

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и
имовинско правне послове
БР: ROP-GML-1294-LOC-1/2018
Заводни број 4-02-350-2/2018-4
09.02.2018. године

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско правне послове, поступајући по захтеву [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу магацина металних профила, на кп бр.40313/4 и 40313/5 КО Горњи Милановац, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС»Бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11, 121/2013, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/13-одлука УС и 132/2014 и 145/14), чл. 6-14 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“ бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), Правилника о размени докумената и поднесака електронским путем и форми у којој се достављају акта у вези са обједињеном процедуром („Сл.гл.РС“ бр.113/2015), Уредбе о локацијским условима („Сл.гл.РС“ бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017), Планом генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Г.Милановац бр.18/2013“), Урбанистичким пројектом за изградњу магацина металних профила (потврда број 4-02-350-219/2017 од 08.12.2017.год.), а у складу са идејним решењем [REDACTED], издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу магацина металних профила на кп. број 40313/4 и 40313/5 КО Горњи Милановац

Подаци о катастарским парцелама

Катастраска парцела број 40313/4 КО Горњи Милановац, Потес Ждребан; врста земљишта – градско грађевинско земљиште, површине 0.09,91ха; начин коришћења земљишта – пашњак 3.класе; катастарска парцела број 40313/5 КО Горњи Милановац, Потес Ждребан; врста земљишта – градско грађевинско земљиште, површине 0.13,53ха; начин коришћења земљишта – пашњак 3.класе; земљиште у приватној својини Драгојловић Драгана.

Подаци о класи и намени објекта

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи *Специјализованих складишта, затворена најмање са три стране зидовима или преградама*, до 1500м² и П+1, категорије Б, класификациони број 125221.

Плански основ: План генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Г.Милановац бр.18/2013“) и Урбанистички пројекат за изградњу магацина металних профила на простору кп бр.40313/4, 40313/5, 40314/2 и 40314/6 КО Г.Милановац (потврда број 4-02-350-219/2017 од 08.12.2017.год.).

Зона – намена земљишта: Кп 40313/4 и 40313/5 налазе се на простору предвиђеном за радне зоне мешовитог пословања.

Основна намена - мала привреда, мала и средња предузећа, производно занатство, трговина на велико и мало, радна зона.

Пратеће намене:

- услужне делатности
- становање
- јавне намене
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Искључују се све намене чија би делатност угрозила животну средину.

Постојеће зоне становања у оквиру ових целина, кроз постепену реконструкцију постају зоне мале привреде са становањем; у овој зони објекти се реконструишу и граде као стамбено-пословни, пословни и пословно-привредни објекти. Код пословно-стамбеног садржаја парцеле, могуће је рад и становање организовати у једном објекту (рад до улице, становање према дубини парцеле или рад у приземљу а становање на спрату, под условом да се ради о делатности, која не угрожава функцију становања.

Према наведеном плану: „за објекте привређивања - чисто радне комплексе у оквиру зоне мешовитог пословања примењују се правила грађења за радне зоне.“

Намена објеката и простора (према Урбанистичком пројекту)

Основна намена: радна зона, средња предузећа.

Пратеће намене: услужне делатности, комуналне делатности, јавне намене (објекти образовања - средње стручне школе, више школе, саобраћајни објекти, комуналне делатности, зеленило, спорт и рекреација, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре), мала предузећа. Ово су уједно и намене у које могу да се трансформишу постојећи комплекси.

За постојеће намене потребна је еколошка провера за потенцијалне загађиваче.

Могуће је увођење производних и услужних програма, просторно и производно декомпоновање постојећих комплекса према захтевима тржишта, уз примену технологије која не ремети еколошке услове окружења.

Фазна реализација може се одвијати само након сагледаних програма за целе комплексе.

Искључују се све намене које према процени утицаја са било ког аспекта угрожавају животну средину.

Величина парцеле

Минимална површина новоформиране парцеле је 20,0 ари.

Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 24,0м;

Основни тип изградње

Слободностојећи објекти. На парцели може бити више објеката основне и/или пратеће намене.

