

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ**

**ОПШТИНСКА УПРАВА**

**Одељење за урбанизам, комунално-стамбене**

**и имовинско правне послове**

**БР: ROP-GML-1469-LOC-1/2024**

**Заводни број 4-02-350-1/2024-5**

**Датум: 06.2.2024. године**

**ЈР**

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално стамбене и имовинско правне послове, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта-куће за одмор, на кп број 459/1 КО Неваде, 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, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гл.“ бр. 87/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“ бр. 96/2023), а у складу са Просторним планом општине Горњи Милановац“ бр. 5/2015) - Шематски приказ уређења дела насеља Неваде, издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбеног објекта - куће за одмор на кп број 459/1 КО Неваде**

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

**Намена земљишта:** Постојеће и планирано проширење грађевинског подручја.

**Подаци о катастарској парцели:** Катастарска парцела број 459/1 се налази у КО Неваде, Потес Мрамор; врста земљишта – пољопривредно земљиште; површине 8 907м<sup>2</sup>; према начину коришћења земљишта њива 3. класе – 4000м<sup>2</sup> и ливада 3. класе 4907м<sup>2</sup>. Парцела је у приватној својини више власника и Стефана Дмитровића (600/8907). Парцела има обезбеђен приступ са јавног саобраћајног пута кп 1369 и 1371/1 КО Неваде 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 *Стамбена зграда са једним станом*, категорије А, класификациони број 111011.

**Подаци о површини и спратности планираног објекта, према Идејном решењу:** Идејним решењем планирана је изградња куће за одмор на кп бр. 459/1 КО Неваде.

Укупна БРГП: 113м<sup>2</sup>

Површина приземља нето: 92,10м<sup>2</sup>

Површина земљишта под објектом: 113м<sup>2</sup>

Спратност: Приземље

Висина објекта: 5.58м слеме

Индекс заузетости: 1,62%

Број катастарске парцеле на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: 459/1 и 1371 КО Неваде.

Инвеститор Стефан Дмитровић, на КП бр. 459/1, КО Неваде, гради нови објекат- кућу за одмор, која се састоји из приземља – П, максималних габаритних димензија 7,20 x 14,50m + 0,4 x 1,50m (улазно степениште) + 2 x 4m (тераса). У основи приземља планирана је дневна соба, трпезарија, кухиња, остава, ходник, купатило, три спаваће собе, улазни део и тераса. Објекат се фундира на АБ темељним тракама и темељним зидом од бетонских блокова. Подна плоча је од армираног бетона МБ25. Таванска конструкција је и етажна плоча од арираног бетона d=20cm. Објекат се зида фасадним блоком d=20cm у спратној висини 2,85 (светла висина је 2,60m) након чега је предвиђена изолација од стиропора у дебљини од d=12cm. Кровна конструкција је дрвена, на више вода. Покривач је фалцовани цреп са одговарајућом подлогом, летвама и контра летвама, преко ОСБ плоча. У унутрашњости објекта су планиране инсталације воде, канализације и електричне енергије.

**Правила уређења и грађења из Плана:**

**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.**

### **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 домаћинства- мин. 4,0ара
- 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 линија – 5,0 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 искоришћености:**

- 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 нормативу:

- 1 паркинг место /2 стамбене јединице,
- за возила за обављање пољопривредне делатности – у помоћном објекту у економском делу дворишта.

Паркинг просторе радити комбиновано са високим зеленилом.

Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.

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

Пројектовати према техничким уловима **Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак**, број 8Е.1.1.0-Д.07.06-26858-24 од 29.1.2024.год.

Пројектовати према техничким уловима ЈКП Горњи Милановац број 234/2 од 5.2.2024.

Обзиром да на предметној локацији не постоји изграђена фекална и кишна канализација, 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 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.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, 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 накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште.

#### **Саставни део ових локацијских услова су:**

- Копија плана катастарске парцеле број 952-04-140-1128/2024 од 24.1.2024. године, РЗГ Горњи Милановац.

- Копија катастарског плана водова број 956-307-1253/2024 од 24.1.2024., РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице.

- Услови за пројектовање и прикључење издати од „Електродистрибуције Србије“, Огранак Електродистрибуција Чачак, бр. 8Е.1.1.0-Д.07.06-26858-24 од 29.1.2024. год.

- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е.1.1.0-Д.07.06-26858-UGP од 29.1.2024. год.

- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП Горњи Милановац, број 234/2 од 5.2.2024.

- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 1/2024, коју је израдила [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**

Драган Недељковић