

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално- стамбене**

**и имовинско правне послове**

**БР: ROP-GML-27084-LOC-1/2022**

**Заводни број 4-02-350-1/2022-128**

**Датум: 16.09.2022. године**

**СА**

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

[REDACTED] поднетом преко пуномоћника [REDACTED] за издавање локацијских услова за реконструкцију дела објекта број 2 на кп број 11158 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 реконструкцију дела објекта број 2, на кп број 11158 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 катастарској парцели:** Катастарска парцела број 11158 КО Горњи Милановац, Потес Јаз, површине 1.61,85ха; врста земљишта - градско грађевинско земљиште; према

начину коришћења земљишта – 13731м<sup>2</sup> земљиште под објектима (24 објекта хемијске индустрије), 2454м<sup>2</sup> земљиште уз објекте и 21368м<sup>2</sup> остало вештачки створено неплодно земљиште;

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

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи *Индустријске зграде*, категорије В, класификациони број 125102 (63%) и *Затворена складишта*, категорије Б, класификациони број 125221 (37%).

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

Предмет пројекта је реконструкција и промена намене дела објекта означеног као објекат број 2 у склопу пословног комплекса предузећа “Хелиос Србија” на кп број 11158 КО Горњи Милановац. Део овог постојећег објекта се пренамењује у Магацин запаљивих течности.

Објекат је слободностојећи, спратности П+2. Димензије основног објекта су 56,35 x 36,30м, висине 16,40 м, док су димензије дела објекта који је предмет овог пројекта 10,37 x 24,33м, висине 15,33м. Објекат се користи као производно складишни објекат, изграђен је и реконструисан из више фаза.

Састоји се из четири целине, Магацина готових производа – Декоратива 1 – спратности П+0,

Магацина готових производа – Декоратива 2 – који је предмет овог пројекта – спратности П+0, Тренинг центра спратности П+2 и Производног дела – за производњу материјала за завршну обраду у грађевинарству – спратности П+2.

Део објекта који предмет овог пројекта је у досадашњем периоду коришћен као Магацин готових производа. Због промена у организацији и повећања производње, јавила се потреба за изградњом, односно претварањем дела постојећег објекта у Магацин запаљивих течности.

Површина под објектом број 2: 1869м<sup>2</sup>.

Спратност објекта: П+2.

Укупна БРГП објекта број 2: 3369,15м<sup>2</sup>.

Укупна нето површина објекта број 2: 2940,84м<sup>2</sup>.

Бруто површина дела објекта који се реконструише: **252,10м<sup>2</sup>**.

Нето површина дела објекта који се реконструише: **239,70м<sup>2</sup>**.

### **Правила уређења и грађења за радне зоне 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 се задржава постојећа.**

**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 из Чачка**, 09.32 број 217-14794/22 од 15.09.2022.године, за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија,

Пројектовати према техничким условима **МУП, Сектор за ванредне ситуације из Чачка**, 09.32 број 217-14597/22 од 15.09.2022.године, у погледу мера заштите од пожара и експлозија.

### **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 поднесе захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова у складу са чланом 145. 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, 83/2018, 31/2019,37/2019, 9/2020 и 52/2021), доказ о уплаћеним административним таксама за подношење захтева и доношење решења и доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона.

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

- копија плана катастарске парцеле број 952-04-140-18177/2022 од 02.09.2022.године,

-Услови од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације из Чачка, 09.32 број 217-14794/22 од 15.09.2022.године,

-Услови од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације из Чачка, 09.32 број 217-14597/22 од 15.09.2022.године,

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 064 2 0 0322 и 064 2 1 0322, које је израдило [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**