



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број: РОР-SVI-457-LOC-1/2023
Заводни број: 350-3-/2023-IV/03
Датум: 02.02.2023.године
С В И Л А Ј Н А Ц

Одељење за урбанизам, изградњу, комуналне и имовинско - правне послове Општинске управе општине Свилајнац, поступајући по захтеву **Милосављевић Драгана** и **Милосављевић Милице** поднетог преко пуномоћника Ивановић (Душан) Сузане, ЈМБГ: 3007964765044, Улица Ђуре Даничића број 35, Смедерево, за издавање локацијских услова; на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и одредби Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем "Сл.ужбени гласник Републике Србије", број 68/2019), а у складу са Планом генералне регулације за насеље Свилајнац ("Службени гласник општине Свилајнац", број 3/2013 и 36/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I - За извођење радова на: изградњи породичне стамбене зграде са три стана, спратности П+Пк, на катастарској парцели број: 369/1 К. О. Свилајнац, ул. Бранка Радичевића у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 369/1 К. О. Свилајнац: 552m².

II - планирана намена: **стамбени објекат – категорија објекта А - класификационе ознаке: 112211 – 100%** - стамбена зграда са три стана до 400m²

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 369/1 К. О. Свилајнац је неизграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајници – улици Бранка Радичевића (означеној као катастарске парцеле бр. 367 и 368 К. О. Свилајнац), задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу изградње породичне стамбене зграде са три стана, спратности П+Пк, на к.п. бр. 369/1 К. О. Свилајнац, у Свилајнцу број техничке документације: ИДР-22-12-22, израђеном у Смедереву, децембра 2022.године, од стране пројектанта: „УРБИНГ ПРО“ Д.О.О. Смедерево, чији је главни пројектант: Сузана Ивановић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 1227 03, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободно-стојећи објекат**
- Врста радова: **нова градња**
- Категорија објекта: **"А"**
- Класификациона ознака: **112211 – 100% - стамбена зграда са три стана до 400m²**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна БРГП надземно: **284.25 m²**
- укупна БРУТО изграђена површина: **284.25 m²**
- укупна НЕТО површина: **224.48 m²**
- површина приземља: **187.02 m²**
- површина земљишта под објектом/заузетост: **187.02 m²**
- спратност (надземних и подземних етажа): **П+Пк**
- спратна висина: приземље: 290 цм; поткровље: макс. висина; наиздак: 160 цм
- број функционалних јединица/број станова: **3**
- број паркинг места: **2 гаражна и једно напољу**
- Индекс заузетости: **33.88 %**
- Индекс изграђености: **0,51**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: Предвиђено је прикључење објекта на НН електродистрибутивну мрежу, са три мерна уређаја. Објекат има три стамбене јединице. За сваки стан су потребни лимитатори од 3x25А”Ц” карактеристике, а за заједничку потрошњу један лимитатор од 3x16А “Ц” карактеристика.

- прикључак на водоводну мрежу: Предвиђено је прикључење објекта на градску водоводну мрежу. Обезбедити прикључак са посебним мерењем за сваки стан. Укупан потребан капацитет санитарне воде износи 0,7 l/s.

- прикључак на канализациону мрежу: Потребно је прикључити објекат на градску канализациону мрежу. Планирана продукција отпадне воде износи 2,5 l/s.

- прикључак на ТК инсталације: Предвиђено је да сваки стан има обезбеђен један фиксни телефон и један интернет прикључак. Потребна 3 прикључка.

- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

V - Плански основ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ СВИЛАЈНАЦ ("Службени гласник општине Свилајнац", број 3/2013 и 36/2020)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Просторне и урбанистичке целине: предметна парцела се налази у зони 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта; целина 1.2. урбано становање; подцелина 1.2.1. површине претежне намене становање: Б1 средње густине – где се директно примењују правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ Б1 – СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ

Компатибилне намене: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања или пословања, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Врста и намена објеката чија градња је забрањена: сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Урбанистички параметри – Б1 – индивидуална стамбена градња/породично становање са делатностима и приземљу са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу:

- највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је максимум **55%**

- најмања површина парцеле **300m²**

- максимална спратност објеката до **П+1+Пк**

- прописана минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је **10,00m**

- проценат озелењених површина на парцели до **30%.**

Правила грађења:

Објекте на грађевинској парцели постављати као слободностојећи или у прекинутом/ непрекинутом низу, као двојно узидане (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), уколико се исти надовезује на постојећи објекат истог типа (у низу). За изградњу објеката у низу потребна је сагласност суседа оверена код надлежног органа.

Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 15,0m.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Највећи нагиб кровне равни је 45°. Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Дозвољено је ограда грађевинске парцеле.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле.

Регулационе линије: задржати постојећу регулацију према постојећој јавној саобраћајној површини – улици Бранка Радичевића (означеној као катастарске парцеле бр. 367 и 368 обе К. О. Свилајнац).

Грађевинске линије: грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на делу улице Бранка Радичевића означеном као катастарска парцела бр. 367 К. О. Свилајнац. Грађевинска линија је на минималној удаљености од 3,00m од регулационе линије на делу улице Бранка Радичевића означеном као катастарска парцела бр. 369/3 К. О. Свилајнац. Растојање основног габарита (без испада) новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимум 1,50m. Ова удаљеност може бити и мања уколико се прибави сагласност комшије међаша, оверена од стране надлежног органа.

Међусобна удаљеност суседних индивидуалних слободностојећих објеката је минимум 4,00m, а за вишеспратне објекте је минимум 5,00m. Најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се

обезбеђује међусобна удаљеност објеката је 2,50m.

