

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално- стамбене

и имовинско правне послове

БР: ROP-GML-4987-LOC-1/2024

Заводни број 4-02-350-1/2024-22

Датум: 15.03.2024. 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 доградњу пословног објекта на кп број **50025/3 и 50027 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 доградњу пословног објекта на кп број 50025/3 и 50027 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, део кп број 50025/3 је у зони забрањене градње (доградња објекта је изван зоне забрањене градње).

Подаци о катастарским парцелама: Катастарска парцела број 50025/3 КО Горњи Милановац, Потес Ражаник, врста земљишта - градско грађевинско земљиште, површине 8368м², према начину коришћења земљишта – 1368м² земљиште под делом зграде број 1, 97м² земљиште под објектом број 2 и 6903м² ливада 2.класе.

Катастарска парцела број 50027 КО Горњи Милановац, Потес Бојана, врста земљишта - градско грађевинско земљиште, површине 7856м², према начину коришћења земљишта – 841м² земљиште под делом зграде број 1 и 7015м² њива 3.класе.

Подаци о класи и намени објекта:

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада класи *Затворена складишта*, преко 1500м², категорије В, класификациони број 125222 (84%), *Пословне зграде*, преко 400м², категорије В, класификациони број 122012 (10%) и *Индустријске зграде*, радионице до 400м², категорије Б, класификациони број 125101 (6%).

Подаци о планираном објекту – опис Идејног решења: Идејним решењем планирана је доградња постојећег пословног објекта. Постојећи објекат изграђен је на кп број 50025/2, 50025/3 и 50027 КО Горњи Милановац и има употребну дозволу. Укупна површина постојећег објекта је 5146м². Спратност постојећег објекта је П (приземље). Доградња објекта је на парцелама број 50025/3 и 50027 КО Горњи Милановац.

Габарит доградње: 26,48 x 12,80м.

НЕТО површина доградње: 308,78м²,

БРУТО површина доградње: 329,79м²,

Висина објекта/слеме: 6,01м.

Укупна БРУТО површина под објектима на парцели/заузетост: 5607,79м².

Заузетост парцеле: 20,62%.

Правила грађења за мешовито пословање:

Намена објекта 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.

Мешовите намене (са становањем)

Величина парцеле:

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта износи 5,0 ари, за двојни објекат 6,0 ари. На парцелама већим од 6,0ари могућа је изградња другог објекта на парцели за становање или пословни простор из терцијарног сектора, сервисе или за малу привреду мањег капацитета.

На парцелама преко 8,00 ари, могуће је развијати делатности мале привреде, мале производне погоне, за делатности које су по капацитету у складу са карактером парцеле, односом према суседу под прописаним условима заштите животне средине.

Други објекат на грађевинској парцели:

На парцели може бити више објеката. Објекти се на парцели граде у оквиру прописаних урбанистичких показатеља. Други објекат у дну парцеле гради се као слободностојећи или двојни. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Индекси на нивоу парцеле:

- индекс заузетости парцеле **мах 50%;**
- индекс заузетости подрумске етажје је **мах 70%.**

Висинска регулација:

Спратност стамбених и анексних објеката мах П+2, а за пословне и привредне делатности, у зависности од врсте делатности и технологије рада. Висина објекта:

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

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут и капацитет паркирања, одлагање комуналног отпада, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације

Хоризонтална регулација

Грађевинска линија је 10,0м од регулације потока.

Растојања новоизграђених објеката или доградњи од бочних и задњих граница парцела мин. 1/2 висине објеката, уколико је задовољен противпожарни услов.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Архитектонско грађевинска структура стандардна. Објекти морају носити архитектонске одлике своје намене.

Објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

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%.

Паркирање у оквиру сопствене парцеле или у објекту, према условима обезбеђења технолошке организације парцеле и нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан
- за остале намене према чл. 36 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 22/15)

Посебни услови:

За објекте мале привреде, мала и средња предузећа, производно занатство, трговина на велико и мало обавезна је разрада кроз Урбанистички пројекат и одговарајућа документација са аспекта заштите животне средине (потребна процена о потреби израде).

Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:

Пројектовати према техничким условима **Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак**, број 2541200-Д-09.28-92951/1-2024 од 07.03.2024.год.

Пројектовати према техничким условима **МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак** број 07.32 број 217-3-238/24 од 12.03.2024.год.

Пројектовати према техничким условима **ЈКП „Горњи Милановац“**, број 647/2 од 12.03.2024.године.

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.**

Напомена: До издавања употребне дозволе за објекат, потребно је урадити пројекат парцелације и препарцелације како би се парцеле објединиле и одвојила грађевинска парцела за сувласника на катастарској парцели број 50025/3 КО Горњи Милановац.

Саставни део ових локацијских услова:

-Копија плана катастарске парцеле издата од РГЗ - Служба за катастар непокретности Горњи Милановац број 952-04-140-3425/2024 од 28.02.2024.год.

-Копија катастарског плана водова издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-4372/2024 од 27.02.2024.год.

-Услови Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак, број 2541200-Д-09.28-92951/1-2024 од 07.03.2024.год.

-Услови МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак број 07.32 број 217-3-238/24 од 12.03.2024.год.

-Услови ЈКП „Горњи Милановац“, број 647/2 од 12.03.2024.године,

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 074 2 0 0124 и 074 2 1 0124, фебруар 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