



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број: РОР-SVI-7227-LOC-1/2023
Заводни број: 350-38-/2023-IV/03
Датум: 22.03.2023.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 **Милутиновић Горана** [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Јаношевић Горана, [REDACTED] по Пуномоћја од 15.03.2023. године 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), одредби Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", број 115/2020) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем "Сл.ужбени гласник Републике Србије", број 68/2019), а у складу са Просторним планом општине Свилајнац ("Службени гласник општине Свилајнац", број 1/2011 и 2/2011), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I - За извођење радова на: доградњи и реконструкцији стамбеног објекта, изграђеног на катастарској парцели број: 1916/2 К. О. Седларе у Седлару.

- Површина катастарске парцеле бр. 1916/2 К. О. Седларе: 1351m².

II - планирана намена: **стамбени објекат – категорија објекта А - класификационе ознаке: 111011 – 100%** - стамбена зграда са једним станом

III – **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:** Увидом у копију плана и еКатастар непокретности утврђено је да је на катастарској парцели бр. 1916/2 К. О. Седларе уписано пет објеката и то:

- део бр. 3 – зграда пољопривреде, површине 60m², приземне спратности, изграђена без одобрења за градњу,
- део бр. 4 - зграда пољопривреде, површине 81m², приземне спратности, изграђена без одобрења за градњу,
- део бр. 5 – породична стамбена зграда, површине 106m², спратности П+1, уписана по Закону о озакоњењу,
- део бр. 6 – помоћна зграда, површине 84m², приземне спратности, уписана по Закону о озакоњењу и
- део бр. 7 - зграда пољопривреде, површине 89m², приземне спратности, уписана по Закону о озакоњењу.

Према поднетом захтеву део постојећих објеката се задржава (у површини од 336m²), а део уклања (у површини од 84m²). Предмет доградње и реконструкције је породична стамбена зграда бр. 5 претходно описна.

Предметна парцела је изграђена, има директан приступ постојећем некатегорисаном путу – улици Карађорђевој (означеној као катастарска парцела бр. 3311 К. О. Седларе), 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 доградње и реконструкције стамбеног објекта, на катастарској парцели број: 1916/2 К. О. Седларе, број техничке документације: 301-3/23, израђеном у Свилајнцу, марта 2023. године, од стране пројектанта: Агенција ПИГР „Каса“, Горан Јаношевић ПР Свилајнац, чији је главни пројектант: Горан Јаношевић, дипл. грађ. инж. са лиценцом ИКС број: 310 А983 05, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободно-стојећи објекат**
- Врста радова: **доградња и реконструкција**
- Категорија објекта: "А"
- Класификациона ознака: **111011 – 100% - стамбена зграда са једним станом**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површине парцеле/парцела: **1351m²**
- укупна БРГП надземно: **123.38 m²**
- укупна БРУТО изграђена површина: **123.38 m²**
- укупна НЕТО површина: **108.77 m²**
- површина приземља: **123.38 m²**
- површина земљишта под објектом/заузетост: **123.38 m²**

- спратност (надземних и подземних етажа): **П+0**
- спратна висина: приземље: 280 цм
- број функционалних јединица/број станова: **1**
- број паркинг места: **1**
- Индекс заузетости: **34.00 %**
- Индекс изграђености: **0.42**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: постојећи трајни прикључак одобрене снаге 17.25 kW (постојеће трофазно бројило)
- начин грејања: чврсто гориво
- прикључак на водоводну мрежу: постојећи прикључак
- прикључак на канализациону мрежу: јама за отпадне воде
- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

V - Плански основ: ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ СВИЛАЈНАЦ ("Службени гласник општине Свилајнац", број 1/2011 и 2/2011)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Просторне и урбанистичке целине: грађевински реон насеља – грађевинско земљиште: становање, привређивање, услуге и центри – остало грађевинско земљиште – становање у сеоском насељу Седларе.

Врста и намена објеката који се могу градити:

- породични стамбени објекти (са могућим пословним простором) са максимум четири стамбене јединице;
- изузетно вишепородични стамбени објекти (са могућим пословним простором) са максимум осам стамбених јединица;
- економски објекти;
- пословни објекти - услужне делатности, мешовито пословање, рибњаци или мали производни погони, чија је изградња еколошки и функционално могућа према свим важећим законским прописима који регулишу заштиту животне средине.

Величина грађевинске парцеле према типу домаћинства:

- за непољопривредна домаћинства - мин. 400м²
- за мешовита домаћинства - мин. 600 м²

- за пољопривредна домаћинства - мин. 800 м² (функционално 1.000 м²),
- за вишепородичне стамбене објекте - мин 1000 м²

Ширина фронта грађевинске парцеле - мин 15,0м.

