

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално-стамбене
и имовинско правне послове
БР: ROP-GML-8207-LOCA-2/2021
Заводни број 4-02-350-1/2021-87
Датум: 02.06.2021. године

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове, поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом преко пуномоћника [REDACTED] за измену локацијских услова за изградњу пословног објекта – хале та технички преглед возила са административним делом, на кп број 11475/6 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, 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима („Сл.гл.“бр.35/15, 114/15, 117/17 и 115/2020) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“бр.68/2019) а у складу са Планом генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.18/2013 и 17/2017) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта – хале за технички преглед возила са административним делом, на кп број 11475/6 КО Горњи Милановац

Плански основ: План генералне регулације за насељено место Г.Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.18/2013 и 17/2017).

Намена земљишта: радне зоне.

Подаци о катастарској парцели: Катастарска парцела број 11475/6 КО Горњи Милановац; потес Крижевац, површине 0.17,91ха; врста земљишта – градско грађевинско земљиште; према начину коришћења – ливада 5.класе.

Парцела има обезбеђен директан приступ на јавни пут.

Подаци о класи и намени објекта:

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи *Зграде за трговину на велико и мало; Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће...сервисне станице за моторна возила итд*, преко 400м² или П+1, категорије В, класификациони број 123002.

Подаци о површини и спратности планираног објекта према идејном решењу:

Идејним решењем предвиђена је изградња хале за технички преглед возила НДМ до 3,5t и НДМ преко 3,5t са административним и помоћним делом, спратности П (приземље).

Површина под објектом нето: **365,74м²**.

Димензија објекта: 25,4 x 13,9 + 7,9 x 5,35м.

Укупна бруто површина објекта: **395,10м²**.

Висина објекта (слеме): 7,23м.

Заузетост парцеле: 22%.

Правила уређења и грађења из Плана: НАМЕНА ОБЈЕКТА И ПРОСТОРА

Претежна 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 – према Идејном решењу.

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 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. Висина објекта је:

- мах 15,0m (до коте венца).
- мах 20,0m (до коте слемена).

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 сопственој 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 5,0 м 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.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката:

- приступни пут.
- водоснабдевање.
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода.
- прикључак на електроенергетску 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.
- обезбеђење заштитног појаса 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:

При декомпоновању постојећих комплекса, на основу анализе и одговарајуће документације са аспекта заштите животне средине (потребна процена о потреби израде), по потреби ради се **План детаљне регулације**.

Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:

Пројектовати према техничким условима **МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак**, 09.32 број 217-4390/21 од 30.03.2021.године.

Пројектовати према техничким условима **ЈКП „Горњи Милановац“**, број 1611/3 од 06.04.2021.године и 1611/2 од 29.03.2021.године за локацију и број потребних контејнера за смеће.

Пројектовати према техничким условима **„Телеком Србија“**, број 130715/3-2021 од 07.04.2021.године.

Пројектовати према условима **Електродистрибуције Србије**, број 8Е.1.1.0-Д.07.06-102271-21 од 07.04.2021.године.

Рок важења локацијских услова

Локацијски услови важе две године 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), 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, **доказ о уплати накнаде за промену намене пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе и прибавити мишљење надлежног органа о процени утицаја пројекта на животну средину.**

Саставни део ових локацијских услова су:

-Копија катастарског плана,

-Копија катастарског плана водова, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-5918/2021 од 26.03.2021.год.

-Услови за пројектовање издати од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак, 09.32 број 217-4390/21 од 30.03.2021. год.

-Услови ЈКП „Горњи Милановац“, број 1611/3 од 06.04.2021.године и 1611/2 од 29.03.2021.године за локацију и број потребних контејнера за смеће,

-Услови „Телеком Србија“, број 130715/3-2021 од 07.04.2021.године.

-Услови Електродистрибуције Србије, број 8Е.1.1.0-Д.07.06-102271-21 од 07.04.2021.године,

- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е.1.1.0-Д.07.06-102271-21-УГП од 07.04.2021.године,

-Главна свеска и Идејно решење (Пројекат архитектуре), број техничке документације 21.010 ПРО 218, март 2021, које је израдио [REDACTED]

Напомена: Издавањем ових локацијских услова престају да важе локацијски услови број ROP-GML-8207-LOC-1/2021, заводни број 4-02-350-1/2021-35 од 13.04.2021.године.

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,
Имаоцима јавних овлашћења,
и Архиви

Обрађивач:
Славица Андрић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,
КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ И
ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Зоран Дрињаковић