

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, комунално-стамбене

и имовинско правне послове

БР: ROP-GML-3697-LOC-1/2022

Заводни број 4-02-350-1/2022-17

Датум: 02.03.2022. 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 изградњу стамбеног објекта – викенд куће, на кп број 1693/2 КО Рудник, 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 Рудник („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.23/2015), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта – викенд куће на кп број 1693/2 КО Рудник

**Плански основ:** План генералне регулације за насељено место Рудник („Сл.гл.општине Горњи Милановац“ бр.23/2015).

**Намена земљишта:** зона туризма, локација 5.

**Подаци о катастарској парцели:** Катастарска парцела број 1693/2 КО Рудник, Потес Прлови, површине 1276м<sup>2</sup>; врста земљишта - пољопривредно земљиште; према начину коришћења земљишта – пашњак 7. класе; Парцела има обезбеђе приступ са општинског пута.

**Подаци о класи и намени објекта:**

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат припада класи *Стамбене зграде са једним станом*, категорије А, класификациони број 111011.

**Правила уређења и грађења према Идејном решењу:**

Идејним решењем планирана је изградња стамбеног објекта – викенд куће, спратности делимичан сутерен и приземље (С+П).

Површина сутерена: бруто 55,5м<sup>2</sup>, нето 50,15м<sup>2</sup>.

Површина приземља: бруто 86,11м<sup>2</sup>, нето 77,96м<sup>2</sup>.

Укупна БРГП: 141,61м<sup>2</sup>.

Укупна нето површина објекта: 128,11м<sup>2</sup>.

Површина под објектом/заузетост: 86,11м<sup>2</sup>.

Заузетост парцеле: 6,75%.

Висина објекта (слеме): 7,98м.

**Правила уређења и грађења из Плана: Зона туризма, локација 5:**

**Правила у погледу величине парцеле:** У оквиру зоне туристичких садржаја:

- на локацији 5 парцеле организовати тако да минимална површина новоформиране парцеле буде 800м<sup>2</sup>, а максимална у складу са садржајима који се у оквиру ње организују.

**Врста и намена објеката:** У оквиру зоне туристичких садржаја:

- на локацији 5 могућа је изградња објеката искључиво туристичких функција (хотели, мотели, одмаралишта и пратеће угоститељске и услужне функције).

**Положај објеката на парцели:** Грађевинска линија је 5,0м од регулационе линије. Објекти се могу поставити на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објеката и партерног уређења.

Сваком објекту треба обезбедити што повољније визуре и оријентацију.

У оквиру задатих грађевинских линија треба де се нађу и објекти у функцији партерног уређења (базен, надстрешнице уз базен, перголе и сл.), а ван грађевинске линије искључиво озелењене површине и паркинзи.

**Дозвољена заузетост грађевинске парцеле:** - на локацији 5:

- Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је до 40%.

Максимална заузетост парцеле је **60%** (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 40%** (за хотеле, у складу са категоријом хотела).

**Дозвољена спратност и висина објеката:**

Максимална дозвољена спратност и висина објеката у зони туристичких садржаја је:

- спратност до П+1+Пк - висина до 12м.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена.

Подрумске и сутеренске просторије у којима могу бити смештене гараже, помоћне и техничке просторије не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле.

**Најмања међусобна удаљеност објеката:**

- минимално дозвољено растојање између објекта и границе суседне парцеле је 4м.

**Услови за оградавање:**

У оквиру зоне туризма оградавање је могуће и то транспарентном оградом до 1,4м висине од које тротоара, живом зеленом оградом или простор оставити неограђеним, а за све контактне намене, у складу са условима за ту намену. Уколико се простор не огради потребне визуелне или функционалне препреке могу се формирати зеленилом. Оградавање живом зеленом оградом се врши постављањем у осовини границе грађевинске парцеле, тако да са озелењавањем простора представља јединство.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

**Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила:**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру намене мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавне површине намењене за саобраћај. Колски прилаз парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је у складу са условима датим у посебном поглављу плана.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...), а у зависности од садржаја који се на њој организују.

Паркинг просторе за кориснике објеката, по правилу решавати у оквиру парцела

изградњом паркинга или гаража у оквиру објеката, а у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу и према нормативима за паркирање датим у посебном поглављу овог плана.

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

-Пројектовати према условима Електродистрибуције Србије, Огранак Чачак, број 8Е1.0.0.-Д-07.06-67158-22 од 28.02.2022.године,

-Пројектовати према условима **ЈКП „Горњи Милановац“**, број 792/2 од 23.02.2022.године.

Обзиром да на предметној локацији не постоји изграђена фекална и кишна канализација (не постоје технички услови за прикључак) 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 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.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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), доказ о уплаћеним административним таксама за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи, 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 непољопривредне сврхе.**

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

- копија плана катастарске парцеле, број 952-04-140-2652/2022 од 17.02.2022.год.
- Уверење бр.956-307-3015/2022 од 14.02.2022.год., издато од РГЗ, Одељење за катастар вода Ужице,
- улови Електродистрибуције Србије, огранак ЕД Чачак, 8Е1.0.0.-Д-07.06-67158-22 од 28.02.2022.год.
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 8Е1.0.0.-Д-07.06-67158-22-УГП од 28.02.2022.год.
- услови ЈКП „Горњи Милановац“, број 792/2 од 23.02.2022.године,
- Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре), број техничке документације 1/22, 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