

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално- стамбене**

**и имовинско правне послове**

**БР: ROP-GML-17581-LOC-1/2024**

**Заводни број 4-02-350-1/2024-78**

**Датум: 19.06.2024. године**

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално – стамбене и имовинско правне послове, поступајући по захтеву [REDACTED], поднетеом преко пуномоћника [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на кп број **11323/11 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 11323/11 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 Б2.

**Подаци о катастарској парцели:** Катастарска парцела број 11323/11 КО Горњи Милановац, Потес Крижевац, врста земљишта – земљиште у грађевинском подручју, површине 481м<sup>2</sup>, према начину коришћења земљишта – ливада 4.класе.

Парцела има приступ са планиране јавне саобраћајне површине обезбеђен Уговором о купопродаји са правом службености пролаза (ОПУ:1015-2020 од 10.12.2020.године) 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 *Стамбене зграде са једним станом*, категорије А, класификациони број 111011.

**Подаци о планираном објекту – опис Идејног решења:** Идејним решењем планирана је изградња стамбеног објекта.

Спратност објекта: II (приземље).

Габарит објекта: 10,6 x 10,0м.

Укупна нето површина објекта: 102,88м<sup>2</sup>.

Укупна БРГП надземно: 123,68м<sup>2</sup>.

Укупна БРУТО изграђена површина: **123,68м<sup>2</sup>**.

Заузетост парцеле: 25,71%.

Висина објекта (слеме): 5,94м.

Број паркинг места: 1.

Број катастарске парцеле на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: кп. бр.11323/14 КО Горњи Милановац.

#### **Правила уређења и грађења из Плана за становање средње густине Б2:**

##### **Намена објеката и простора**

Претежна намена - становање

Пратеће намене - услужне делатности, мешовито пословање - трговина на велико и мало, јавне намене и пратећи објекти инфраструктуре

Искључују се све намене које могу да угрозе животну средину и претежну намену објекта на парцели и суседа.

##### **Основни тип изградње -**

Основни стамбени објекат је породични, слободностојећи или двојни објекат

Вишепородични објекти граде се у зонама линијских и локалних центара као слободностојећи. Могућа је реконструкција - трансформација (из породичног у вишепородично становање) целог блока у коме је могуће градити вишепородичне објекте, и тада се вишепородични објекти могу градити као прекинути или непрекинути низови.

Пословни простор претежно у приземним, али и у другим деловима објеката или у целости.

Дозвољена је изградња помоћних објеката према општим правилима.

### **Величина парцеле**

Минимална површина парцеле за изградњу:

- слободностојећег стамбеног објекта износи 3,5 ара,
- за двојни објекат (једна парцела),  
и објекти у прекинутом низу 3,0ара
- за објекте у низу 2,5 ара;
- На парцелама већим од 8,00 ари, могуће је развијати делатности мале привреде, мале производне погоне тј специфично организоване производње, које по карактеру и капацитету не ометају основну функцију становања, а у складу са карактером парцеле, односом према суседу и правилима грађења ових зона, под прописаним условима заштите животне средине.
- за вишепородичне објекте 12,0ари
- код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3.5 м

Минимална ширина парцеле за изградњу:

- слободностојећег породичног објекта - 12.0 м
- за двојни породични објекат паралелан са регулацијом - 18,0м, (једна парцела 9,0м)
- за породичне објекте у низу - 7,0 м
- Код већих објеката пословања и производње, ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односом према окружењу и суседу.
- за вишепородичне објекте - 20,0м.

**Хоризонтална регулација** је 4,5м од планиране регулационе линије саобраћајнице

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

- За постојеће објекте на граници парцеле могућа је реконструкција и доградња без функционалних отвора на овој фасади.

## **Индекси:**

### Породични објекти

На нивоу парцеле:

- индекс заузетости **мах 50%.**

- 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 у блоковима трансформације породичног у вишепородично становање.
- Висина објекта:
  - мах 16,0m (до коте венца).
  - мах 20,0m (до коте слемена).

Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,0 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

## **Архитектонско-грађевинска структура и обрада**

Архитектуру ускладити на нивоу блока, потеза. Кровови уједначног нагиба.

## **Други објекат на грађевинској парцели**

Други објекат(објекти), 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 најмање 1/2 висине вишег објекта. Обавезно обезбедити прилаз површини јавне намене, минималне ширине 3,5м.

**Прикључење објеката на инфраструктуру** врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа.

**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.

**Паркирање** за основну и пратећу намену - на парцели корисника, у гаражи у оквиру основног објекта или посебном објекту 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.

### **Услови уређивања 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 30% парцеле.

### **Посебни услови**

За изградњу вишепородичних објеката, објеката пословања за које се утврди потреба израде елабората заштите животне средине. објекте пословања на парцелама већим од 0,5 ха као и објекте мале привреде 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 условима **Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак**, број 8.Е.1.1.0-Д-07.06-275375-24 од 12.06.2024.год.

Пројектовати према условима **ЈКП „Горњи Милановац“**, број 2150/2 од 19.06.2024.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 **и доказ да је плаћена 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 952-04-140-11564/2024 од 06.06.2024.год.

-Уверење издато од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-14429/2024. од 07.06.2024.год.

-Услови Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак, број 8.Е.1.1.0-Д-07.06-275375-24 од 12.06.2024.год.

-Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е1.0.0.-Д-07.06-275375-24-УГП од 12.06.2024.год.

-Услови ЈКП „Горњи Милановац“, број 2150/2 од 19.06.2024.године,

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 14/24, јун 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

**По овлашћењу број 31/2024 од 13.06.2024.године**

**Руководилац Одсека за урбанизам и  
комунално стамбене послове**

**Зорица Србовић**