

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално- стамбене

и имовинско правне послове

БР: ROP-GML-10727-LOCH-2/2024

Заводни број 4-02-350-1/2024-51

Датум: 08.05.2024. године

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 изградњу затвореног складишта на кп број 11498/3 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 и 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), чл. 6-14 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“ бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Сл.гл.РС“ бр.87/2023),а у складу са Планом генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Г.Милановац“ бр.18/2013, 17/2017 и 4/2023), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу затвореног складишта на кп број 11498/3 КО Горњи Милановац

Плански основ: План генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.18/2013, 17/2017 и 4/2023).

Намена земљишта: Привређивање - мешовито пословање.

Подаци о катастарској парцели: Катастарска парцела број 11498/3 КО Горњи Милановац, Потес Луг, врста земљишта – земљиште у грађевинском подручју, површине 2506м², према

начину коришћења земљишта – њива 3.класе;

Парцела има приступ на јавну саобраћајну површину (кп 12343 КО Горњи Милановац – улица) и испуњава услове грађевинске парцеле.

На парцели нема изграђених објеката.

Подаци о класи и намени објекта: Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада класи *Затворена складишта*; категорије Б, класификациони број 125221.

Подаци о планираном објекту – опис Идејног решења:

Идејним решењем планирана је изградња затвореног складишта.

Габарит објекта: 36,32 x 16,36м.

Спратност објекта: II (приземље),

НЕТО површина објекта: 578,38м²,

БРУТО површина објекта: **594,20м²**,

Висина објекта/слеме: 6,7м.

Укупна БРУТО површина под објектом/заузетост: 594,20м².

Заузетост парцеле: 22,81%.

Број катастарских парцела преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру: кп. бр. 12343 и 11499/2 КО Горњи Милановац.

Број катастарске парцеле на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: кп. бр. 12343 КО Горњи Милановац (улица).

Правила грађења за мешовито пословање:

Намена објеката и простора

Претежна намена - мала привреда, мала и средња предузећа, производно занатство, трговина на велико и мало, радна зона, расадничка производња.

Пратеће намене:

- услужне делатности
- становање
- јавне намене
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Искључују се све намене чија би делатност угрозила животну средину.

Постојеће зоне становања у оквиру ових целина, кроз постепену реконструкцију постају зоне мале привреде са становањем; У овој зони објекти се реконструишу и граде као стамбено-пословни, пословни и пословни- привредни објекти. Код пословно-стамбеног садржаја парцеле, могуће је рад и становање организовати у једном објекту (рад до улице, становање према дубини парцеле или рад у приземљу а становање на спрату, под условом да се ради о делатности, која не угрожава функцију становања.

Објекти привређивања - чисто радни комплекси у оквиру зоне мешовитог пословања
- примењују се правила грађења за радне зоне.

Радна зона

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 улице (кп 12343 КО Горњи Милановац) и 4,5м од планиране саобраћајнице (кп број 11499/2 КО Горњи Милановац).

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. Објекти се могу поставити на мањој удаљености од дозвољене, уколико је то у складу са технолошким процесом који се одвија у самим објектима, али се у том случају третирају као један објекат.

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 15,0м (до коте венца).
- мах 20,0м (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. 22/15)

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.

Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:

-Пројектовати према техничким условима „Електродистрибуције Србије“, огранак ЕД Чачак, број 8Е.1.1.0-Д-07.06-194936-24 од 30.04.2024.год.

-Пројектовати према техничким условима ЈКП „Горњи Милановац“ број 1586/2 од 29.04.2024.год.

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 дужани 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, 83/2018, 31/2019, 9/2020, 52/21 и 62/23), 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 пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе.**

Саставни део ових локацијских услова:

-Копија плана катастарске парцеле издата од РГЗ - Служба за катастар непокретности Горњи Милановац број 952-04-140-8003/2024 од 22.04.2024.год.

-Уверење издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-10091/2024 од 19.04.2024.год.

-Услови за пројектовање и прикључење издати од „Електродистрибуција Србије“, огранак ЕД Чачак, број 8Е.1.1.0-Д-07.06-194936-24 од 30.04.2024.год.

-Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8.Е.1.0.0.-Д-07.06-194936-24-УГП од 30.04.2024.год.

-Услови ЈКП Горњи Милановац број 1586/2 од 29.04.2024.год.

-Обавештење МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак, 07.32 број 217-3-513/24 од 25.04.2024.године,

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 2/2024, април 2024.године, које је израдила [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

Обрадила:

Славица Андрић

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

Драган Недељковић