

Република Србија

ОПШТИНА АЛЕКСАНДРОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и изградњу

Број предмета: ROP-ALK-6237-LOC-1/2022
Заводни број: 350-20/2022-04
Датум: 13.04.2022. године
Aleksandrovac, Србија



Овај процес је извршен

уговором изградње

Општинска управа општине Александровац - Одељење за урбанизам и изградњу, решавајући по захтеву инвеститора "Самостална занатска радња бетон стил Раца Радован Мијатовић ПР", МБ55527407, Крушевица bb, Општина Александровац, за издавање Локацијских услова за изградњу фабрике за производњу асфалта -асфалтна база, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр. 68/2019) и Просторног плана општине Александровац ("Сл. лист општине Александровац" бр. 4/2011), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

1. За катастарску парцелу број 1663 КО Новаци;
2. Површина катастарске парцеле је 9922,00 м²;
3. Класификација објекта према намени: изградња фабрике за производњу асфалта -асфалтна база, спратности -П на кат. парцели бр.1663 КО Новаци, класификације 125103, категорије В, општина Александровац;
4. Укупна површина под објектом је 310,00 м²;
- Укупна нето површина објекта је 305,23 м²
- Укупна бруто површина објекта је 310,00 м²;

5. Намена:

Пројектована зграда има намену фабрике за производњу асфалта -асфалтна база, спратности П. Објекат је замишљен као фабрика, и састоји у склопу једне функционалне целине - фабрика за производњу асфалта -асфалтна база, спратности -П на кат. парцели бр.1663 КО Новаци, класификације 125103, категорије В, општина Александровац.

Форма објекта одређена је пројектним задатком инвеститора, распоредом просторија, оријентацијом објекта, и нагибом терена. Удаљеност са источне и северне стране је условљена Просторним Планом, удаљења су према графичком прилогу. Удаљеност бочних делова објекта је условљена правилима градње. Објекат је правилног облика. Кровна конструкција је челична, двоводни решеткасти носач са кровним покривачем ТР пластифицираним лимом, са свим елементима за стабилност.

У приземљу се налазе следеће просторије:

Плато асфалтне базе са диспозицијом опреме, силосима, цистерном, гориоником и силосом готове масе одакле се врши утовар у транспортна возила, командне кућице која се налази са јужне стране.

6. Локација:

Изградња фабрике за производњу асфалта -асфалтна база, спратности -П на кат. парцели бр.1663 КО Новаци, класификације 125103, категорије В, општина Александровац врши се на укупној површини парцеле 9922м². На парцели не постоје изграђени објекти. Планирана је изградња објекта - фабрика за производњу асфалта, спратности П, положај објекта према графичком прилогу. Укупно учешће у површини објекта 100%. Прилаз објекту је са јужне стране парцеле са некатегорисаног пута 1742 КО Новаци -преко парцеле 1732 КО Новаци.

- Кат. парцела бр. 1663 КО Новаци се налази у обухвату Просторног плана општине Александровац ("Службени лист општине Александровац", бр. 4/2011), комерционално-пословни, производни и комплекси посебне намене у привредно - радној зони.

Комерцијално-пословни, производни и комплекси посебне намене у привредним зонама.

Намена објеката:

Комерцијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са доминантном комерцијалном наменом. Они могу бити у оквиру осталих компатибилних намена, али најчешће су то комерцијални и пословни објекти у склопу привредних зона, дуж примарних саобраћајница: велетржнице, складишта, дистрибутивни центри, итд..

Производни комплекси су већи производни погони, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним привредним активностима: грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и др..

Комплекси у привредним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно-комерцијални комплекси у које спадају и комплекси посебне намене. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Урбанистички показатељи: за комерцијално-пословне и производне комплексе у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи за:

комерцијално - пословне комплексе:

макс. индекс изграђености - 1,0;

макс. степен заузетости - 50%;

макс. спратност - П + 3

мин.% зелених - 30%;

број паркинг места на 100м² - 2

производни комплекси:

макс. степен изграђености - 1,0;

макс. степен заузетости - 50%;

макс. спратност - до 16м (осим технол.објеката)

мин.% зелених површина - 30%;

број паркинг места на 100м² - 1

Типологија објеката:

Објекти су најчешће слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени комерцијално-пословни или производни комплекс.

Правила парцелације:

Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса.

За комерцијалне, пословне и привредне комплексе дефинисана је минимална величина парцеле (комплекса) и ширина фронта према улици:

минимална величина парцеле = 2000м²

минимална ширина парцеле = 30,00м

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50м.

Положај објекта на парцели:

Комплекси у привредним зонама треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини (саобраћајници), а производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте комплекса је 5м од регулације саобраћајнице (у простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница - информациони и контролни пункт комплекса).

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта, а не мање од 5м, уз обавезу садње



најмање једног дрвореда.

Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4м.

Висинска регулација:

Максимална спратност комерцијално-пословних објеката у комплексу је П+3.

Максимална висина привредних објеката је 16м. Ово ограничење се не односи на технолошке и посебне објекте комплекса (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и сл.).

Правила за слободне и зелене површине на парцели:

Минимални проценат озелењених површина у комплексу је 30%.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

Минималне ширине појаса заштитног зеленила за производне комплексе су:

- 2.00м од бочних и задње границе парцеле; и
- 6.00м према саобраћајници.

Сва неопходна заштитна одстојања - од суседа, појасеви санитарне заштите и др., морају се остварити унутар саме парцеле.

У оквиру комплекса није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније већ је неопходно предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу парцеле према јавној површини (улици), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом.

