

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално- стамбене**

**и имовинско правне послове**

**БР: ROP-GML-9877-LOC-1/2024**

**Заводни број 4-02-350-1/2024-41**

**Датум: 19.04.2024. године**

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

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу пољопривредног објекта за прераду млека на кп број 307/1 КО Прањани, 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, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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 Прањани („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.5/2015 и 26/2021), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу пољопривредног објекта за прераду млека на кп број 307/1 КО Прањани**

**Плански основ:** План генералне регулације за насељено место Прањани („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.5/2015 и 26/2021).

**Намена земљишта:** Зона становања-сеоска домаћинства и пољопривредна зона.

**Подаци о катастарској парцели:** Катастарска парцела број 307/1 КО Прањани, Потес Толића коса, површине 0.54,07ха; врста земљишта – пољопривредо земљиште; према начину коришћења земљишта – 434м<sup>2</sup> земљиште под предбележним објектом (остале зграде, објекат има грађевинску дозволу а нема употребну), 731м<sup>2</sup> њива 6.класе, 4204м<sup>2</sup> воћњак

5.класе и 38м<sup>2</sup> остало вештачки створено неплодно земљиште,; Парцела има приступ са некатегорисаног пута кп број 4526 КО Прањани 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 *Зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа*, категорије А, класификациони број 127121.

### **Правила уређења и грађења према Идејном решењу:**

Идејним решењем планирана је изградња пољопривредног објекта за прераду млека. За објекат је издата грађевинска дозвола, према којој је објекат грађен, од које је делимично одступљено и која је истекла. На парцели је у изградњи и пословни објекат за који је издата грађевинска дозвола и који је постављен као објекат у низу.

Спратност планираног објекта је По+П (подрум и приземље),

Површина подрума: нето 88,0м<sup>2</sup>, бруто 101,48м<sup>2</sup>

Површина приземља: нето 410,17м<sup>2</sup>, **бруто 433,60м<sup>2</sup>**.

Укупна нето површина објекта: 498,17м<sup>2</sup>.

Укупна БРГП изграђена: **535,08м<sup>2</sup>**.

Укупна БРГП надземно: **433,60м<sup>2</sup>**.

Висина објекта: 6,04м,

Површина земљишта под објектом/заузетост (објекат који се гради и објекат млекаре): 529,34м<sup>2</sup>

Заузетост парцеле: 9,79%.

### **Правила уређења и грађења из Плана: Зона становања - сеоска домаћинства:**

#### **Правила у погледу величине парцеле:**

У оквиру препознатих површина ове намене постоје већ изграђени објекти који су постављени по принципу слободностојећих објеката.

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле буде: за изградњу слободностојећег објекта 600м<sup>2</sup>, уколико се у оквиру парцеле организује пољопривредно домаћинство са стамбеним и економским двориштем, стамбено двориште може бити до 600м<sup>2</sup>, а минимална површина економског дворишта 600 м<sup>2</sup>.

У колико се у оквиру ове намене организују неке друге функције (пословање, туризам, трговина, угоститељство, услуге и сл.), за њих важе параметри дати за стамбено двориште (минимално 600м<sup>2</sup>).

Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице.

### **Врста и намена објеката:**

На површинама опредељеним као зона становања- сеоска домаћинства могућа је организација становања као и садржаја који су компатибилни са становањем и који могу подржати становање као претежну намену, а то су пословање, туризам, трговина, угоститељство, услуге и сл.

Садржаји компатибилни претежној намени се могу организовати у оквиру делова стамбених објеката као допунска намена или се поједини објекти са припадајућим парцелама могу одредити за неку намену компатибилну претежној.

Ако се у оквиру пољопривредног домаћинства организује стамбено и економско двориште, стамбено двориште садржи објекте за становање и помоћне објекте (летња кухиња, гаража и сл.), а економско двориште садржи гаражу или надстрешницу за пољопривредну механизацију, објекте за складиштење пољопривредних производа, објекте за смештај стоке и мање објекте за прераду пољопривредних производа.

### **Положај објеката на парцели:**

Објекте постављати минимално на 5м од планиране регулативе. Постављати их као слободностојеће уз могућност организације (у складу са планираном функцијом) више објеката у оквиру парцеле. Према улици, зависно од нагиба терена, мора бити организовано стамбено двориште а никако економско, док се економском дворишту мора обезбедити приступ са јавне површине.

### **Дозвољена заузетост грађевинске парцеле:**

- Максимална дозвољени индекс заузетости дела парцеле за стамбено двориште је 30%
- Максимална дозвољени индекс заузетости дела парцеле за економско двориште је 50%.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 30%**.

### **Дозвољена спратност и висина објеката:**

Максимална дозвољена спратност објеката је П+1 односно две видне надземне етажне на нагнутом терену.

Максимална дозвољена спратност објекта у оквиру економског дела дворишта је П (приземље), уз могућност коришћења таванског простора. Висина тог објекта треба да буде у складу са функцијом.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена који не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле уколико су намењени за смештање помоћних просторија или гаражирање возила.

### **Најмања међусобна удаљеност објеката:**

Минимално дозвољено растојање између објеката и границе суседне парцеле је 1,5м.

Најмања међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама може бити 3м.

### **Услови за ограђивање:**

Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом до 1,4м висине од коте тротоара. Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије буду на земљишту власника ограде. Парцеле се могу ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру намене мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавне површине намењене за саобраћај. Колски прилаз парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је у складу са условима датим у посебном поглављу плана.

Паркирање и гаражирање је планирано у оквиру парцеле. Гараже и други помоћни објекти могу се градити као анекс уз основни објекат или као други искључиво приземни објекат на парцели и у оквиру планом задатих параметара градње.

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

-Пројектовати према условима **Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак**, број 8.Е.1.1.0-Д-07.06-165797-24 од 11.04.2024.год.

-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 217-3-447/24 од 12.04.2024.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 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), 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 доказ да је плаћена накнада за промену намене пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе.

## Саставни део ових локацијских услова:

- Копија плана катастарске парцеле број 952-04-140-6761/2024 од 05.04.2024.године.
- Копија катастарског плана водова бр.956-307-8563/2024 од 08.04.2024.год., издата од РГЗ, Одељење за катастар водова Ужице,
- Услови Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак, број 8.Е.1.1.0-Д-07.06-165797-24 од 11.04.2024.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 217-3-447/24 од 12.04.2024.год.
- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 25/2024, март 2024.године, које су 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