

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално- стамбене**

**и имовинско правне послове**

**БР: ROP-GML-18151-LOCH-2/2024**

**Заводни број 4-02-350-1/2024-101**

**Датум: 10.07.2024. 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 изградњу пословног објекта на кп број 12129/1 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) и Урбанистичким пројектом за изградњу пословног објекта на кп број 12129/1 КО Горњи Милановац (Потврда број 4-02-350-37/2024 од 07.06.2024.године), издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу пословног објекта на кп број 12129/1 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) и Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта на кп број 12129/1 КО Горњи Милановац (Потврда број 4-02-350-37/2024 од 07.06.2024.године).

**Намена земљишта:** Мешовито пословање.

**Подаци о катастарској парцели:** Катастарска парцела број 12129/1 КО Горњи Милановац, Потес Средње ливаде, врста земљишта – земљиште у грађевинском подручју, површине 0.12,05ха, према начину коришћења земљишта – њива 1.класе.

Парцела има приступ са јавне саобраћајне површине кп број 12368 КО Горњи Милановац – некатегорисани пут (планирана сабирна саобраћајница) 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 *Затворена складишта, до 1500м<sup>2</sup>*, категорије Б, класификациони број 125221.

**Подаци о планираном објекту – опис Идејног решења:** Идејним решењем планирана је изградња пословног објекта – магацина за металну робу, пољопривредне алатке и алат за грађевинарство.

Спратност објекта: П+1 (приземље и спрат).

Укупна нето површина објекта: 411,82м<sup>2</sup>.

Укупна БРГП надземно: **473,00м<sup>2</sup>**.

Укупна БРУТО изграђена површина: 473,00м<sup>2</sup>.

Површина приземља (бруто): **408,00м<sup>2</sup>**,

Површина земљишта под објектом/заузетост: 408,00м<sup>2</sup>,

Заузетост парцеле: 34%.

Висина објекта: 7,38м.

Број паркинг места: 5 (3 за путничка возила и 2 за теретна возила).

Број катастарске парцеле на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: кп. бр.12368 КО Горњи Милановац.

Фазност градње: 2 фазе.

#### **Правила уређења и грађења из Плана за мешовито пословање:**

##### **Намена објеката 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 етаже 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 15,0m (до коте венца).
- мах 20,0m (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 6,0м од регулационе линије ка илици.

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 8.Е.1.1.0-Д-07.06-284007-24 од 24.06.2024.год.

Пројектовати према условима **ЈКП „Горњи Милановац“**, број 2200/2 од 24.06.2024.године и 13.06.2024.године за локацију и потребан број контејнера за смеће.

### **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 и доказ да је плаћена накнада промене намене пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе.

### Саставни део ових локацијских услова:

-Копија плана катастарске парцеле издата од РГЗ - Служба за катастар непокретности Горњи Милановац, број 952-04-140-11980/2024 од 12.06.2024.године,

-Уверење издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-14892/2024 од 13.06.2024.год.

-Услови Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак, број 8.Е.1.1.0-Д-07.06-284077-24 од 24.06.2024.год.

-Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е1.0.0.-Д-07.06-284077-24-УГП од 24.06.2024.год.

-Услови ЈКП „Горњи Милановац“, број 2200/2 од 24.06.2024.године и 13.06.2024.године за локацију и потребан број контејнера за смеће,

-Обавештење МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак, број 07.32 број 217-3-786/24 од 09.07.2024.године, да није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију,

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 01-02/2024 ИДР, мај 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