Паркирање: за паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута и то минимум 1 паркинг или гаражно место на 100m² корисног простора.

Ограда парцеле: грађевинске парцеле се могу оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградити транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се може поставити на подзид до висине од 0,60 m.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине од 1,40m или транспарентна до висине од 1,80m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

За правила и услове који нису дати овим локацијским условима примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/2015).

VI – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Приложеним Идејним решењем предвиђено је да се планирани стамбени објекат прикључи на дистрибутивну електро енергетску, водоводну, канализациону и телекомуникациону мрежу, у складу са условима дистрибутера.

Планирани објекат прикључити на комуналну инфраструктуру, у складу са условима прибављеним од имаоца јавних овлашћења, у поступку обједињене процедуре, који чине саставни део ових локацијских услова и то:

- Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на В+К мрежу 04 број 225-ОП/1-23 од 01.02.2023.године,

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0-D-09.05-27918-23 од 01.02.2023. године и

- Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, деловодни број: 28862/3-2023 од 20.01.2023.године.

У поступку обједињене процедуре од стране Електродистрибуције Србије достављен је и типски уговор број: 8F.1.1.0-D-09.05-27918-23-UGP од 01.02.2023. године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору достављају уз ове локацијске услове.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи. Због заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних других непогода и опасности у миру изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа. Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 9MCS°. Ради заштите од потреса, нови објекти морају бити реализовани и категорисани према одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Нови објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18). Сви нови објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 03/18).

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта.

Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа. Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Нема природног наслеђа за које се планом утврђују мере заштите.

Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности.

При пројектовању и реализацији свих објеката за јавно коришћење применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97) и Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/2012).

На јавним површинама за паркирање и на паркинзима објеката за јавно коришћење, обезбедити потребан број паркинг места за особе са специјалним потребама, у свему према истом Правилнику.

Мере енергетске ефикасности изградње. Нову изградњу и реконструкцију и санацију постојећих објеката реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11).

VIII – Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење изградње породичне стамбене зграде са три стана, спратности П+Пк, на к.п. бр. 369/1 К. О. Свилајнац, у Свилајнцу број техничке документације: ИДР-22-12-22, израђено у Смедереву, децембра 2022.године, од стране пројектанта: „УРБИНГ ПРО“ Д.О.О. Смедерево, чији је главни пројектант: Сузана Ивановић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 1227 03, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре.

IX – За издавање грађевинске дозволе потребно је приложити пројекат за грађевинску дозволу у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи и сходно одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", број 73/2019).

Поступак за издавање грађевинске дозволе покреће се подношењем захтева Агенцији за привредне регистре, надлежни орган: Општина Свилајнац, у складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, уз који се прилаже:

- 1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 3) доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију.

Уз горе поменути захтев прилаже се и:

- 1) доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;
- 2) уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен;
- 3) уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, ако је то услов за издавање грађевинске дозволе предвиђен локацијским условима;
- 4) извештај ревизионе комисије, за објекте за које грађевинску дозволу издаје Министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, осим ако ревизиона комисија пропусти да у року од 30 дана од дана подношења захтева изради и достави тај извештај инвеститору (члан 132. став 4. Закона), у ком случају се доставља доказ о поднетом захтеву и изјава подносиоца да је ревизиона комисија пропустила да достави извештај у наведеном року;
- 5) енергетску дозволу, издату у складу са посебним законом, за изградњу енергетских објеката за које постоји обавеза прибављања енергетске дозволе;
- 6) сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;
- 7) доказ о уређењу међусобних односа са власником објекта, односно власницима посебних делова објекта, у складу са законом којим се уређује одржавање стамбених зграда, односно надзиђивање, односно претварање заједничких просторија у стамбени, односно пословни простор, ако се врши таква врста радова;
- 8) услове за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, као и на дистрибутивни, односно систем за транспорт природног гаса, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима и
- 9) доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта, у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

Х – Ови локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима, за предметну катастарску парцелу.

ХИ – Уз захтев за издавање локацијских услова приложена је следећа документација:

- Пуномоћје,

- Катастарско топографски план к.п. бр. 369/1 К. О. Свилајнац, израђен 28.12.2022.године од стране овлашћене агенције за геодетске послове "ГЕОПЛАН" Свилајнац,

- Идејно решење изградње породичне стамбене зграде са три стана, спратности П+Пк, на к.п. бр. 369/1 К. О. Свилајнац, у Свилајнцу број техничке документације: ИДР-22-12-22, израђено у Смедереву, децембра 2022.године, од стране пројектанта: „УРБИНГ ПРО“ Д.О.О. Смедерево,

- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 2.270,00динара,

- Доказ о уплати накнаде за рад органа управе у износу од 3.410,00динара и

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП у износу од 1.000,00динара.

XII – У поступку издавања локацијских услова, у оквиру обједињене процедуре, по службеној дужности прибављена је:

- Копија плана бр. 952-04-035-711/2023 издата 17.01.2023. године од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац,

- Копија катастарског плана водова издато од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-582/2023 од 12.01.2023. године и

- Услови имаоца јавних облашћења, који чине саставни део ових локацијских услова, а наведени су у ставу VI – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На Локацијске услове може се изјавити приговор Општинском већу општине Свилајнац, у року од 3 дана од дана достављања, а преко овог органа.

**ИЗВРШИЛАЦ ЗА ОБЛАСТ
УРБАНИЗМА**

Катарина Јоловић, маст. инж. урб.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.