

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално- стамбене

и имовинско правне послове

БР: ROP-GML-30111-LOC-1/2022

Заводни број 4-02-350-1/2022-141

Датум: 13.10.2022. године

СА

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално стамбене и имовинско правне послове, поступајући по захтеву [REDACTED] [REDACTED] поднетом преко пуномоћника [REDACTED] [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу економског објекта на кп број 907/1 КО Велереч, 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, 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), Уредбе о локацијским условима („Сл.гл.“ бр.35/15, 114/15 и 117/17) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“ бр.113/2015, 96/2016, 120/2017 и 68/2019) а у складу са Просторним планом општине Горњи Милановац („Сл.гл.општине Горњи Милановац“, бр. 5/2015) – Шематски приказ уређења дела насеља Велереч, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу економског објекта на кп број 907/1 КО Велереч

Плански основ: Просторни план општине Горњи Милановац („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.5/2012) - Шематски приказ уређења дела насеља Велереч.

Намена земљишта: постојеће и планирано проширење грађевинског подручја.

Подаци о катастарској парцели: Катастарска парцела број 907/1 се налази у КО Велереч; Потес Орлиак; врста земљишта - пољопривредно земљиште; површине 0.86,42ха

(сукорисник 3226/8642); према начину коришћења земљишта – ливада 5.класе; Приступ парцели са општинског пута.

Подаци о класи и намени објекта:

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи *Остале пољопривредне зграде*, категорије А, класификациони број 127141.

Подаци о површини и спратности планираног објекта, према идејном решењу:

Идејним решењем планирана је изградња економског објекта – остава за алат, спратности П(приземље).

Укупна БРГП надземно: **40,87м²**

Укупна нето површина: 35,89м².

Висина објекта: (слеме) 4,42м.

Правила грађења из Просторног плана општине Горњи Милановац:

Намена земљишта: Постојеће и планирано проширење грађевинског подручја

Постојеће и планирано грађевинско подручје насеља се по правилу уређује и гради

- са претежно пословном наменом уз државни пут I реда,
- са мешовитом пословно стамбеном наменом уз државни пут II реда,
- са претежно стамбеном наменом уз општински пут, насељске улица и некатегорисане путеве.

Пословање подразумева: услуге, привређивање, јавне намене, објекте комуналне и друге инфраструктуре. Врста и капацитет намене дефинише се према карактеру зоне, ранга пута.

Претежна стамбена намена на постојећем и планираном грађевинском подручју насеља уз државне путеве се постепено трансформише, пренамењује за компатибилну мешовиту и пословну намену.

Компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру основне парцеле као и намена у окружењу.

Није дозвољена намена објеката који могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле извориште водоснабдевања и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима.

Посебна правила за становање у сеоским насељима (ван општинског центра):

Основна намена: становање:

-породични стамбени објекти пољопривредних, мешовитих и непољопривредних домаћинстава са максимално четири стамбене јединице.

компатибилне намене: (које се могу наћи као пратеће и доминантне на парцелама) су:

-Пословање: услужне делатности, туристичке услуге, занатске услуге, верски објекти, мешовито пословање, привређивање-производни погони који су еколошки и функционално могући према законским прописима који регулишу заштиту животне средине тј. производња најнижег нивоа (мала привреда, производно занатство, мали производни погони, тзв. "породична предузећа" - посебно делатности прилагођене захтевима пољопривредне производње, у оквиру развоја заснованих на коришћењу локалних ресурса). Дозвољене делатности, врста и капацитет, дефинишу су у зависности од карактера целине, услова за прикључак на инфраструктуру, заштите животне средине.

-Јавне намене (у јавном или приватном власништву): образовање и васпитање, социјална заштита, здравство, култура, информисање, спорт и рекреација, зеленило под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност и услове непосредног окружења.

-Комунални и саобраћајни објекти у функцији становања и компатибилних намена.

