

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално-стамбене**

**и имовинско правне послове**

**БР: ROP-GML-24668-LOC-1/2024**

**Заводни број 4-02-350-1/2024-121**

**Датум: 21.8.2024. године**

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

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу објеката сервисне станице за моторна возила Млаковац 1, Горњи Милановац, кп. бр. 12378/19, 12378/20, 11947/3, 11950/8 КО Горњи Милановац, 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, 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гл.“бр.87/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“бр.96/2023), 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 Потврђеним Урбанистичком пројектом за кп бр. 12378/19, 12378/20, 11947/3, 11950/8 КО Горњи Милановац бр. 4-02-350-43/2024 од 12.6.2024., издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу објеката сервисне станице за моторна возила Млаковац 1, Горњи Милановац, кп. бр. 12378/19, 12378/20, 11947/3, 11950/8 КО Горњи Милановац**

**Плански основ:** План генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Г.Милановац“ бр.18/2013, 17/2017 и 4/2023) и Урбанистички пројекат за кп бр. 12378/19, 12378/20, 11947/3, 11950/8 КО Горњи Милановац, бр.потврде 4-02-350-43/2024 од 12.6.2024.

**Намена земљишта: мешовито пословање**

**Подаци о парцелама:** Катастарска парцела број 12378/19 се налази у КО Горњи Милановац, потес Луг; врста земљишта –земљиште у грађевинском подручју; површине

1004м<sup>2</sup>; према начину коришћења земљишта остало вештачки створено неплодно земљиште. Парцела је у приватној својини [REDACTED] Парцела има обезбеђен приступ преко парцела истог власника и испуњава услове грађевинске парцеле.

**Катастарска парцела број 12378/20** се налази у КО Горњи Милановац, потес/улица Милојко Вељовић; врста земљишта –земљиште у грађевинском подручју; површине 1022м<sup>2</sup>; према начину коришћења земљишта –земљиште под зградом и другим објектом, зграда пословних услуга (288м<sup>2</sup>), објекат уписан по закону о озакоњењу објеката и остало вештачки створено неплодно земљиште (734м<sup>2</sup>). Парцела је у приватној својини [REDACTED] Парцела има обезбеђен приступ преко парцела истог власника и испуњава услове грађевинске парцеле.

**Катастарска парцела број 11947/3** се налази у КО Горњи Милановац, потес Салаши; врста земљишта –земљиште у грађевинском подручју; површине 441м<sup>2</sup>; према начину коришћења ливада 3. класе. Парцела је у приватној својини [REDACTED] Парцела има обезбеђен приступ преко парцела истог власника и испуњава услове грађевинске парцеле.

**Катастарска парцела број 11950/8** се налази у КО Горњи Милановац, потес Салаши; врста земљишта –земљиште у грађевинском подручју; површине 1625м<sup>2</sup>; према начину коришћења ливада 3. класе. Парцела је у приватној својини [REDACTED] Парцела има обезбеђен директан приступ на улицу 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 трговину на велико и мало, сервисне станице за моторна возила до 400м<sup>2</sup>* категорије В, класификациони број 123001.

#### **Подаци о површини и спратности планираног објекта, према Идејном решењу:**

Локација за нову градњу објекта сервисне станице је у улици Млаковац 1, на кп. бр. 12378/19, 12378/20, 11947/3, 11950/8, КО Горњи Милановац:

Предметна локација се налази у југозападном делу Горњег Милановца, уз „Ибарску магистралу“. То је скуп од четири парцеле који се граничи са северне и јужне стране саобраћајницама, док су источно и западно изграђене парцеле са стамбеним објектима, осим североисточне стране која се граничи са парцелом на којој је бензинска пумпа.

Терен је у паду ка јужној страни локације, према кп. бр. 12368 КО Горњи Милановац. Најнижа измерена кота је 291,02 мнм у јужном делу, а највиша 295,57 мнм на северо западној страни. Парцеле су приближно правоугаоног облика, оријентације северозапад - југоисток, укупне површине 40,94 аг, и ширине фронта ка улици Млаковац 1 око 38 м (парцела 11950/8). Парцела 11950/8 има директан приступ јавној саобраћајној површини целом ширином фронта и ослања се својим фронтом на планирану регулациону линију. Терен је приближно раван са веома благим нагибом ка јавној саобраћајници.

