

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално- стамбене

и имовинско правне послове

БР: ROP-GML-15918-LOC-1/2022

Заводни број 4-02-350-1/2022-75

Датум: 24.06.2022. године

СА

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско правне послове, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу фабрике за производњу и паковање ветеринарских лекова и премикса на кп број 21630/2 КО Горњи Милановац, на основу члана 8ђ и 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, 145/14, 83/18, 31/2019,37/2019, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“ бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Сл.гл.РС“бр.35/2015,114/2015 и 117/2017), 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) и Урбанистичким пројектом комплекса за изградњу фабрике ветеринарских лекова „Велелек“ ДОО (Потврда број 4-06-350-945/2013 од 02.04.2014.године), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу фабрике за производњу и паковање ветеринарских лекова и премикса

на кп број 21630/2 КО Горњи Милановац

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

Урбанистички пројекат комплекса за изградњу фабрике ветеринарских лекова „Велелек“ ДОО (Потврда број 4-06-350-945/2013 од 02.04.2014.године)..

Намена земљишта према Плану: мешовито пословање.

Подаци о катастарској парцели: Катастарска парцела број 21630/2 КО Горњи Милановац, Потес Брешће, површине 1198м², врста земљишта – градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – 483м² земљиште под објектом (остале зграде- објекат има одобрење за градњу а нема одобрење за употребу); 715м² њива 2.класе. Парцела има излаз на јавну саобраћајницу.

Подаци о класи и намени објекта:

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи *Индустријске зграде; Све осим радионица*, категорије В, класификациони број 125103 (80%) и *Пословне зграде; до 400м²*, категорије Б, класификациони број 122011 (20%).

Правила уређења и грађења према Идејном решењу:

Објекат је фабрика за производњу и паковање ветеринарских лекова и премикса.

Функционална организација:

Објекат се састоји из два главна дела, административно-техничког и производно/магацинског. Оба су спратности П+1. Чиста спратна висина приземља је око 400цм (у хали), а спрата 300-320цм.

Административно-технички део се налази уз улицу Слободана Николића – Брке и габарита је 23,43x6,24м, дужом осом усмерен у правцу север-југ. Улаз у њега је на југоисточном крају парцеле, а између њега и улице налази се простор за паркирање путничких возила које ће користити запослени и посетиоци. Наспрам улаза налази се степениште, лево од њега просторија за обедовање запослених и просторија за надзор, а десно се налазе просторије кроз које се обезбеђује чист приступ производњи: свлачионице, пропусници и тоалети. У северном крају овог дела објекта налазе се котларница, клима-коморе и радионица, које имају приступ споља и одвојене су од осталих унутрашњих просторија. На спрату се налазе лабораторије и канцеларије.

Производни део је габарита 23,3x16,0м и постављен је управно на административно-технички део, у северном делу парцеле. Организован је око подужног ходника који се налази у средини хале и из кога се улази у све просторије. На северозападном делу хале се налази степениште са лифтом којим је обезбеђена комуникација са халских простором на спрату. У југозападном делу хале налазе се приручни магацини сировина и готових производа и ту је простор за приступ теретних возила. Приликом пројектовања распореда унутрашњих просторија је нарочита пажња обрађена на токове кретања и односе прљавих и чистих простора, како би се спречило загађење производа, а у складу са одговарајућим прописима. На спрату производног дела се налази магацин.

Укупна БРГП надземно: 1001,30м².

Укупна нето површина затворених просторија: 896,56м².

Укупна нето површина: 901,28м².

Површина земљишта под објектом/заузетост: 496,09м²

Заузетост парцеле: 41,41%.

Спратност објекта: п+1.

Правила грађења према Плану:

Претежна 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.

Правила грађења: Минимална површина парцеле у мешовитом пословању са становањем је 5,0 ари за слободностојеће објекте, а за двојне 6,0 ари. На парцелама преко 8,0 ари, могуће је развијати делатности мале привреде, мале производне погоне, за делатности које су по капацитету у складу са карактером парцеле, према суседу под прописаним условима заштите животне средине.

На парцели може бити више објеката. Објекти се на парцели граде у оквиру прописаних урбанистичких показатеља. Други објекат у дну парцеле гради се као слободностојели или двојни. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

Грађевинска линија је 4,5м од улице Слободана Николића Брке, а растојање новоизграђених објеката од бочних и задњих граница парцеле минимум $\frac{1}{2}$ висине објекта, уколико је задовољен противпожарни услов.

Индекс заузетости парцеле у мешовитој намени са становањем је 50%, а индекс заузетости подрумске етажне је максимално 70%.

Спратност стамбених и анексних објеката максимално П+2, а за пословне и привредне делатности, у зависности од врсте делатности и технологије рада.

Висина објекта максимално 15,0м до коте венца, максимално 20,0м до коте слемена.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут и капацитет паркирања, одлагање комуналног отпада, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.

Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:

Пројектовати према техничким условима ЈП „Србијагас“, број 05-03-4/369 од 14.06.2022.године.

Прикључак на електроенергетску мрежу, водоводну и канализациону мрежу, број и локација контејнера за одношење смећа – постојећи.

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.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, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), доказ о уплаћеним административним таксама за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона и **доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско и мишљење надлежног органа о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.**

Саставни део ових локацијских услова:

- копија плана катастарске парцеле, број 952-04-140-10970/2022 од 25.05.2022.године,
- Уверење издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-12275/2022 од 26.05.2022.год.
- Обавештење МУП-а, Сектор за ванредне ситуације Чачак, 09.32 број 217-8793/22 од 10.06.2022.године,
- Услови ЈП „Србијагас“, број 05-03-4/369 од 14.06.2022.године,
- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 24/22, које је израдио [REDACTED]

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

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

Зоран Дрињаковић