



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број: РОР-SVI-8759-LOC-3/2023
Заводни број: 350-48/2023-IV/03
Датум: 25.04.2023.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 Schieche Радета, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Марине Дејановић ПР, ЗДЕЈ Студио Свилајнац, Матични број: 65427346, ПИБ: 111461762, ул. Доситеја Обрадовића бр. 1/2, по Пуномоћју овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем: УОП-I: 1018-2023 од 07.03.2023.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: изградњи стамбене зграде са једним станом, на катастарској парцели број: 1672 и 1673 К. О. Дубље, Улица Великоизворска у селу Дубље.

- Површина катастарске парцеле бр. 1672 К. О. Дубље: 978m².

- Површина катастарске парцеле бр. 1673 К. О. Дубље: 983m².

II - планирана намена: стамбена зграда са једним станом – категорија објекта Б - класификационе ознаке: 111012 – 100% - стамбена зграда са једним станом до 2000m²

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарске парцеле бр. 1672 и 1673 К. О. Дубље су неизграђене, имају директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – улици Великоизворској (означеној као катастарска парцела бр. 5914/1 К. О. Дубље), задовољавају и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

Имајући у виду да се локацијски услови издају за више катастарских парцела односно за две катастарске парцеле број: 1672 и 1673 К. О. Дубље, на којима се планира изградња предметног објекта, **пре издавања употребне дозволе инвеститор је у обавези да изврши спајање предметних парцела**, сходно одредбама 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).

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу за грађење стамбене зграде са једним станом 111012 – стамбени до 2000m², на катастарској парцели број: 1672 и 1673 К. О. Дубље, Потес: Селиште (ул. Великоизворска) Дубље, број техничке документације: ИДР-20/2023, израђеном у Свилајнцу, 03.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“ Свилајнац, ул. Доситеја Обрадовића 1, Свилајнац, чији је главни пројектант: Ивица Дејановић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е379 07, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **стамбена зграда са једним станом**

- Врста радова: **ново - градња**

- Категорија објекта: **"Б"**

- Класификациона ознака: **111012 – 100% - стамбена зграда са једним станом до 2000m²**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: (978+983)=**1961m²**

- укупна БРГП надземно: **447.00 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **447.00 m²**

- укупна НЕТО површина: **379.05 m²**

- површина приземља: **234.00 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **234.00 m²**

- спратност (надземних и подземних етажа): **II+1**

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): слеме 9.05m

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): слеме 129.85m
- спратна висина: 2.60 m
- број функционалних јединица/број станова: 1
- број паркинг места: 3 паркинг места
- проценат зелених површина: **око 75%**
- Индекс заузетости: до **12%**
- Индекс изграђености: **0.23**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: укупан капацитет 17.25kW, врста прикључка: трајни, врста мерног уређаја: трофазно бројило, начин грејања: калориферско и индукционо
- прикључак на водоводну мрежу: Према условима ИЈО 3/4Ø. Уколико не постоје услови ИЈО планира се снабдевање из породичног бунара
- прикључак на канализациону мрежу: Према условима ИЈО Ø110, Уколико не постоје услови ИЈО планира се септичка јама
- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

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

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

ПРАВИЛА грађења И УРЕЂЕЊА

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, рибањаци 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 регулациону линију према постојећој јавној саобраћајној површини – улици Великоизворској (означеној као катастарска парцела бр. 5914/1 К. О. Дубље)

Грађевинска линија: Растојање грађевинске линије од регулационе линије је минимум 5,00 метара.

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 ограде 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 ограде: 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 предвиђено је да се планирани стамбени објекат прикључи на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону 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 233-ОП/1-23 од 13.04.2023.године и
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0-D-09.05-171808-23 од 21.04.2023. године.

У поступку обједињене процедуре од стране Електродистрибуције Србије достављен је и типски уговор број: 8F.1.1.0-D-09.05-171808-23-UGP од 21.04.2023. године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору достављају уз ове локацијске услове.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Власник катастарске парцеле број 1672 и 1673 К.О. Дубље, које су по култури: воћњак 3.класе и њива 3.класе, дужан је да изврши промену намене шумског земљишта пре

издавања грађевинске дозволе, сходно члану 88. 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 и 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021).

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.

VIII – Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за грађење стамбене зграде са једним станом 111012 – стамбени до 2000m², на катастарској парцели број: 1672 и 1673 К. О. Дубље, Потес: Селиште (ул. Великоизворска) Дубље, број техничке документације: ИДР-20/2023, израђено у Свилајнцу, 03.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“ Свилајнац, ул. Доситеја Обрадовића 1, Свилајнац, чији је главни пројектант: Ивица Дејановић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е379 07, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре.

IX – 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.

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

- Пуномоћје оверено код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем: УОП-І: 1018-2023 од 07.03.2023.године,

- Катастарско топографски план израђен од стране овлашћене агенције за геодетске послове "GEOZOOM" Ненад Тодоровић ПР, од 10.03.2023.године,

- Идејно решење за грађење стамбене зграде са једним станом 111012 – стамбени до 2000m², на катастарској парцели број: 1672 и 1673 К. О. Дубље, Потес: Селиште (ул. Великоизворска) Дубље, број техничке документације: ИДР-20/2023, израђено у Свилајнцу,

03.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“ Свилајнац, ул. Доситеја Обрадовића 1, Свилајнац,

- Доказ о уплати одговарајућих такси и накнаде.

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

- Копија плана бр. 953-035-6837/2023 од 07.04.2023. године издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац са изјавом подносиоца захтева да није дошло до промене стања у катастру непокретности,

- Уверење Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 952-304-8265/2023 од 03.04.2023.године да на предметној парцели нема евидентираних водова,

- Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на В+К мрежу 04 број 233-ОП/1-23 од 13.04.2023.године и

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0-D-09.05-171808-23 од 21.04.2023. године.

XI – Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XII – Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. Закона о планирању и изградњи, доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту, доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе у складу са прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре

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.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.