На парцели 12378/20 постоји изграђен објекат - објекат техничког прегледа за моторна возила. Овим Пројектом планира се задржавање постојећег објекта као и све остале

инфраструктуре која се може користити након изградње новопланираног објекта.

**На катастарској парцели број 12378/19, где је планирана изградња објекта радионице, нема изграђених објеката (осим потпорног зида).**

Архитектонско решење - Збир површина катастарских парцела бр 12378/19, 12378/20, 11947/3, 11950/8, КО Горњи Милановац је површине 40,94 аг.

Постојећи објекат има укупно заузеће од 315,50 m<sup>2</sup>

**Планирани објекат има укупно заузеће од 290,68 m<sup>2</sup>**

Према прописима, потребно је обезбедити једно паркинг место на 60 m<sup>2</sup> пословног простора. Новопројектовано решење даје 25 паркинг места од тога су два паркинг места резервисана за особе са ограниченим кретањем. Новопланирани објекат је планиран као слободностојећи спратности П + 1 у делу пословања и П + 0 у делу радионице, али са једнаком висином слемена по целој дужини објекта. Линија градње новопројектованог објекта је на предњем делу парцеле, на растојању од 7 m од регулационе линије. У конструктивном смислу, објекат је једна целина, грађена металном систему, са линијским кровним носачима, главним вертикалним носачима од метала кутијастог профила као и секундарним кровним носачима - рожњачама, спреговима за укрућење и са свим осталим елементима, према правилима струке. Објекат се фундира на бетонским темељима самцима, према статичком прорачуну.

**Основни подаци о објекту и локацији из Главне свеске:**

Укупна површина парцеле/парцела: 4094 m<sup>2</sup>

Укупна БРГП: 290,68m<sup>2</sup>

Површина приземља нето: 248,62m<sup>2</sup>

Површина земљишта под објектом: 248,62m<sup>2</sup>

Спратност: П и П+1

Висина објекта: 6,10м слеме

Индекс заузетости: 14,80%

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објеката/радова који су предмет захтева: кп. бр. 12378/19, 12378/20, 11947/3 и 11950/8 КО Горњи Милановац.

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева: кп. бр. 12368, КО Горњи Милановац - Улица Млаковац 1.

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе надземни делови линијског инфраструктурног објекта/прикључних водова, везани за површину земљишта (улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.) који су предмет захтева: кп. бр. 12368, 11950/8, 11947/3 и 12378/20, КО Горњи Милановац.

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу: кп. бр. 12368, КО Горњи

Милановац - Улица Млаковац 1.

### **Правила уређења и грађења из Плана:**

#### **Правила грађења 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:

-услугне делатности,

-становање,

-јавне намене и

-објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Искључују се све намене чија би делатност угрозила животну средину.

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 6,0 ари 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

Објекат поставити онако како је предложено Идејним решењем у складу са потврђеним Урбанистичким пројектом.

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

8Е.1.1.0-Д.07.06-373121-24 од 15.8.2024.год.

Пројектовати према техничким условима ЈКП Горњи Милановац број 2848/2 од 20.8.2024.

### 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.

### 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.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, 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 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, мишљење надлежног органа о потреби процене утицаја пројекта на животну средину и доказ да је плаћена накнада за промену намене пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе.

### Саставни део ових локацијских услова су:

- Копија плана катастарске парцеле број 952-04-140-16400/2024 од 7.8.2024.године, РЗГ Горњи Милановац.

- Копија катастарског плана водова број 956-307-20244/2024 од 8.8.2024., РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице.

-Услови за пројектовање и прикључење издати од „Електродистрибуције Србије“, Огранак Електродистрибуција Чачак, бр. 8Е.1.1.0-Д.07.06-373121-24 од 15.8.2024.год.

-Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број

8Е.1.1.0-Д.07.06-373121-UGP од 15.8.2024.год.

-Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП Горњи Милановац, број 2848/2 од 20.8.2024.

-Обавештење МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак број 07.32 број 217-3-1042/24 од 9.8.2024.год.

Обавештење МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак број 07.32 број 217-3-1043/24 од 9.8.2024.год.

-Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 135, коју 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:**

Јована Ристовић

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,**

**КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ И**

**ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

Драган Недељковић

По овлашћењу број 31/2024 од 13.06.2024.године

Руководилац Одсека за урбанизам и комунално стамбене послове

Зорица Србовић