

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално- стамбене

и имовинско правне послове

БР: ROP-GML-43249-LOC-1/2023

Заводни број 4-02-350-3/2023-167

Датум: 10.01.2024. године

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

поднтеом преко пуномоћника [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на кп број **712/69 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 стамбеног објекта на кп број 712/69 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 712/69 КО Горњи Милановац, Потес Мало брдо, врста земљишта - градско грађевинско земљиште, површине

340м², према начину коришћења земљишта – 64м² земљиште под објектом (стамбени објекат који има употребну дозволу) и 276м² земљиште уз објекат.

Парцела има приступ са јавне саобраћајне површине кп 712/38 КО Горњи Милановац (улица Велимира Рајића) и кп број 712/88 КО Горњи Милановац (улица Балканска) 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 *Стамбена зграда са два стана*, категорије А, класификациони број 112111.

Подаци о планираном објекту – опис Идејног решења: Идејним решењем планирана је изградња стамбеног објекта. Постојећи објекат на парцели је порушен. Локација помоћног објекта из Идејног решења се не прихвата и није део ових локацијских услова.

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

Габарит објекта је 14,20 x 12,70м.

Површина приземља: нето 111,72м², бруто 149,03м².

Површина спрата: нето 135,00м², бруто 168,58м².

Укупна нето површина објекта: 246,72м².

Укупна бруто површина објекта: **317,61м²**.

Површина земљишта под објектом/заузетост: 149,03м².

Заузетост парцеле: 43,83%.

Висина објекта (слеме): 10,22м.

Катастарске парцеле на којима се налазе прикључци на електро, водоводну и канализациону мрежу: кп број 712/88 КО Горњи Милановац

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 поклапа се са регулационом линијом.

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 уловима **Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак**, број 8.Е.1.1.0-Д-07.06-3-24 од 05.01.2024.год.

Пројектовати према условима **ЈКП „Горњи Милановац“**, број 5068/2 од 04.01.2024.године.

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.

Саставни део ових локацијских услова:

-Копија плана катастарске парцеле издата од РГЗ - Служба за катастар непокретности Горњи Милановац број 952-04-140-26639/2023 од 25.12.2023.год.

-Копија катастарског плана водова издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-33049/2023. од 25.12.2023.год.

-Услови Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак, број 8.Е.1.1.0-Д-07.06-3-24 од 05.01.2024.год.

-Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е1.0.0.-Д-07.06-3-24-УГП од 05.01.2024.год.

-Услови ЈКП „Горњи Милановац“, број 5068/2 од 04.01.2024.године

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 33/23 и 33/23-1, децембар 2023.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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,

**КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ И
ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

Драган Недељковић