

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, комунално- стамбене  
и имовинско правне послове  
БР: ROP-GML-28772-LOCH-2/2018  
Заводни број 4-02-350-2/2018-103  
Датум: 13.11.2018. године  
ЗС

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

[REDACTED] улица  
1300 Каплара бр.2, за издавање локацијских услова за изградњу млекаре, на кп бр.3634/2 КО Коштунићи, 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 и 83/2018), Уредбе о локацијским условима („Сл.гл.“бр.35/15, 114/15 и 117/17) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017), а у складу са Просторним планом општине Горњи Милановац („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.5/2012) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу млекаре, на кп. број 3634/2 КО Коштунићи

**1.Плански основ:** Просторни план општине Горњи Милановац („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.5/2012), Шематски приказ уређења дела насеља Коштунићи.

**1.1.Намена земљишта:** пољопривредно земљиште.

#### **2. Подаци о катастарској парцели:**

Катастарска парцела број 3634/2 се налази у КО Коштунићи, Потес Шибан, површине 5000м<sup>2</sup>, према начину коришћења земљиште под зградом – објектом (277м<sup>2</sup>) и остало вештачки створено неплодно земљиште (4723м<sup>2</sup>). Парцела има обезбеђен приступ са општинског пута преко приватних катастарских парцела бр.3596/2 и 3591 КО Коштунићи, на основу Поравнања закљученог са власницима ових парцела, у Основном суду у Горњем Милановцу 22.10.2018.год. под бројем Р1.бр.67/2018.

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

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објект припада класи *Индустријске зграде, све осим радионица*, категорије В, класификациони број 125103.

#### **4. Подаци о планираном објекту – опис идејног решења:**

Намена објекта: млекара

Укупна бруто изграђена површина: 2240,31м<sup>2</sup>

Бруто површина под објектом: 1783,88м<sup>2</sup>

Планирана спратност објекта: По + Пр + 1 (производни део објекта је спратности По + Пр, а административни део је спратности Пр + 1).

Димензије објекта: 59,26м x 24,26м

**5.Подаци о правилима уређења и грађења прибављеним из планског документа :** Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 62/06).

-На пољопривредном земљишту је, начелно, забрањена изградња. Дозвољено је изузетно изградња објекта компатибилних основној намени, који не угрожавају извориште водоснабдевања и то:

-појединачни економски објекти у функцији пољопривреде

-пословни објекти у функцији пољопривреде

-изградња објеката инфраструктуре, јавних објеката или јавних површина, и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката. Изградњу објеката инфраструктуре на пољопривредном земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева, У случају изградње на земљишту ван ових парцела директно спровођење је према Закону.

-изградња објеката/комплекса за коришћење обновљивих извора енергије

-изградња стамбених, пословних и стамбено-пословних објеката заокруживањем постојећих грађевинских подручја насеља у зонама у којима је започета изградња, изградња на ободним парцелама до границе грађевинског подручја, по правилима уређења и грађења за суседну зону у грађевинском земљишту, и то уколико на парцели постоје услови за минимални стандард комуналне опремљености, који подразумева приступ на пут, електроенергетску мрежу интерни систем водовода и канализације -реализује се директно на основу овог Плана и Закона.

-стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности, по правилима уређења и грађења за ову намену-реализује се директно на основу овог Плана и Закона о пољопривредном земљишту.

- изградња објеката туризма, затим спорта и рекреације и других програма реализује се под условом да је утврђен општи интерес за ову намену и да она не угрожава јавни интерес и животну средину, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану. Изградња је могућа на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на пут, минимални ниво комуналне опремљености - електричну енергију, интерни систем водовода и канализације). На парцелама до 1,0ха изградња директно на основу овог Плана и Закона, на парцелама већим од 1,0 ха изградња на основу Урбанистичког пројекта.

**5.1.Правила за изградњу објеката у функцији пољопривреде:** реализација директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијских услова, уколико објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове, за парцеле веће од 1,0ха ради се урбанистички пројекат.

Могућа је изградња, поред пословних објеката у функцији пољопривреде и пратећих објеката који су у њиховој функцији;

Могућа је изградња стамбеног/смештајног простора у оквиру горе наведених пословних објеката, и то максималне површине до 100,0м<sup>2</sup>;

Минимална површина парцеле за пословне објекте у функцији пољопривреде или је 0,5 ха; изузетно, ове објекте је могуће градити и на постојећој парцели мање површине, али не мање од 0,25 ха;

Максимални индекс заузетости парцеле је 40%;

Максимални индекс изграђености 0,5;

Минимална заступљеност уређених зелених површина на парцели је 25%;

Спратност објеката – максимално П (приземље), изузетно П+Пк (приземље и поткровље) за управне објекте / делове објекта у оквиру комплекса;

Минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама);

У оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за приступ и паркирање возила за сопствене потребе;

У оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом.

