



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број: РОР-SVI-9910-LOC-3/2023
Заводни број: 350-28/2023-IV/03
Датум: 09.05.2023.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 **Ћосић Милорада** [REDACTED] и **Ћосић Снежане** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Југовић Снежане, [REDACTED] на основу Овлашћења овереног код Јавног бележника Поповић Владимира, [REDACTED] под бројем УОП-I: 6590-2022 од 09.11.2022.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) и одредби Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем "Службени 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 стамбеног објекта на катастарској парцели број: 173/1 К. О. Свилајнац, Ул. Кнеза Лазара бр. 6 у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 173/1 К. О. Свилајнац: **621m²**.

II - планирана намена: стамбени објекат – категорија објеката А - класификационе ознаке: 111011 – 100%.

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: У копији плана уцртано је четири објекта: два стамбена (бр. 1 и 2) и два помоћна (бр. 3 и 6) објекта, за које је предвиђено уклањање и донето Решење Грађевинског инспектора Одељења за инспекцијски надзор и пољоприврду Општинске

управе општине Свилајнац, број: 354-41/2022-IV/04 од 09.08.2022.године, којим је наложено рушење наведених објеката.

Према приложеном катастарско-топографском плану к.п.бр. 173/1 и 173/4 КО Свилајнац израђеном од стране овлашћене геодетске организације „ГЕОПЛАН“ Свилајнац, од 05.01.2023.године, катастарска парцела бр. 173/1 К. О. Свилајнац је неизграђена.

Предметна катастарска парцела има директан приступ постојећој јавној саобраћајници – Улици Кнеза Лазара (означеној као катастарске парцеле бр. 173/4 и 1834 обе К. О. Свилајнац, а која се поклапа са државним путем бр. 160), 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 стамбеног објекта, ул. Кнеза Лазара бр. 6 на кп. бр. 173/1 К. О. Свилајнац, број техничке документације: 13/2023, израђеном у Лапову, 23.04.2023. године, од стране пројектанта: „Младеновић 1995“ Д.О.О. Лапово, чији је главни пројектант: Младеновић Зоран, дипл. инж. грађ. са лиценцом ИКС број: 311 6433 04, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободностојећи објекат**

- Врста радова: **нова градња**

- Категорија објекта: **"А"**

- Класификациона ознака: **111011 – 100% - стамбена зграда са једним станом до 400m²**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна БРГП надземно: **280.00 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **280.00 m²**

- укупна НЕТО површина: **242.10 m²**

- површина приземља: **280.00 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **280.00 m²**

- спратност (надземних и подземних етажа): **II+0**

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **6.19m**

- спратна висина: **2.80 m**;

- број функционалних јединица/број станова: **1**

- број паркинг места: **2**

- Индекс заузетости: **41.54 %**

- Индекс изграђености: **0,41**

- Процент зелених површина: **30%**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: Користи се постојећи прикључак без промене капацитета са стамбеног објекта који се уклања. Очекивана инсталисана снага 21.00kW, вршна снага 17.25 kW

- прикључак на водоводну и канализациону мрежу: Користи се постојећи прикључак без промене капацитета са стамбеног објекта који се уклања.

- 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 ограђивање грађевинске парцеле.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле.

Регулационе линије: задржати постојећу регулацију према постојећој јавној саобраћајној површини – Улици Кнеза Лазара (означеној као катастарске парцеле бр. 173/4 и 1834 обе у К. О. Свилајнац).

Грађевинске линије: грађевинску линију удаљити 3,00m од регулационе линије која се поклапа са међном линијом катастарске парцеле 173/4 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.

Ограђивање парцеле: грађевинске парцеле се могу ограђивати 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 ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се може поставити на подзид до висине од 0,60 m.

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

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 оградне буду на земљишту власника оградне.

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 постојеће прикључке електро енергетске, водоводне и канализационе мреже.

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 стамбеног објекта, ул. Кнеза Лазара бр. 6 на кп. бр. 173/1 К. О. Свилајнац, број техничке документације: 13/2023, израђено у Лапову, 23.04.2023. године, од стране пројектанта: „Младеновић 1995“ Д.О.О. Лапово, чији је главни пројектант: Младеновић Зоран, дипл. инж. грађ. са лиценцом ИКС број: 311 6433 04, 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:

- Овлашћења овереног код Јавног бележника Поповић Владимира, Свилајнац, Ул. Светог Саве бр. 86, под бројем УОП-I: 6590-2022 од 09.11.2022.године
- Катастарско-топографски план к.п.бр. 173/1 и 173/4 КО Свилајнац израђеном од стране овлашћене геодетске организације „ГЕОПЛАН“ Свилајнац, од 05.01.2023.године,
- Идејно решење изградње стамбеног објекта, ул. Кнеза Лазара бр. 6 на кп. бр. 173/1 К. О. Свилајнац, број техничке документације: 13/2023, израђено у Лапову, 23.04.2023. године, од стране пројектанта: „Младеновић 1995“ Д.О.О. Лапово,
- Копија плана за предметну парцелу бр. 953-035-20204/2022 издата 31.10.2022. године од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац,
- Изјава подносиоца захтева да није дошло до промене стања у катастру непокретности од тренутка прибављања копије плана, од 24.04.2023. године,
- Копија катастарског плана водова издато од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-8942/2023 од 10.04.2023. године,
- Решење Грађевинског инспектора Одељења за инспекцијски надзор и пољоприврду Општинске управе општине Свилајнац, број: 354-41/2022-IV/04 од 09.08.2022.године,
- 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.

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.

ИЗВРШИЛАЦ ЗА ОБЛАСТ

УРБАНИЗМА

Катарина Јоловић, маст. инж. урб.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.