Површина приземља укупно

2,055,00m²

Површина земљишта под објектима /заузетост:

2.055,00m²

спратност

П

Висина венца

5,65m(166.90mnv)

Висина слемења

6.90m(168.15mnv)

Спратна висина:

Od 5,0m do 6.35m

Број функционалних јединица

1

Број паркинг места:

Задржава се исти

stepen zauzetosti:

11,91% (2.055,00m²)

• Удаљеност објекта од регулационе линије: 26,66м према јуту од улице (минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 6,0 м у складу са Планом генералне регулације Алексинца „Службени лист општине Алексинац, 6/14 и Измени и допуни Плана генералне регулације Алексинца „Службени лист општине Алексинац, 11/20).

Намена новопроектованог објекта је **магацински простор**, по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС., 23/15) припада класи **125221**, категорији **В** (100%).

За новопроектовани објекат користе се постојећи прикључци на постојећу електро, водоводну, канализациону и телекомуникациону мрежу у складу са наведеним у идејном решењу.

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

Предметна катастарска парцела је обухваћена Планом генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац, 6/14) и Изменом и допуном Плана генералне регулације Алексинца („Службени лист општине Алексинац, 11/20) и припада, према графичком прилогу - подела подручја плана на урбанистичке зоне и просторне целине (6.6), **зони IV-зона рада – IV.1- индустријска зона – грађевинском земљишту осталих намена - произвођа.**

Правила градње из плана за напред наведену зону у којој се налази предметна грађевинска парцела:

IV ЗОНЕ РАДА

IV.1. Индустијска зона

Највећи простор заузима постојећа зона рада са површинама потребним за даљи развој, а простира се између границе зоне становања средњих густина и аутопута., дела јужне границе грађевинског земљишта.

2.2.3. ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКТИ

Постојеће и планиране зоне привређивања заузимају укупан простор од 80,46 ha, од чега је изграђено приближно 20 ha. 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 претрпиће „рециклажу“, односно ревитализацију, преуређење и делимичну промену намене и биће атрактивна за средње производне погоне, због ослонца на главне друмске токове саобраћаја. Неопходно је због заштите животне средине направити разграничење од зона 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 предtretман 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.

- Величина грађевинске парцеле: мин. 800 м²
- Ширина грађевинске парцеле: мин. 20 м
- Положај објекта у односу на улицу: у складу са графичким прилозима бр.3.1-3.20. – регулационо нивелациони план.
- Удаљења од суседних објеката: мин. 10 м
- Удаљења од бочних ивица парцеле: мин 5 м
- Удаљења од задње ивице парцеле: мин. 10 м
- Индекс заузетости: до 50%, и то за објекте површине:

до 800 м² : 50%

од 800-1000 м² : 40%

од 1000-3000 м² : 30%

преко 3000 м² : 25%

- Проценат незастртих површина: до 30%, и то за парцеле површине:

до 1000 м² : 20%

од 1000-3000 м² : 30%

преко 3000 м² : 25%

- Ширина заштитног зеленог појаса према другим наменама: 3 м
- Висина објекта: 14 м, изузетно у зависности од технолошког процеса више од 14 м, за административни део макс. 10% површине производног дела 18 м.
- **Паркирање:** на парцели, према конкретном случају.

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 м.

Правила реконструкције објекта:

Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката могуће су измене до испуњења задатих параметара поштујући планиране грађевинске линије.

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 Arcybility Beograd Улица Комовска ,15, одговорни пројектант Зорица Миловановић, дипл.инж.арх, са лиценцом број 300 G438 08. Број техничке документације 17/21 од септембра 2021.године.
- Доказ о уплаћеним таксама
- Пуномоћје
- Катастарско топографски план од 12.8.2021, израђеном од стране „Геоплан биро“ Алексинац.

Прибављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

- Копија плана за кп. бр. 2770/14 КО Алексинац варош од 13.05.2020. године издата од стране РГЗ СКН Алексинац
- Копија катастарског плана водова бр. 956-01-309-5544/2020 од 11.05.2020. године издата од стране РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш.

Објекат мора бити пројектован у складу са **Правилником о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС., бр.61/11)** и да задовољава услове разврставања у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. гласник РС., бр. 69/12). Пројекат - елаборат - Енергетска ефикасност се односи на цео објекат који се дограђује и доставља се уз подношење захтева за грађевинску дозволу.

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).

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.

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

Обрадила,

Селена Милојковић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА

Анита Недељковић, дипл.инж.грађ.