

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално- стамбене**

**и имовинско правне послове**

**БР: ROP-GML-21063-LOCA-3/2022**

**Заводни број 4-02-350-1/2022-134**

**Датум: 15.09.2022. године**

**СА**

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално–стамбене и имовинско правне послове, поступајући по захтеву [REDACTED] поднетом преко пуномоћника [REDACTED] за издавање измене локацијских услова за изградњу самоуслугне перионице (објекат број 1) и затвореног складишта (објекат број 2) на кп број 11508/6, 11508/7, 11509/4 и 11509/5 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), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу самоуслугне перионице (објекат број 1) и затвореног складишта (објекат број 2) на кп број 11508/6, 11508/7, 11509/4 и 11509/5 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).

**Намена земљишта:** радне зоне.

**Подаци о катастарским парцелама:** Катастарска парцела број 11508/6 КО Горњи Милановац, Потес Јаз, површине 223м<sup>2</sup>; врста земљишта - градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – остало вештачки створено неплодно земљиште; Парцела у приватној својини „Intelligent Wash“ доо из Београда.

Катастарска парцела број 11508/7 КО Горњи Милановац, Потес Јаз, површине 125м<sup>2</sup>; врста земљишта - градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – остало вештачки створено неплодно земљиште; Парцела у приватној својини „Intelligent Wash“ доо из Београда.

Катастарска парцела број 11509/4 КО Горњи Милановац, Потес Луг, површине 1735м<sup>2</sup>; врста земљишта - градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – остало вештачки створено неплодно земљиште; Парцела у приватној својини „Proting“ доо из Горњег Милановца.

Катастарска парцела број 11509/5 КО Горњи Милановац, Потес Луг, површине 94м<sup>2</sup>; врста земљишта - градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – остало вештачки створено неплодно земљиште; Парцела у приватној својини „Proting“ доо из Горњег Милановца.

#### **Подаци о класи и намени објекта:**

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи *Остале зграде; надстрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд*, категорије Б, класификациони број 127410 и *Затворена складишта*, категорије Б, класификациони број 125221.

#### **Правила уређења и грађења према Идејном решењу:**

**Објекат бр. 1**, према намени самоуслужна перионица, је приземни, а основни габарит је неправилног облика, максималних димензија 22.85m x 9.00m. Висина венца објекта је 5.23m, односно 308.88mнв. Позициониран је у централном делу предметних парцела. Објекат је постављен подужно у правцу североисток-југозапад. Приступ објекту остварује се са северозападне стране. Паркирање је организовано у оквиру парцеле.

**Објекат бр. 2**, према намени затворено складиште, је приземни, а основни габарит је неправилног облика, максималних димензија 14.10m x 13.00m. Висина венца објекта је 5.23m, односно 308.88mнв. Позициониран је у јужном делу предметних парцела. Објекат је постављен подужно у правцу северозапад-југоисток. Приступ објекту остварује се са северозападне стране. Паркирање је организовано у оквиру парцеле.

#### **Објекат број 1:**

Нето површина: 146,88м<sup>2</sup>

Бруто површина: 160,65м<sup>2</sup>.

Висина објекта: 5,23м.

### **Објекат број 2:**

Нето површина: 125,78м<sup>2</sup>

Бруто површина: 133,17м<sup>2</sup>.

Висина објекта: 5,23м.

Заузетост парцеле: Са постојећом површином парцеле 13,50%

Са планираном површином парцеле 13,83%.

### **Правила уређења и грађења за радне зоне из Плана:**

Намена објеката 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 је 6,0м од Љубићске улице; 4,5м од планиране улице и 10,0м од регулације реке Деспотовице.**

**Удаљење објеката** (новоизграђених објеката или доградњи) **од границе суседних парцела** са наменом становања је минимум 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 **Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак**, број

8Е1.0.0.-Д-07.06-364649-22 од 31.08.2022.год.

Пројектовати према техн. условима **ЈКП „Горњи Милановац“**, број 3664/2 од 03.08.2022.године.

Пројектовати према техн. условима „Телеком Србија“, број 295627/6-2022 од 13.09.2022.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.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.

**Напомена:** Пре подношења захтева за грађевинску дозволу спровести Одлуку о покретању поступка отуђења дела кп 12377/19 КО Горњи Милановац из јавне својине Општине Горњи Милановац и прибављања у јавну својину Општине Горњи Милановац дела кп број 11509/4 КО Горњи Милановац непосредном погодбом број 2-06-35/2022 од 30.06.2022.године. Овом Одлуком утврђено је право привремене службености за потребе прибављања локацијских услова и грађевинске дозволе.

### **Саставни део ових локацијских услова:**

- копија плана катастарске парцеле број 952-04-140-13974/2022 од 12.07.2022.године,
- Копија катастарског плана водова, број 956-307-15586/2022 од 19.07.2022.године, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице,
- Услови за пројектовање и прикључење издати од „Електродистрибуције Србије“, Огранак Електродистрибуција Чачак, бр. 8Е1.0.0.-Д-07.06-364649-22 од 31.08.2022.год.
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е1.0.0.-Д-07.06-364649-22-УГП од 31.08.2022.год.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП „Горњи Милановац“, број 3664/2 од 03.08.2022.године,
- Услови „Телеком Србија“, број 295627/6-2022 од 13.09.2022.године.
- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 2022-Н02-01 и 2022-Н02-02, јун 2022, које је израдио [REDACTED]

**Напомена:** Издавањем ових Локацијских услова престају да важе Локацијски услови број ROP-GML-21063-LOCA-2/2022, заводни број 4-02-350-1/2022-120 од 02.09.2022.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

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

**Зоран Дрињаковић**