

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, комунално - стамбене  
и имовинско правне послове  
БР: РОР-GML-20879-LOC-3/2017  
Заводни број 4-02-350-2/2017-86  
01.12. 2017. године  
БН

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове, начелник Одељења по овлашћењу начелника Општинске управе, број 282/2017 од 28.06 2017. године, поступајући по захтеву [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију постојећег угоститељског објекта којом се мења намена дела објекта уз извођење грађевинских радова, на кп. бр.530 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, 132/2014 и 145/14), чл. 6-14 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“ бр.22/15 и 113/2015), Правилника о начину размене докумената и поднесака електронским путем и форми у којој се достављају акта у вези са обједињеном процедуром („Сл.гл.РС“ бр.113/2015), Уредбе о локацијским условима («Сл.гл.РС» бр.35/2015 и 114/2015) а у складу са Планом генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Г.Милановац бр.18/2013“), и идејним решењем које је израдио [REDACTED], издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију и адаптацију постојећег угоститељског објекта којом се мења намена дела објекта уз извођење грађевинских радова, на кп. бр.530 КО Горњи Милановац**

**1. Плански основ:** са Планом генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Г.Милановац бр.18/2013“),

Катастарска парцела број 530 КО Горњи Милановац, површине 0,33,06ха, од : чега 2420m<sup>2</sup> земљиште под зградом или другим објектом изграђен са одобрењем за употребу и 0,08,86ха земљиште уз зграду или други објекат, градско грађевинско земљиште. Постојећи индекс заузетости је 70,02%.

**1.2. Намена парцеле** Катастарска парцела број 530 КО Горњи Милановац се налази у зони услуга.

**2. Подаци о парцели:** Катастарска парцела број 530 КО Горњи Милановац, површине 0,33,06ха, од : чега 2420m<sup>2</sup> земљиште под зградом или другим објектом са објекто изграђеним са одобрењем за употребу и 0,08,86ха земљиште уз зграду или други објекат, градско грађевинско земљиште. Постојећи индекс заузетости је 70,02%.

### **3.Подаци о класи и намени објекта**

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), постојећи објекат припада категорији Хотели и мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега преко 400 м<sup>2</sup>

или П+2 класификациони број 121112 категорија В. Реконструисани објекат биће полифункционалан и припадаће категорији Хотели и мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега преко 400 м<sup>2</sup> или П+2 класификациони број 121112 категорија В; Пословне зграде Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) преко 400 м<sup>2</sup> или П+2 122012 В и доминантана категорија Стамбене зграде са три или више станова издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремену боравак преко 2.000 м<sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС) класификациони број 112222 категорије В.

#### **4. Подаци о површини и спратности планираног објекта - урбанистички показатељи**

##### **Постојећи објекат који се реконструише:**

- на нивоу парцеле: - по ПГР-у индекс заузетости мах 90% за чисто услужне делатности, по постојећем стању 70,02%
- спратност постојећег и новопроектваног објекта је ниско приземље, приземље, техничка етажа и 11 спратова. Висина објекта до венца је 43,8м.
- положај објекта на парцели: слободностојећи објекат
- карактер објекта: стални
- садржај: становање и услуге

