

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално- стамбене**

**и имовинско правне послове**

**БР: ROP-GML-9510-LOC-1/2024**

**Заводни број 4-02-350-1/2024-40**

**Датум: 18.04.2024. године**

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

[REDACTED] поднтеом преко пуномоћника

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу радионице за обраду арматуре на кп број **10304/1 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“ бр.96/2023), 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 радионице за обраду арматуре**

**на кп број 10304/1 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:** становање средње густине Б1.

**Подаци о катастарској парцели:** Катастарска парцела број 10304/1 КО Горњи Милановац, Потес Орлујаци, врста земљишта - градско грађевинско земљиште, површине 4394м<sup>2</sup>, према начину коришћења земљишта – ливада 4.класе.

Парцела има приступ са јавне саобраћајне површине обезбеђен Уговором о праву службености пролаза број ОПУ:221-2024 од 13.03.2024.године 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; радионице до 400м<sup>2</sup>*, категорије Б, класификациони број 125101.

**Подаци о планираном објекту – опис Идејног решења:** Идејним решењем планирана је изградња радионице за обраду арматуре. На парцели нема изграђених објеката.

Саобраћајни, односно колски приступ објекту остварен је преко катастарске парцеле број 10304/11 КО Горњи Милановац која припада истом власнику, затим парцеле к.п. бр. 10313, 10314 и 10300 КО Горњи Милановац (Уговор о праву службености пролаза).

Спратност објекта је П (приземље).

Габарит објекта је 13,07 x 10,20м.

Укупна нето површина објекта: 127,70м<sup>2</sup>.

Укупна БРГП објекта: **133,31м<sup>2</sup>**.

Површина земљишта под објектом/заузетост: 133,31м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле: 3,03%.

Висина објекта (слеме): 7,49м.

#### **Правила уређења и грађења из Плана за становање средње густине Б1:**

##### **Намена објеката и простора:**

Претежна намена – Становање. Основни стамбени објекат може бити породични или вишепородични у зависности од капацитета парцеле, уз одговарајуће урбанистичке нормативе и правила регулације.

Пратеће намене : услужне делатности, непроизводно пословање, јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре.

Искључују се све намене за које се, на основу одговарајућег елабората заштите животне средине, установи да угрожавају животну средину и претежну намену објекта на парцели и суседа.

**Основни тип изградње** - слободностојећи и двојни објекат, тежити формирању низова (прекинутих или непрекинутих), посебно уз значајне путне правце, у оквиру центара свих нивоа, а прилагођено условима нагиба терена. Тип изградње се усаглашава са суседом и претежним типом изградње у предметном уличном потезу.

Изградња пословног простора првенствено према улици у приземним етажама. Могућа је изградња објеката са дозвољеним свим односима стамбеног и пословно простора уз обезбеђење намена у окружењу.

Приликом реконструкције и изградње објеката у градском центру, обавезно је предвидети пословање у приземљу објекта, ка површини јавне намене.

### **Величина парцеле:**

Минимална површина парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта:

- слободностојећег објекта 3,0 ара,
- за двојни објекат (једна парцела),  
и објекти у прекинутом низу 2,5 ара
- за објекте у низу 2,0 ара;

Минимална површина парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта:

- у низу (блоку) 8,0 ари
- у прекинутом низу 10,0 ари
- за слободностојећи 12,0 ари

Минимална ширина парцеле за изградњу:

- слободностојећег породичног објекта је 12.0 м
- за двојни паралелан са регулацијом и за објекте у прекинутом низу 8,0м,  
(једна парцела)
- за објекте у низу 7,0 м
- за вишепородични слободностојећи стамбени објекат 18.0 м, при чему се морају испоштовати одговарајуће удаљености према суседима.
- Код већих објеката пратеће намене ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односно односом према окружењу и суседу.

Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је:

- за породични стамбени објекат 3.5 м
- за вишепородични стамбени објекат 5.4 м.

### **Индекси:**

Породични објекти

на нивоу парцеле:

- индекс заузетости **мах 60%**,
- индекс заузетости подрумске етаже је **мах 70%**.