Хоризонтална регулација

Грађевинска линија дефинише се према општим правилима и графичком прилогу бр. 6. **Грађевинске линије**

Удаљење објеката (новоизграђених објеката или доградњи) од границе суседних парцела са наменом становања је минимун 8,0 м са заштитним зеленим појасом, а са осталим наменама $\frac{1}{2}$ висине објекта ако је задовољен противпожарни услов.

Минимално удаљење објеката на истој парцели је мин $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

Индекси (на нивоу парцеле):

- индекс изграђености мах 1.4
- индекс заузетости мах 60%
- индекс заузетости подрумске етаже је мах 80%.

Висинска регулација

Спратност се прилагођава делатности, а мах П+2 на анексном делу објекта (објекту) до улице.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Грађевинска структура стандардна. Објекти морају носити архитектонске одлике своје намене. Објекти треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене.

Смештај возила (теретних и путничких) на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност на начин утврђен Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 50/2011).

При парцелацији по дубини приступни пут за везу са јавним путем је минималне ширине 5,0м, с радијусом кривине прикључка од минимум 10-12,0м.

Уређење и организација на парцели према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%. Парцеле се ограђују.

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Обавезно опремање грађевинске парцеле (минимална комунална опремљеност) подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката:

- приступни пут,
- водоснабдевање,
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода,
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу
- уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила,
- уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;
- предузимање предвиђених мера заштите животне средине.
- обезбеђење заштитног растојања од суседних парцела са другом наменом подизањем заштитног зеленог појаса у границама грађевинске парцеле; Обавезан је заштитни зелени појас уз водотокове минималне ширине 10,0м, у коме није дозвољена градња.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Основни услови заштите животне средине остварују се применом правила и мера заштите, уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са Правилима уређења и грађења, техничким и санитарним прописима и прикључењем на насељску инфраструктуру као и уређењем јавних и саобраћајних површина на локацији. Обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата, са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине,

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова заштите од ратних разарања који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије.

Посебни услови

За све интервенције (изградња, реконструкција, доградња, промена намене...) обавезна је разрада кроз Урбанистички пројекат и одговарајућа документација са аспекта заштите животне средине (потребна процена о потреби израде). При декомпоновању постојећих комплекса, на основу анализе, по потреби ради се План детаљне регулације.

Подаци о планираном објекту из идејног решења:

Намена: магацин металних профила.

БРГП – 688,0м², нето површина изградње 681,84м²,

Планирана спратност објекта – П (приземље),

Спратна висина – 8,20м, висина објекта 10,10м.

Индекс изграђености 0,26,

Индекс заузетости 25,84%.

Уређење и озелењавање: по ободу парцела засадити растиње, са кореном које неће оштећивати саобраћајнице.

Прилаз комплексу: из улице Миодрага Радовановића.

Услови заштите и унапређења животне средине: Предвидети сакупљање атмосферских вода и одвајање уља и других угљоводоника пре продирања кроз тло у подземне воде.

Услови за прикључење на инфраструктуру

Пројектовати према техничким условима ЕПС ОДС Електродистрибуције Чачак, Погон Г.Милановац, број 8Е.4.0.0.-Д-09.28-28888/1-2018 од 02.02.2018.године.

Рок важности локацијских услова

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.

Обавезе инвеститора

Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднесе извод из пројекта за грађевинску дозволу, сачињен у складу са правилником који уређује садржину техничке документације за издавање грађевинске дозволе, Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), доказ о уплаћеним административним таксама за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона.

Прилози:

- копија плана парцеле
- потврда о катастру подземних вода
- технички услови имаоца јавних овлашћења
- Идејно решење

Поука о правном средству

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

Доставити: Инвеститору и
Архиви

РУКОВОДИЛАЦ ОДСЕКА
ЗА УРБАНИЗАМ И КОМУНАЛНО-
СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Душан Дмитривић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,
КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ И ИМОВИНСКО
ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Дејан Вељовић