

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене

и имовинско правне послове

БР: ROP-GML-1568-LOC-1/2022

Заводни број 4-02-350-1/2022-5

Датум: 27.01.2022. године

СА

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 реконструкцију стамбеног објекта, на кп број 11074/26 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 и 132/2014, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), 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 и 117/2017), 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 реконструкцију стамбеног објекта на кп број 11074/26 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: Катастарска парцела број 11074/26 КО Горњи Милановац, Потес Бранково брдо, површине 0,04.30ха; врста земљишта - градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – 107м² земљиште под зградом и другим објектом (стамбени објекат уписан по закону о озакоњењу објеката – Решење о озакоњењу број 4-02-351-312/2021 од 16.09.2021.године) и 323м² остало вештачки створено земљиште.

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 стана*, категорије А, класификациони број 112211.

Правила уређења и грађења према Идејном решењу:

Идејним решењем планирана је реконструкција постојећег стамбеног објекта. Постојећи објекат је спратности П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље). Планирана је реконструкција кровне конструкције тако да се формира мансардни кров. Висина објекта ће се повећати са 9,50м на 10,90м.

Укупна БРГП надземно: постојеће 299,00м², ново **304,66м²**.

Укупна нето површина објекта: постојеће 237,00м², ново **241,47м²**.

Нето нова површина: 4,47м².

Бруто нова површина: 5,66м².

Површина земљишта под објектом/заузетост: **107,00м²**.

Заузетост парцеле: 25%.

Габарит објекта непромењен.

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 пословног 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 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 испошговати 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

за вишепородични стамбени објекат 5.4 м.

Индекс заузетости парцеле за породичне објекте мах 60%, индекс заузетости подрумске етаже мах 70%, за вишепородичне објекте мах 50%, индекс заузетости подрумске етаже мах 80%.

Висинска регулација за породичне објекте: максимална спратност П+2, висина објекта 12м до коте венца, 16м до коте слемена, за вишепородичне објекте максимална спратност П+3, висина објекта 16м до коте венца, 20м 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.

-За вишепородични стамбени објекат:

- слободностојећи и објекти у прекинутом низу - $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

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.

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 поднесе захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова у складу са чланом 145. 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 и 52/2021) доказ о уплаћеним административним таксама за подношење захтева и доношење решења и доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135.

Саставни део ових локацијских услова:

- копија плана катастарске парцеле,

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 06-01/2022, јануар 2022, које је израдио ██████████

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

Зоран Дрињаковић