Врста и намена објеката који се могу градити:

-породични стамбени или стамбено-пословни објекти

-породични стамбено-производни објекти;

-економски објекти

-пословни објекти (из домена дозвољених делатности за грађевинска подручја насеља);

-производни објекти (из домена дозвољених делатности за ова подручја);

-објекти инфраструктуре, јавни објекти и површине.

На једној грађевинској парцели се може градити више објеката различите намене, као и помоћни и пратећи објекти у функцији основне намене, с тим да морају да буду испоштовани услови дефинисани правилима за изградњу појединих врста објеката.

Није дозвољена намена објеката који могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата и по захтеву за инфраструктурно опремање могу угрозити основну намену на парцели и окружењу.

Правила за породичне стамбене објекте:

Основни тип изградње

- Објекти се граде као слободностојећи или двојни.

- Непрекинути низ могућ уз државне путеве.

Величина парцеле:

- за непољопривредна домаћинств - мин. 4,0ари
- за мешовита домаћинства- мин. 6,0ари
- за пољопривредна домаћинства - мин. 10,0ари

Ширина фронта грађевинске парцеле:

- за непољопривредна домаћинства - мин. 10,0m.
- за мешовита и пољопривредна домаћинства - мин. 15,0 m
- минимална ширина економског приступног пута на парцели је 3,5m.
- најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m

Код препарцелације и парцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3,5 m.

Положај објекта на парцели:

Грађевинска линије - према општим правилима грађења - од регулације са општинским путем удаљеност **5,0 метара**, од државног пута II реда 10,0 метара, државног пута I реда 20,0 метара.

Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је пола висине вишег објекта а не мање од 6,0m, а приземних слободностојећих мин 4,0m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта (на делу бочног дворишта северне оријентације) и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5m, а двојних 4,0m. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ових вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За сеоске објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза удаљење грађевинске од регулационе линије, утврђује се локацијским условима, према врсти изградње и применом претходних правила.

Индекс заузетости

- мах 50% уз државне путеве I и II реда и у границама планираног проширења грађевинског подручја,
- мах 40% уз општинске путеве, насељске улице и некатегорисане путеве,
- зелене површине мин 30% површине парцеле.

Спратност објекта мах По+Су+П+1 уз општинске путеве и насељске улице.

Други објекат на грађевинској парцели

На парцелама већим од 6,0 ари може се градити више објеката. Други објекат гради се као слободностојећи објекат или двојни. Обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5м за стамбене намене, мин 3,5м за остале (пратеће) намене. Максимална висина објекта у дубини парцеле је П+1.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта (основног или помоћног) према:

-1 паркинг место /2 стамбене јединице,

-за возила за обављање пољопривредне делатности – у помоћном објекту у економском делу дворишта.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Сви програми и објекти морају носити одлике своје намене уз примену традиционалних елемената архитектуре и природних материјала у завршној обради. Пратећи објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру:

Пројектовати према техничким условима „Електродистрибуције Србије“, огранак ЕД Чачак, Погон Горњи Милановац, број 8Е.1.1.0-Д.07.06-423437-22 од 11.10.2022.год.

Пројектовати према техничким условима ЈКП „Горњи Милановац“, број 4412/2 од 05.10.2022.године.

Обзиром да на предметној локацији не постоји изграђена канализациона мрежа, потребно је да инвеститор изгради водонепропусну септичку јаму у складу са важећим прописима, стандардима и техничким нормативима. Пројекат септичке јаме мора бити саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

Рок важења локацијских услова

Локацијски услови важе 2 (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.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, 31/2019,37/2019, 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. Закона и **доказ да је плаћена накнада за промену намене пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе.**

Саставни део ових локацијских услова су:

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-140-20000/2022 од 27.09.2022.,

-Услови за пројектовање и прикључење издати од „Електродистрибуције Србије“, Огранак ЕД Чачак, број 8Е.1.1.0-Д.07.06-423437-22 од 11.10.2022.год.

-Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е.1.1.0-Д.07.06-423437-22-УГП од 11.10.2022.год.

-Услови ЈКП „Горњи Милановац“, број 4412/2 од 05.10.2022.године,

-Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације Д-22-004-1, 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**

Зоран Дрињаковић

