

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и  
имовинско правне послове**

**Број: ROP-GML-4144-LOC-1/2024**

**Заводни број: 4-02-350-1/2024-19**

**21.02.2024.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 изградњу породичног стамбено-пословног објекта на КП број 219/2 КО Горњи Милановац, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, број 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, 132/2014, 145/14, 83/218, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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 Горњи Милановац“ бр.18/2013, 17/2017 и 4/2023), издаје:

### **НЕГАТИВНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу породичног стамбено-пословног објекта**

**на кп број 219/2 КО Горњи Милановац,**

**1.Није могуће дозволити изградњу објекта према Идејном решењу кога је израдио [REDACTED] број техничке документације 1/2024 и 4-1/2024, фебруар 2024.године, одговорни пројектант [REDACTED] јер није у складу са Планом генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.18/2013, 17/2017 и 4/2023).**

**2.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).

**3.Подаци о катастарској парцели:** Катастарска парцела број 219/2 КО Горњи Милановац; Потес Кнеза Александра, површине 441м<sup>2</sup>; врста земљишта - градско грађевинско земљиште; начин коришћења земљиште – 144м<sup>2</sup> земљиште под зградом и другим објектом (стамбено-пословни објекат који има употребну дозволу) и 297м<sup>2</sup> земљиште уз објекат.

#### **4.Подаци о класи и намени објекта:**

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи – *Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. У којима су станови намењени за стално становање или за повремену боравак*, категорије Б, класификациони број 112221.

#### **5.Забране и ограничења:**

Увидом у поднети захтев и приложену документацију, а на основу Плана генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.18/2013, 17/2017 и 4/2023), установљено је да се предметна парцела налази на простору прдвиђеном за становање средње густине Б1.

#### **Општа правила - становање:**

##### **Објекти становања могу бити:**

Породични објекат \_\_\_\_\_ - са мах 4 стана у објекту.

Вишепородични објекат \_\_\_\_\_ - са више од 4 стана у објекту;

#### **Намена објеката и простора за становање Б1:**

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 **маx 60%**,
- индекс заузетости подрумске етаже је **маx 70%**.

### Вишепородични објекти

На нивоу парцеле:

- индекс заузетости **маx 50%**
- индекс заузетости подрумске етаже је **маx 80%**.

### **Висинска регулација:**

#### породични објекти

- Максимална спратност П+2.
- Висина објекта:
  - маx 12,0m (до коте венца).
  - маx 16,0m (до коте слемена).

#### вишепородични објекти

- Максимална спратност П+3
- Висина објекта:
  - маx 16,0m (до коте венца).
  - маx 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:
  - маx 20,0m (до коте венца).
  - маx 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 није дата планом.

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**.

**Напомена:** Обзиром да Планом генералне регулације изградња породичних објеката подразумева 4 (четири) стамбене јединице у објекту (6 стамбених јединица у објекту чини вишепородични објекат за који је потребна парцела површине 12ари); пословни простор предвиђа у приземним етажама ка улици (парцела не излази директно на јавну саобраћајну површину већ преко приватног пролаза датог уговором о праву службености пролаза и да право службености које је уписано у РГЗ не дефинише прецизно да ли је дато за ову врсту објекта и број стамбених јединица); да се удаљеност објекта од бочних и задњих граница дата планом примењује када су и објекти на суседним парцелама довољно удаљени (што у овом случају није, без обзира да ли су они легализовани, озакоњени или је изградња дозвољена уз писану сагласност суседа која се некада примењивала) и да ће изградња наведеног објекта, спратности П+2 (приземље и два спрата), БРПП 685,44м<sup>2</sup>, површине земљишта под објектом 222,48м<sup>2</sup>, висине објекта (венац-атика) 11,45м, већи део дана заклањати дневну светлост изграђеним објектима у суседству, **издају се негативни локацијски услови. На основу ових услова не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.**

### **Поука о правном средству:**

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

**Доставити:** Инвеститору и Архиви

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,**

**КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ И**

**ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ**

Драган Недељковић