Урбанистички показатељи за породичне стамбене објекте:

- индекс изграђености - максимално 0,6.
- индекс искоришћености – од 30% - 60%
- спратност објекта - максимално П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље).
- Могућа је и спратност НП+ВП+1(Пк), према условима (нагибу) терена

Регулациона линија: задржати постојећу регулацију изграђене јавне саобраћајнице – некатегорисаног пута, означеног као катастарска парцела број 4918 К. О. Црквенац

Грађевинска линија: задржати постојећу грађевинску линију објекта који је предмет реконструкције и доградње према регулационој линији. Растојање грађевинске линије новог дела објекта од регулационе линије је минимум 5,00м.

Међусобна удаљеност спратних сеоских стамбених објеката је 10,00м, а приземних слободностојећих 6,00м. За сеоске стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00м, међусобна удаљеност је мин.6,0м, а у случају да је мања од 15,00м међусобна удаљеност је мин.5,0м. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00м 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 2,50м, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00м. 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.

На грађевинској парцели, може се лоцирати и др. стамбени објекат (по дуби- ни), као двојни или слободностојећи, у оквиру индекса изграђености односно искоришћености парцеле, са укупним максималним капацитетом од четири стамбене јединице на парцели

Други објекат на парцели може бити и типа вила или викендица (једна стамбена јединица, али различит стандард становања).

На парцелама са преовлађујућом наменом пословања, може се градити само један породични стамбени објекат.

На парцели са нагибом терена, приликом нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти.

Најмања ширина приступног стамбеног пута на парцели је 2,5м.

Паркирање: смештај возила на парцели, у основном или помоћном објекту, по нормативу 1 паркинг место / 2 стамбене јединице

Обликовање и конструкција објекта: по избору инвеститора односно пројектанта, водећи рачуна о просторном окружењу и техничким прописима

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Ограђивање парцеле: Физичко ограђивање парцеле и постављање оgrade врши се на основу Решења којим се одобрава извођење радова и идејног пројекта, у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи, а према следећим условима:

- Према регулационој линији зидана ограда до висине 0,90м, или транспарентна до висине 1,40м,
- Према суседним парцелама: жива ограда или транспарентна максималне висине до 1,40 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа,
- Сви елементе оgrade: стубови, капије морају бити на земљишту парцеле која се ограђује.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван РЛ.

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 наведено је да се приликом реконструкције и доградње предметног објекта користе постојећи прикључци на електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

У току извођења планираних радова предузети неопходне мере за безбедност суседних објеката, саобраћаја, околине и заштите животне средине.

Услови уређења и озелењавања: Нивелационо решење ускладити са нивелетама приступног пута и котама улаза у објекат чија се градња планира, да би се омогућило несметано отицање атмосферских вода.

По завршетку извођења планираних радова, извршити нивелисање терена и слободне површине на парцели оплеменити зеленилом, применом лишћара и декоративног растиња.

Пешачке и колске стазе према приступном путу урадити материјалом по избору инвеститора.

Заштита од елементарних непогода. При изради пројектне документације применити важеће прописе у погледу заштите од елементарних непогода (земљотрес, олуја, и сл). Објекат пројектовати за 9°MCS. У циљу заштите од земљотреса објекти се морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

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).

Заштита од пожара. При изради пројектне документације применити важеће прописе у области противпожарне заштите.

VIII – Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење доградње и реконструкције стамбеног објекта, на катастарској парцели број: 1916/2 К. О. Седларе, број техничке документације: 301-3/23, израђено у Свилајнцу, марта 2023. године, од стране пројектанта: Агенција ПИГР „Каса“, Горан Јаношевић ПР Свилајнац, чији је главни пројектант: Горан Јаношевић, дипл. грађ. инж. са лиценцом ИКС број: 310 А983 05, 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.

X – 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.

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

- Пуномоћје од 15.03.2023. године,
- Катастарско топографски план 1916/2 израђен од стране овлашћене агенције за геодетске послове “Маја“ д.о.о, од 09.11.2022.године,
- Идејно решење доградње и реконструкције стамбеног објекта, на катастарској парцели број: 1916/2 К. О. Седларе, број техничке документације: 301-3/23, израђеном у Свилајнцу, марта 2023. године, од стране пројектанта: Агенција ПИГР „Каса“, Горан Јаношевић ПР Свилајнац,
- 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. 952-04-035-5264/2023 издата 21.03.2023. године од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац и

- Копија катастарског плана водова издато од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-6537/2023 од 20.03.2023. године.

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, маг. инж. урб.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.