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно- манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Правила за посебне објекте у комплексима:

Дозвољава се изградња посебних објеката који се не урачунавају у корисну БРГП, као што су инфраструктурни - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др..

Посебни објекти морају бити позиционирани на парцели (комплексу) у оквиру грађевинских линија.

Дозвољена висина за рекламне стубове је 30м, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и да не ометају значајно сагледљивост објеката. Потребна је верификација идејног пројекта на Комисији за планове, пре издавања Грађевинске дозволе.

Ширина појаса регулације саобраћајница:

Појас регулације јесте простор дефинисан границом грађења јавног пута, унутар кога се изводе грађевински захвати приликом изградње, реконструкције или одржавања јавног пута. Просторним планом утврђује се оријентациона ширина пуног појаса регулације за: - државни пут 2. реда ширине око 20 м; и - општински пут ширине око 15 м. Одређују се следећи обострани заштитни појасеви траса и објеката постојећих и планираних коридора саобраћајне инфраструктуре на подручју Просторног плана: 1) непосредни заштитни појас - простор заштитног појаса од ивице земљишног појаса пута ширине 10 м за државни пут 2. реда и 5 м за јавни општински и некатегорисан пут; и 2) појас контролисана изградње - пружа се од границе непосредног заштитног појаса и износи 10 м за државни пут 2. реда и 5 м за јавни општински пут. Сви путеви утврђени Просторним планом су јавни путеви и морају се пројектовати по прописима за јавне путеве и уз примену одговарајућих стандарда на основу Закона о јавним путевима.

Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на саобраћајницу . Уколико нема директан приступ, у изузетним случајевима може имати колски прилаз са друге парцеле(сукориснички) који је минималне ширине 2,50м, под условом да најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина сукорисничког приступа износи 3,50 м.

Урбанистички параметри- новопројектовано стање:

- Повшина кастарске парцеле је 9922,00 м²;
- Спратност - П- приземље;
- Висина слемена од коте терена - 14,90м;

- Индекс изграђености - 0,031;
- Индекс заузетости за - 3,10 %;
- мин.% зелених површина 30%;
- удаљење од суседних парцела: јужна страна-60,69м, северна страна- 35,36м, западна страна- 62,03м, источна страна- 5,00м.

7. УСЛОВИ ПРОЈЕКТОВАЊА И ПРИКЉУЧЕЊА

- Водни услови број 2688/1 од 17.03.2022. године, издати од ЈВП "Србијаводе" Београд Водопривредни центар" Морава" Ниш, РЈ "Западна Морава" Чачак.
- Услови за пројектовање и прикључење 8х.1.1.0-Д-07.06-106612-22, од 21.03.2021.године, издати од ЕПС Дистрибуције, ДОО Београд, ОДС Огранак Крушевац.
- Технички услови за прикључење на постојећу водоводну, канализациону и хидрантску мрежу издати од ЈКСП "Александровац", бр. 636 од 14.03.2022.године.
- Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране Одељења за ванредне ситуације у Крушевцу, Сектор за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова, број 09.17.1 Број 217-128/22, РОП-АЛК-6237-ЛОЦ-1-ХПАП-6/2022 од 18.03.2022. године.
- Услови за пројектовање 03 бр. 021-966/2 од 06.04.2022. године, издати од "Завода за заштиту природе Србије", Нови Београд, Јапанска бр.35.

8. На парцели не постоје објекти које је потребно уклонити.

9. САСТАВНИ ДЕО ОВИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ:

- Идејно решење, ИДР-35-1/22 из марта 2022. године урађено од стране ГР "САВИЋ N&ND INŽENJERING" Александровац, одговорно лице Лидија Савић, одговорни пројектант Лидија Савић, диг, са лиценцом ИКС 310 Е101 06.
- Водни услови број 2688/1 од 17.03.2022. године, издати од ЈВП "Србијаводе" Београд Водопривредни центар" Морава" Ниш, РЈ "Западна Морава" Чачак.
- Услови за пројектовање и прикључење 8х.1.1.0-Д-07.06-106612-22, од 21.03.2021.године, издати од ЕПС Дистрибуције, ДОО Београд, ОДС Огранак Крушевац.
- Технички услови за прикључење на постојећу водоводну, канализациону и хидрантску мрежу издати од ЈКСП "Александровац", бр. 636 од 14.03.2022.године.
- Услови у погледу мера заштите од пожара, издати од стране Одељења за ванредне ситуације у Крушевцу, Сектор за ванредне ситуације, Министарства унутрашњих послова, број 09.17.1 Број 217-128/22, РОП-АЛК-6237-ЛОЦ-1-ХПАП-6/2022 од 18.03.2022. године.
- Услови за пројектовање 03 бр. 021-966/2 од 06.04.2022. године, издати од "Завода за заштиту природе Србије", Нови Београд, Јапанска бр.35.

Напомене:

У складу са законом 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021):

Члан 55: Локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног, односно пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, као и податке о:

4а) о томе да ли је у вези са изградњом објекта или извођењем радова у складу са издатим локацијским условима потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије, а које надлежни орган прибавља кроз обједињену процедуру од министарства надлежног за послове животне средине;

Члан 147, став 2: На поступак издавања привремене грађевинске дозволе и њену садржину примењују се одредбе које се односе на издавање решења из члана 145. овог закона.

10. 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;

11. 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 15.000,00 динара, сходно тарифном броју 9. Локацијски услови-



издају се уз наплату таксе централног регистра у износу од 2.000,00 динара ("Сл. гласник РС", бр. 106/2015).

12. 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).

Обрадио:

Млађи саветник

Бранислав Спасојевић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Александар Вучковић, дипл.инж.грађ.