#### **5. Правила уређења и грађења**

**5.1. Регулациона и грађевинска линија:** непромењена.

**5.2. Кота пода приземља:** непромењена.

**5.3. Паркирање и гаражирање:** Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ( Сл. гласник РС 22/2015) потребно је обезбедити за паркинг места: стамбени простор – 50 станова - 50 паркинг места, пословни простор пословних услуга, 11.спрат – 333м<sup>2</sup> – 5 паркинг места, пословни простор пословних услуга ( трговина) – 431м<sup>2</sup> – 5 паркинг места, пословни простор пословних услуга – 1195м<sup>2</sup> – 17 паркинг места, пословни простор пословних услуга ( банка) – 194м<sup>2</sup> – 3 паркинг места, пословни простор пословних услуга ( трговина) – 400м<sup>2</sup> – 4 паркинг места, пословни простор пословних услуга ( магацин) – 176м<sup>2</sup> – 1 паркинг место, пословни простор пословних услуга – 1234м<sup>2</sup>., 11 једнокреветних соба I спрат 10 двокреветних соба II спрат, 6 апартмана III спрат 43 кревета – 5 паркинг места = 90 паркинг места. На проходној тераси првог спрата је формиран контролисан паркинг за кориснике улаза бр. 10, 50 паркинг места за станове и 5 паркинг места за пословни простор. Аутомобили се подижу, хидрауличном подизном платформом. А такође са паркинг простора је омогућен улаз у степенишни простор и лифтове улаза бр. 10. За остале кориснике обезбеђен је постор на парцели, 48 паркинг места, што чини укупно укупно 103 места.

**5.4. Услови уређивања парцеле:** Основно уређивање обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Зелена површина, терен сачуван као водопрпусни.

**5.5. Термичка заштита:** У складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

**5.6. Архитектонско обликовање:** Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеса. Објекат је у основи, према приложеном идејном решењу. Габарит и висина објекта остају непромењени.

На етажама од 1-10, које су предмет пројекта налази се по 9 хотелских соба, сервис за собарице, дневни боравак-салон. Укупно постоји 90 соба. Свака соба на типском спрату састоји се од улаза, купатила, собе и терасе, и има површину од 19,65-24,01м<sup>2</sup>. Спајањем две до три собе добијени су станови површине од око 48м<sup>2</sup> до 63м<sup>2</sup>. На тај начин је добијено 5 станова по етажи, на десет спратова укупно 50 станова. За улаз у стамбену јединицу коришћени су постојећи улази у собе а спајање простора извршено је просецањем по једног отвора за врата димензија 91/205 у бетонском платну, што не утиче на конструкцију објекта. Тај део простора има посебан улаз, улаз бр. 10, два лифта и унутрашње степениште. Степенишни простор стамбеног дела је природно вентилисан и осветљен преко подеста на свакој етажи.

Стамбена зона је физички и пожарно потпуно одвојена од осталог дела објекта. На 11 спрату, који је такође предмет пројекта, налази се ресторан, који мења намену у пословни - канцеларијски простор. Остали део објекта није предмет радова.

Преглед површина по етажама који су предмет реконструкције:

	Бруто м <sup>2</sup>	нето м <sup>2</sup>	укњижено нето м <sup>2</sup>
Ниско приземље	87,27	73,35	73,35
Приземље	23,07	18,70	18,70
Техничка етажа	43,89	37,03	37,03
Први спрат	1204,24	1120,87	1120,87
Други спрат	320,97	397,57	321,00 -0,03
3-10 спрат	321,37	397,57	321,00
			8x0,37 = + 2,96
11спрат	350,93	398,23	333,00 +16,93

## 6.Услови за прикључење на инфраструктуру

**6.1.Водовод и канализација:** Све радове извести према техничким условима ЈКП „Горњи Милановац“, број 7238/2 од 20.11.2017.године.

**6.2.Електроенергетска мрежа:** Све радове извести према техничким условима, на основу услова број 8Е4.0.0.-Д.09.27–305690/1-2017 од 27.11.2017.године.

**6.3. Телекомуникације:** Пројектовати према техничким условима „Телеком Србија“ бр. 446841/4-2017 од 29.11.2017.год.

**6.4. Гасне инсталације:** Пројектовати и радове изводити према техничким условима ЈП „Србијасгас“ заводни број 06-03-4/528 од 21.11.2017.год.

## 7. Рок важности локацијских услова

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

## 8. 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.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 и 145/14), доказ о уплаћеним административним таксама

за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона.

**9. Прилози:**

- копија плана парцеле
- потврда о катастру подземних вода
- технички услови јавних предузећа
- идејно решење у два формата
- пуномоћје

**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 и  
Архиви

Руководилац Одсека за урбанизам и  
комунално- стамбене послове

Душан Дмитровић

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

Дејан Вељовић