### Вишепородични објекти

На нивоу парцеле:

- индекс заузетости **мах 50%**
- индекс заузетости подрумске етаже је **мах 80%**.

### **Висинска регулација:**

#### породични објекти

- Максимална спратност П+2.
- Висина објекта:
  - мах 12,0m (до коте венца).
  - мах 16,0m (до коте слемена).

#### вишепородични објекти

- Максимална спратност П+3
- Висина објекта:
  - мах 16,0m (до коте венца).
  - мах 20,0m (до коте слемена).
- Максимална спратност П+4 у оквиру Целине 1 и линијских центара, као и за трансформацију породичног у вишепородично становање која обухвата целе блокове (постојеће или новоформиране).
- Висина објекта:
  - мах 20,0m (до коте венца).
  - мах 24,0m (до коте слемена).

Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,0 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

За постојеће објекте на граници парцеле могућа је реконструкција и доградња без функционалних отвора на овој фасади.

**Други објекат на грађевинској парцели** - Други објекат, основне или пратеће намене, гради се у оквиру прописаних урбанистичких показатеља као двојни или слободностојећи по дубини парцеле. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз површини јавне

намене, минималне ширине 3,5м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.

### **Хоризонтална регулација:**

Грађевинска линија је 10,0м од регулације потока и 6,0м од регулације планиране улице.

Удаљеност објеката од бочне и задње границе парцеле:

-За породични стамбени објекат:

- слободностојећи - мин 2,5 м од бочне границе јужне оријентације и задње границе.

- мин 1,5 м од бочне границе северне оријентације.

- двојни и у прекинутом низу - мин 2,5м од бочних и задње границе.

-За вишепородични стамбени објекат:

- слободностојећи и објекти у прекинутом низу -  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта.

**Паркирање** за основну и пратећу намену - на парцели према 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)

Нови објекти вишепородичног становања, уколико не постоје сметње с аспекта геологије, морају обезбедити минимум 30% потребних паркинг места у оквиру подрумске или сутеренске етаже објекта.

**Архитектонско-грађевинска структура и обрада** - Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеза. Кровови уједначног нагиба.

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

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

**Услови уређивања и ограђивања парцеле** - Парцела се уређује према стамбеној или пратећој намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Зелена површина, терен сачуван као водопрпусни, мора чинити најмање 25% површине парцеле.

### **Посебни услови:**

За изградњу вишепородичних објеката и објеката пословања за које се утврди потреба израде елабората заштите животне средине као и објекте пословања на парцелама већим од 0,5 ха и ради се **Урбанистички пројекат**. За трансформацију целих блокова ради се **План детаљне регулације**.

На парцелама које се налазе у зони нестабилних и условно стабилних терена могућа је градња, уз претходна детаљна истраживања и претходну адекватну санацију.

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

Пројектовати према техничким условима **Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак**, број 8.Е.1.1.0-Д-07.06-165789-24 од 12.04.2024.год.

Пројектовати према условима **ЈКП „Горњи Милановац“**, број 1341/2 од 17.04.2024.године.

Пројектовати према условима у погледу мера заштите од пожара издати од **МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак** број 07.32 број 217-3-418/24 од 09.04.2024.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, 52/2021 и 62/2023), 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, **доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у непољопривредне сврхе и мишљење надлежног органа о ротреби процене утицаја пројекта на животну средину.**

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

-Копија плана катастарске парцеле издата од РГЗ - Служба за катастар непокретности Горњи Милановац број 952-04-140-6424/2024 од 03.04.2024.год.

-Копија катастарског плана водова издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-8148/2024. од 02.04.2024.год.

-Услови Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак, број 8.Е.1.1.0-Д-07.06-165789-24 од 12.04.2024.год.

-Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е1.0.0.-Д-07.06-165789-24-УГП од 12.04.2024.год.

-Услови ЈКП „Горњи Милановац“, број 1341/2 од 17.04.2024.године,

-Услови у погледу мера заштите од пожара издати од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак број 07.32 број 217-3-418/24 од 09.04.2024.год.

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације ИДР и ПА 25/03/2024, март 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