

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално- стамбене**

**и имовинско правне послове**

**Број: ROP-GML-20940-LOC-1/2024**

**Заводни број 4-02-350-1/2024-98**

**Датум: 22.07.2024. 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 стамбено-пословног објекта на кп број **629, 630, 631 и 632 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), чл. 6-14 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 стамбено-пословног објекта**

**на кп број 629, 630, 631 и 632 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 високих густина А2, целина 1, линијски центар.

**Подаци о катастарским парцелама:** Катастарска парцела број 629 КО Горњи Милановац, Потес Љубићска, врста земљишта - градско грађевинско земљиште, површине 284м<sup>2</sup>, према

начину коришћења земљишта – 25м<sup>2</sup> земљиште под објектом број 1 (помоћни објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката), 12м<sup>2</sup> земљиште под објектом број 2 (помоћни објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката), 11м<sup>2</sup> земљиште под објектом број 3 (помоћни објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката) и 236м<sup>2</sup> земљиште уз објекте;

Катастраска парцела број 630 КО Горњи Милановац, Потес Љубићска, врста земљишта - градско грађевинско земљиште, површине 163м<sup>2</sup>, према начину коришћења земљишта – 47м<sup>2</sup> земљиште под објектом број 1 (помоћни објекат изграђен без одобрења за изградњу) и 116м<sup>2</sup> остало вештачки створено неплодно земљиште;

Катастраска парцела број 631 КО Горњи Милановац, Потес Љубићска, врста земљишта - градско грађевинско земљиште, површине 351м<sup>2</sup>, према начину коришћења земљишта – 118м<sup>2</sup> земљиште под објектом број 1 (стамбени објекат који има употребну дозволу) и 233м<sup>2</sup> земљиште уз објекат;

Катастраска парцела број 632 КО Горњи Милановац, Потес Љубићска, врста земљишта - градско грађевинско земљиште, површине 728м<sup>2</sup>, према начину коришћења земљишта – 24м<sup>2</sup> земљиште под објектом број 1 (стамбени објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката), 19м<sup>2</sup> земљиште под објектом број 2 (помоћни објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката), 500м<sup>2</sup> земљиште уз објекте и 185м<sup>2</sup> остало вештачки створено неплодно земљиште.

Парцеле имају приступ са јавне саобраћајне површине – улица Љубићска и испуњавају 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 три или више станова*, преко 2000м<sup>2</sup>, категорије В, класификациони број 112222 (91%) и *Зграде за трговину на велико и мало*, до 400м<sup>2</sup>, категорије Б, класификациони број 123001.

**Подаци о планираном објекту – опис Идејног решења:** Идејним решењем планирана је изградња стамбено-пословног објекта, спратности С+П+5. Укупна површина парцела је 1526м<sup>2</sup>. На парцелама постоји седам изграђених објеката који се руше.

Укупна БРГП надземно: 2923,39м<sup>2</sup>,

Укупна БРУТО изграђена површина: 3453,16м<sup>2</sup>.

Укупна НЕТО површина: 2902,26м<sup>2</sup>,

Површина приземља БРУТО: 545,32м<sup>2</sup>,

Површина земљишта под објектом/заузетост: 552,18м<sup>2</sup>,

Спратност објекта: С+П+5,

Висина објекта/кровни надзидак: 19,39м.

Број станова: 31,

Број локала: 3 у приземљу,

Број паркинг места: 34 (2 гараже у сутерену са 17 паркинг места и 18 на парцели),

Заузетост парцеле: 36,18%.

Број катастарске парцеле на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: кп. бр.690 КО Горњи Милановац (улица).

## **Правила уређења и грађења из Плана за становање високих густина А2:**

### **Намена објеката и простора**

Претежна намена становање

Пратеће намене: услужне делатности, јавне намене, пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Искључују се све намене које могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као намену објекта на парцели и суседа, и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

**Основни тип изградње** – блок и прекинути низ, слободностојећи објекат и усаглашава се са суседом и претежним типом изградње у предметном уличном потезу

Основни стамбени објекат је вишепородични. или породични. Не планирају се нови потези породичних објеката. Изградња породичних стамбених објеката дозвољена је само у оквиру већ формираних потеза ове врсте стамбених објеката.

Изградња пословног простора првенствено према улици, у приземним или другим етажама. Могућа је изградња објеката са дозвољеним свим односима стамбеног и пословног простора уз обезбеђење намена у окружењу.

Објекти се у зони центара реконструишу и граде са најмање приземном етажом у делу ка површини јавне намене, за пословни простор одговарајуће намене. Код увођења пословног простора за објекте у градском центру и линијском центру, висина приземља се увећава за висину галерије (високо приземље, максимална висина 5,4м у потезу спољне регулације).

