

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално- стамбене
и имовинско правне послове
БР: РОР-GML-10043-ЛОС-1/2021
Заводни број 4-02-350-1/2021-46
Датум: 27.04.2021. године

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално–стамбене и имовинско правне послове, поступајући по захтеву [REDACTED], поднетом преко пуномоћника [REDACTED], за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта на кп број 712/51 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, 83/18, 31/2019, 37/2019 и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“ бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Сл.гл.РС“бр.35/2015,114/2015, 117/2017 и 115/2020), а у складу са Планом генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.18/2013 и 17/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за доградњу стамбеног објекта на кп број 712/51 КО Горњи Милановац

Плански основ: План генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.18/2013 и 17/2017).

Намена земљишта: становање средње густине Б1.

Подаци о катастарској парцели:

Катастраска парцела број 712/51 КО Горњи Милановац, Потес Мало брдо; површине 0,03.05ха, врста земљишта – градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – 65м² земљиште под објектом број 1 (стамбени објекат који има употребну дозволу), 26м² земљиште под објектом број 2 (помоћни објекат који има употребну дозволу) и 214м² земљиште уз објекте.

Пристап парцели са постојеће саобраћајнице.

Подаци о класи и намени објекта:

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи *Стамбене зграде са два стана*, категорије А, класификациони број 112111.

Правила уређења и грађења према Идејном решењу:

Идејним решењем планирана је доградња стамбеног објекта. Постојећи објекат је спратности П (приземље) и задржава се. За њега је издата Грађевинска дозвола број 07-2725/1-60 од 13.05.1960.године и 05-9076/1-1960 од 18.05.1960.године.

Укупна нето површина постојећег објекта: 48,55м², бруто 65,0м².

Спратност новог објекта: П+Пк (приземље и поткровље).

Површина приземља (ново): нето 72,11м².

Површина поткровља (ново): нето 77,59м².

Укупна нето површина новог објекта: **149,70м²**.

Укупна бруто површина новог објекта: **186,22м²**.

Разлика: нето 101,15м², бруто 121,22м².

Бруто површина под новим објектом: 90,0м².

Површина под објектима – новопројектовано: 125м².

Укупна БРГП – новопројектовано: 212м².

Заузетост парцеле: 41,0%.

Правила уређења и грађења из Плана:

Правила грађења за становање средње густине Б1: Претежна намена – становање. Основни стамбени објекат може бити породични или вишепородични у зависности од површине парцеле.

Пратеће намене – услужне делатности, непроизводно пословање, јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре. Искључују се све намене чија би делатност угрозила животну средину.

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.

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 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, $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.
- 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

Индекс заузетости парцеле за породичне објекте мах 60%, индекс заузетости подрумске етажe мах 70%.

Висинска регулација за породичне објекте: максимална спратност П+2, висина објекта 12м до коте венца, 16м 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, надградња 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 $\frac{1}{2}$ 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 се задржава постојећа.

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.

Паркирање возила за основну и пратећу намену према чл.36 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гл.РС“ 50/2011).

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

При пројектовању применити мере, стандарде и услове којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Услови уређивања и ограђивања парцеле 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% парцеле.

Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:

-Пројектовати према условима ЈКП „Горњи Милановац“, број 1930/2 од 15.04.2021.године.

-Пројектовати према техничким уловима ОДС, ЕПС, Електродистрибуција Чачак, бр. 8Е.4.0.0-Д.09.28-123320/1-21 од 14.04.2021.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 и 9/20), 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.

Саставни део ових локацијских услова:

- копија плана катастарске парцеле,
- Уверење, издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-7182/2021 од 12.04.2021.год.
- услови ЈКП „Горњи Милановац“, број 1930/2 од 15.04.2021.године,
- улови ОДС, ЕПС, Електродистрибуција Чачак, бр. 8Е.4.0.0-Д.09.28-123320/1-21 од 14.04.2021.год.
- Главна свеска и Идејно решење (Пројекат архитектуре), број техничке документације 21.014.ПРО 222, март 2021, 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
Зоран Дрињаковић