### **5.2. Спратност објекта:**

Према идејном решењу планирана спратност По + Пр + 1 (производни део објекта је спратности По + Пр, а административни део је спратности Пр + 1).

### **5.3. Паркирање возила :**

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели.

#### **5.4. Урбанистички показатељи:**

##### **Индекс заузетости:**

Према плану мах 40% .

Према идејном решењу 36%.

**5.5.Регулациона и грађевинска линија:** Грађевинска линија није дата планом. Објекат поставити у свему како је дато у идејном решењу.

**5.6. Кота пода приземља:** Кота пода приземља према идејном решењу и условима на терену.

**5.7.Услови уређивања парцеле:** Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање.

Парцела се уређује у свему према намени поштујући обликовне вредности предела уз употребу аутохтоног зеленила и максималну примену природних материјала у обради партера.

Терен се уређује уз максимално очување конфигурације, а у случајевима неопходног каскадирања примењивати терасе, шкарпе, насипе и потпорне зидове обрађене природним материјалима уз услов да не мењају природно отицање воде на штету суседних грађевинских парцела и објеката. Одводњавање са грађевинске парцеле вршити слободним падом или риголама према улици. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

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

**5.9.Архитектонско обликовање:** Објекат мора носити одлике своје намене, уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради.

Приликом пројектовања придржавати се одредби Правилника о техничким стандардима приступачности (“Сл.гл.РС“бр.22/2015)

##### **6.Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:**

**6.1.**Пројектовати према техничким условима „Електропривреда Србије“, огранак ЕД Чачак, Погон Горњи Милановац, бр. 8Е4.0.0.Д 09.28-311463/1 од 8.11.2018.год. Уз услове је приложен Уговор о изради инвестиционо техничке документације, бр.8Е.4.0.0.-Д.09.28-311463/2 од 8.11.2018.год.

**6.2.** Пројектовати према условима у погледу мера заштите од пожара, издатим од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак број 09/33 број 217-16046/18 од 05.11.2018.год.

**6.3.**На основу Обавештења ЈКП Горњи Милановац, број 6650/2 од 30.10.2018.год., нема техничких услова за прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

Снабдевање водом обезбедити из сопственог извора, а обзиром да на предметној локацији не постоји изграђена канализациона мрежа, потребно је да инвеститор изгради водонепропусну септичку јаму у складу са важећим прописима, стандардима и техничким нормативима.

**6.4.**Пројектовати према техничким условима „Телеком Србија“а.д. ИЈ Чачак, бр.458080/3-2018 од 05.11.2018.год.

**6.5.**Пројектовати према условима ЈВП „Србијаводе“, ВПЦ „Морава“ Ниш, РЈ“Западна Морава“Чачак, бр.9981/1 од 7.11.2018.год.

#### **7 . 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.

#### **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 и Мишљење надлежног органа о процени утицаја пројекта на животну средину .

### **9. Саставни део ових локацијских услова су:**

- Копија катастарског плана,
- Уверење РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-01-1223/2018 од 24.10.2018.год.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од „Електропривреда Србије“, огранак ЕД - Чачак, Погон Горњи Милановац, бр.8Е4.0.0.Д 09.28-311463/1 од 8.11.2018.год.
- Уговор о изради инвестиционо техничке документације, бр.8Е.4.0.0.-Д.09.28-311463/2 од 8.11. 2018.год.
- Услови у погледу мера заштите од пожара, издатим од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак, број 09/33 број 217-716046/18 од 05.11.2018.год.
- Технички услови ЈКП Горњи Милановац, број 6650/2 од 30.10.2018.год.
- Технички услови „Телеком Србија“а.д. ИЈ Чачак, бр.458080/3-2018 од 05.11.2018.год.
- Водни услови ЈВП „Србијаводе“, ВПЦ „Морава“ Ниш РЈ,“Западна Морава“Чачак, бр.9981/1 од 7.11.2018.год.
- Главна свеска и Идејно решење, бр.техничке документације 32/2018 од 28.09.2018., које је израдило предузеће за пројектовање, градњу, трговину и услуге [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

### **Обрађивач:**

Зорица Србовић, дипл.просторни планер

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

Зоран Дрињаковић, дипл.правник