

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене

и имовинско правне послове

БР: ROP-GML-12262-LOC-1/2024

Заводни број 4-02-350-1/2024-57

Датум: 10.05.2024. године

СА

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

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на кп број 16/6 КО Брусница, 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), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на кп број 16/6 КО Брусница

Плански основ: Просторни план општине Горњи Милановац („Сл.гл. општине Горњи Милановац“ бр. 5/2012).

Намена земљишта: Постојеће и планирано проширење грађевинског подручја.

Подаци о катастарској парцели: Катастарска парцела број 16/6 се налази у КО Брусница, Потес Орлујаци; врста земљишта – пољопривредно земљиште; површине 2906м²; према начину коришћења земљишта – 92м² земљиште под објектом број 1 (стамбени објекат који има одобрење за изградњу), 1906м² њива 4.класе и 908м² остало вештачки створено неплодно земљиште; Парцела има обезбеђен приступ са јавног саобраћајног пута кп 2312/1 КО Брусница и испуњава услове грађевинске парцеле.

На парцели има изграђен објекат који се задржава.

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 стамбеног објекта.

Спратност објекта: С+П+Пк (делимичан сутерен, приземље и поткровље),

Габарит објекта: 15,94 x 8,62м,

Површина сутерена: нето 56,35м², бруто 66,15м².

Површина приземља: нето 106,68м², бруто **132,75м²**.

Површина поткровља: нето 80,34м², бруто 114,33м²,

Укупна нето површина: 243,37м²,

Укупна БРУТО изграђена површина: **313,23м²**.

Укупна БРГП надземно: 247,08м²,

Висина објекта: 6,55м (слеме).

Површина под објектима/заузетост парцеле: 92м² + 132,75м² = 224,75м².

Заузетост парцеле: 7,73%.

Број катастарске парцеле на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: кп. бр.2312/1 КО Брусница.

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.

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.

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

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

Положај објекта на парцели:

- Грађевинска линија – 10,0 метара од регулације државног пута.
- Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је пола висине вишег објекта а не мање од 6,0м, а приземних слободностојећих мин 4,0м. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0м 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 2,5м, а двојних 4,0м. 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,
- мах 50% уз државне путеве I и II реда и у границама планираног проширења грађевинског подручја,
- зелене површине - мин 30% површине парцеле.

Спратност објекта:

- мах П+2 уз државне путеве I и II реда и у границама планираног проширења грађевинског подручја
- 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.07.06-206105-24 од 08.05.2024.год.

Пројектовати према техничким условима **Телеком Србија**, број 189210/2-2024 од 26.04.2024.г.

Према одговору **ЈКП „Горњи Милановац“** број 1652/2 од 29.04.2024.године, на предметној локацији нема услова за прикључак водоводне и канализационе мреже, снабдевање водом из сопственог извора и 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 такса за промену намене пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе.**

Саставни део ових локацијских услова су:

- Копија плана катастарске парцеле број 952-04-140-8158/2024 од 23.04.2024. године,
- Копија катастарског плана водова, издата од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-10281/2024 од 23.04.2024. год.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од „Електродистрибуције Србије“, Огранак Електродистрибуција Чачак, бр. 8Е.1.1.0-Д.07.06-206105-24 од 08.05.2024. год.
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е.1.1.0-Д.07.06-206105-24-УГП од 08.05.2024. год.
- Услови „Телеком Србије“, број 189210/2-2024 од 26.04.2024. године,
- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације ИДР 32/04/2024, које 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