

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене

и имовинско правне послове

БР: ROP-GML-25777-LOC-1/2022

Заводни број 4-02-350-1/2022-124

Датум: 07.09.2022. године

СА

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

[REDACTED] поднетом преко пуномоћника [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу производног објекта на кп број 1235/5 КО Сврачковци, 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, 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), 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 Просторним планом општине Горњи Милановац“ бр. 5/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу производног објекта на кп број 1235/5 КО Сврачковци

Плански основ: Просторни план општине Горњи Милановац („Сл.гл. општине Горњи Милановац“ бр. 5/2012).

Намена земљишта: Постојеће и планирано проширење грађевинског подручја.

Подаци о катастарској парцели: Катастраска парцела број 1235/5 се налази у КО Сврачковци, Потес Лазића поље; врста земљишта – пољопривредно и грађевинско земљиште изван грађевинског подручја; површине 4745м²; према начину коришћења

земљишта – 844м² земљиште под објектом (пословни објекат уписан по закону о озакоњењу објеката), 1626м² ливада 4.класе и 2275м² остало вештачки створено неплодно земљиште; Парцела има приказан приступ преко кп број 1235/3, 1238 и 1240/1 КО Сврачковци до општинског јавног пута кп број 2388 КО Сврачковци и приложен Уговор о заснивању права службености за кп број 1238 КО Сврачковци, ОПУ:397-2022 од 20.04.2022.године.

Подаци о класи и намени објекта:

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи *Индустријске зграде*, преко 400м², категорије В, класификациони број 125102.

Подаци о површини и спратности планираног објекта, према Идејном решењу: Идејним решењем планирана је изградња производног објекта, спратности II (приземље).

Нето површина објекта: **559,2м².**

Бруто површина објекта: **580,0м².**

Укупна БРГП надземно (постојеће): 844,0м².

Укупна БРГП (постојеће + ново) / заузетост: 1424м².

Висина објекта (слеме): 5,90м .

Индекс заузетости парцеле: 30,0%.

Правила уређења и грађења из Плана:

Намена земљишта: Постојеће и планирано проширење грађевинског подручја.

Постојеће и планирано грађевинско подручје насеља се по правилу уређује и гради:

- са претежно пословном наменом уз државни пут I реда,
- са мешовитом пословно стамбеном наменом уз државни пут II реда
- са претежно стамбеном наменом уз општински пут, насељске улица и некатегорисане путеве.

Пословање подразумева: услуге, привређивање, јавне намене, објекте комуналне и друге инфраструктуре. Врста и капацитет намене дефинише се према карактеру зоне, ранга пута. Претежна стамбена намена на постојећем и планираном грађевинском подручју насеља уз државне путеве се постепено трансформише, пренамењује за компатибилну мешовиту и пословну намену.

Правила за привређивање (производне делатности) у стамбеном ткиву

Појединачни привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

самостални објекат

- на парцели површине мин 10,0 ари

у оквиру другог (других) објекта на парцели, у стамбеном или економском делу

- на парцели површине мин 10,0 ари

Ширина фронта грађевинске парцеле - мин 15,0 м.

Могућа је етапност реализације, према сагледавању концепта целине.

Положај објекта на парцели

- Растојање грађевинске од регулационе линије – према општим правилима
- Удаљење грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи од границе суседних парцела је 1/2 висине објекта, а мин 4,0 м уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса
- Минимално удаљење објекта на истој парцели је 1/2 висине објекта а мин 4,0 м.

Спратност објекта максимално П+1

Индекси:

- индекс изграђености - максимално 0,6.
- индекс заузетости - максимално 50%
- технолошке и саобраћајне површине - максимално 30%.
- зеленило - мин. 20%.

Опремање грађевинске парцеле привређивања подразумева обезбеђење:

- приступног пута
- водоснабдевања,
- прикупљања и пречишћавања отпадних вода,
- прикључка на електроенергетску и телекомуникациону мрежу,
- манипулативног простора и паркинга за различите врсте возила,
- посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада,
- заштитног растојања од суседних парцела подизањем заштитног зеленог појаса ширине мин 3,0м у границама грађевинске парцеле, према суседним парцелама са стамбеном и другом наменом.
- предвиђених мера заштите животне средине.
- приступи/улази у јединице привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора;
- уколико јединица малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз минималне ширине 3.50м;
- паркирање за возила за обављање делатности привређивања на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Број паркинг места према нормативу за сваку делатност; технолошке површине, претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила - иза основног објекта
- организација парцеле производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;

- својим изгледом, материјализацијом и волуменом објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као монтажни објекат или објекат изграђен од некавалитетних материјала;
- није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели/дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;

Спровођење :

За изградњу објекта привређивања, на парцелама већим од 0,5ха ради се урбанистички пројекат а по потреби и процене утицаја на животну средину

Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:

Пројектовати према техничким уловима **Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак**, број

2460800-Д09.28-373584/1-2022 од 25.08.2022.год.

Пројектовати према техн. условима **МУП, Сектор за ванредне ситуације, Чачак**, 09.32 број 217-13972/22 од 01.09.2022.године.

Прикључак воде из сопственог извора. Обзиром да на предметној локацији не постоји изграђена фекална и кишна канализација, потребно је да инвеститор изгради водонепропусну септичку јаму у складу са важећим прописима, стандардима и техничким нормативима. Пројекат септичке јаме мора бити саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Рок важења локацијских услова

Локацијски услови важе 2 (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 земљиште.**

Напомена: Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити уговоре о установљењу права службености преко парцела број 1235/3 и 1240/1 КО Сврачковци, који нису приложени уз захтев, све према ситуационом плану приказаном у Идејном решењу.

Саставни део ових локацијских услова су:

- Копија плана катастарске парцеле број 952-04-140-17358/2022 од 23.08.2022.године,
- Копија катастарског плана водова издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-19167/2022 од 23.08.2022.год.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од „Електродистрибуције Србије“, Огранак Електродистрибуција Чачак, бр. 2460800-Д09.28-373584/1-2022 од 25.08.2022.год.
- Услови за МУП, Сектор за ванредне ситуације, Чачак, 09.32 број 217-13972/22 од 01.09.2022.године.
- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације ИДР-1508/2022, август 2022, 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