

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално- стамбене**

**и имовинско правне послове**

**БР: ROP-GML-7493-LOC-1/2024**

**Заводни број 4-02-350-1/2024-30**

**Датум: 03.04.2024. године**

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 фабричке котларнице за топлу воду на кп број 11986/1 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 фабричке котларнице за топлу воду**

**на кп број 11986/1 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 11986/1 КО Горњи Милановац, Потес Милојко Вељовић, врста земљишта – земљиште у грађевинском подручју, површине 12319м<sup>2</sup>, према начину коришћења земљишта – 13м<sup>2</sup> земљиште под објектом број 1 (трафо станица која има употребну дозволу), 1793м<sup>2</sup> земљиште под објектом број 2 (остале зграде – објекат уписан по закону о озакоњењу објеката), 141м<sup>2</sup> земљиште под објектом број 3 (остале зграде – објекат уписан по закону о озакоњењу објеката), 668м<sup>2</sup> њива 2.класе, 7254м<sup>2</sup> њива 3.класе, 404м<sup>2</sup> њива 6.класе и 2046м<sup>2</sup> остало вештачки створено неплодно земљиште;

Парцела има приступ на јавну саобраћајну површину (кп 12357/3 КО Горњи Милановац – некатегорисани пут) и испуњава услове грађевинске парцеле.

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

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада класи *Индустријске зграде*; Наткривене зграде које се употре љавају за индустријску производњу, нпр. фа рике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. – све осим радионица, категорије В, класификациони број 125103.

#### **Подаци о планираном објекту – опис Идејног решења:**

Парцела се налази између улице кп бр. 12357/3 КО Горњи Милановац и државног пута ІБ реда број 22 (Ибарске магистрале). Улаз у парцелу је са парцеле 12357/3 КО Горњи Милановац. Према Плану, предметна парцела се налази у зони мешовитог пословања. На парцели се већ налази неколико производних објеката, спратности П+0 и један делимичне спратности П+1. Објекти су завршени и озакоњени, или су у поступку изградње са важећом грађевинском дозволом.

На парцели се гради објекат приближног габарита у основи приземља 40,20 са 11,40 метара. Објекат се састоји од две функционалне целине: котларнице и надстрешнице за огрев. Објекат има више улаза за пешаке и возила.

**Габарит изградње:** 40,20 x 11,40м.

**Спратност објекта:** П (приземље),

**НЕТО површина изградње:** 436,27м<sup>2</sup> (107,80м<sup>2</sup> котларница + 328,47м<sup>2</sup> надстрешница),

**БРУТО површина изградње:** 459,30м<sup>2</sup>,

**Висина објекта/слеме:** 7,90м (у односу на под приземља – 0,60м).

**Укупна БРУТО површина под објектима на парцели/заузетост:** 2406,30м<sup>2</sup> + 1635,02м<sup>2</sup> (објекат у изградњи са грађевинском дозволом) = 4041м<sup>2</sup>.

**Заузетост парцеле:** 32,81%.

## **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 5,0м од регулације потока и регулације улице (некатегорисани пут кп број 12357/3 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 15,0m (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. 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.

### **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**.

### **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.

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

-Копија плана катастарске парцеле издата од РГЗ - Служба за катастар непокретности Горњи Милановац број 952-04-140-5342/2024 од 21.03.2024.год.

-Копија катастарског плана водова издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-6561/2024 од 19.03.2024.год.

-Услови у погледу мера заштите од пожара издати од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак број 07.32 број 217-3-340/24 од 02.04.2024.год.

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 02/2024, март 2024.године, 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

Обрадила:

Славица Андрић

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,**

**КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ И  
ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

Драган Недељковић