Помоћни простор се обезбеђује искључиво у оквиру основних објеката, тј. није дозвољена изградња помоћних објеката

### **Величина парцеле**

Минимална површина парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта:

- за слободностојећи објекат 2,5 ара,
- за двојни објекат (једна парцела),  
и објекти у прекинутом низу 2,0ара
- за објекте у низу 1,8 ара;
- Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3.5 м

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
- Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 5.4м

Минимална ширина парцеле за изградњу:

- слободностојећег породичног објекта 10,0 м
- за двојни паралелан са регулацијом 16,0м, (једна парцела 8,0м)
- за објекте у низу 6,0 метара.
- за вишепородични слободностојећи стамбени објекат је 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.

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

**Индекси:**

## Вишепородични објекти

- На нивоу блока:

- мах 40% под објектима,

- 25% под саобраћајницама и паркинг просторима,

- 20-40% под отвореним површинама (тргови, пешачке стазе, дечја игралишта, отворени терени, зеленило);

- На нивоу парцеле:

- индекс заузетости **мах 50%**

- индекс заузетости подрумске етаже је **мах 70%**

## Породични објекти

- На нивоу парцеле:

- индекс заузетости **мах 50%**

- индекс заузетости подрумске етаже је **мах 70%**.

## **Висинска регулација:**

- Максимална спратност за породичне стамбене објекте је П+2.
- Висина објекта:
  - мах 12,0m (до коте венца).
  - мах 16,0m (до коте слемена).
- Максимална спратност вишепородичних објеката је П+4.
- Висина објекта:
  - мах 20,0m (до коте венца).
  - мах 24,0m (до коте слемена).
- Максимална спратност вишепородичних објеката за угаоне објекте и објекте у зони градског и линијских центара и за нове блокове је П+5.
- Висина објекта:
  - мах 24,0 m (до коте венца).
  - мах 28,0 m (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.

**Архитектонско-грађевинска структура и обрада:** Грађевинска структура и обрада објеката је стандардна и вишег квалитета, прилагођена урбаној структури и захвату.

## **Други објекат на грађевинској парцели**

У оквиру индекса заузетости, дозвољена је изградња више објеката основне или пратеће намене на парцели. Други објекат на парцели гради се као слободностојећи или двојни са основним објектом или објектом на суседној парцели, уколико је сусед постављен на

границу парцеле. Међусобно удаљење објеката на истој парцели је мин.  $\frac{1}{2}$  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.

**Паркирање** за основну и пратећу намену на парцели или у објекту по 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.

Дозвољено је формирање заједничке гараже за вишепородичне објекте на парцели или у блоку. Обавезан је озелењен кров. Положај и капацитет овог објекта дефинише се **Урбанистичким пројектом**, а уколико је потребно формирање површине јавне намене ради се **План детаљне регулације**. Паркинг простор/гаража не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.

При надзиђивању зграда или претварању таванског у стамбени простор, неопходно је обезбедити паркинг места према нормативу: 1 паркинг место на 1 стан. Потребан број паркинг места се мора обезбедити на сопственој парцели, за укупан број станова (постојећих и новоизграђених).

**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 парцеле

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према стамбеној и проширеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле (водопропусни терен) мин 20% површине парцеле и одводњавање ван суседа.

**Реализација:**

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 0,5ха и ради се **Урбанистички пројекат**.

**Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:**

Пројектовати према условима „Електродистрибуције Србије“, огранак ЕД Чачак, број 8Е.1.1.0-Д-07.06-325683-24 од 17.07.2024.год.

Пројектовати према условима **ЈКП „Горњи Милановац“** број 2422/2 од 16.07.2024.год. и 08.07.2024.године (услови за простор и број посуда за смеће),

Пројектовати према условима **„Телеком Србија“**, број 308544/3-2024 од 17.07.2024.године.

Пројектовати према условима **ЈП „Србијагас“**, број 05-03-4/544 од 18.07.2024.године.

Пројектовати према условима **МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак**, 07.32 број 217-886/24 од 15.07.2024.године, (услови у рогледу мера заштите од рожара).

### **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, 52/21 и 62/23), 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 катастарских парцела издата од РГЗ - Служба за катастар непокретности Горњи Милановац број 952-04-140-13946/2024 од 05.07.2024.год.

-Копија катастарског плана водова бр.956-307-17258/2024 од 05.07.2024.године, издата од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице,

-Услови Електродистрибуције Србије, Огранак ЕД Чачак, број 8.Е.1.1.0-Д-07.06-325683-24 од 17.07.2024.год.

-Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е1.0.0.-Д-07.06-325683-24-УГП од 17.07.2024.год.

-Услови ЈКП „Горњи Милановац“, број 2422/2 од 16.07.2024.године и 08.07.2024.године за локацију и потребан број контејнера за смеће,

-Услови „Телеком Србија“, број 308544/3-2024 од 17.07.2024.године,

-Услови ЈП „Србијагас“, број 05-03-4/544 од 18.07.2024.године,

-Услови МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак, број 07.32 број 217-886/24 од 15.07.2024.године,

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 075 2 0 0224 и 075 2 1 0224, 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