



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број: РОР-SVI-13804-LOC-1/2023
Заводни број: 350-34/2023-IV/03
Датум: 18.05.2023.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 **Јелић Тамаре** [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Марине Дејановић ПР, ЗДЕЈ Студио Свилајнац, Матични број: 65427346, ПИБ: 111461762, ул. Доситеја Обрадовића бр. 1/2, по Пуномоћју од 11.05.2023. 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 ("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: **реконструкцији и доградњи стамбеног објекта, на катастарској парцели број: 6740 К. О. Свилајнац, Улица Поп Лукина бр. 14 у Свилајнцу.**

- Површина катастарске парцеле бр. 6740 К. О. Свилајнац: **1813m².**

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

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Према подацима еКатастра непокретности, на предметној парцели уписано је три објекта, који су уцртани у копији плана и то:

- Породична стамбена зграда, површине 60m², приземне спратности, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта,
- Помоћна зграда, површине 59m², приземне спратности, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта,
- Породична стамбена зграда, површине 88m², приземне спратности, која има одобрење за употребу,

Катастарска парцела бр. 6740 К. О. Свилајнац је изграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – Улици Поп Лукиној (означеној као катастарска парцела бр. 1884/1 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 реконструкције и доградње стамбеног објекта – издвојена породична кућа 111011- стамбени до 400m², на катастарској парцели број: 6740 К. О. Свилајнац, ул. Поп Лукина бр. 14, Свилајнац, број техничке документације: ИДР-29/2023, израђеном у Свилајнцу, 04. 2023. године, од стране агенције: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО" 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: **стамбени-издвојена породична кућа**

- Врста радова: **реконструкција и доградња**

- Категорија објекта: "А"

- Класификациона ознака: **111011 – 100% - стамбени до 400m²**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна БРГП надземно: **117.00 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: (60.00+57.00=) **117.00 m²**

- укупна НЕТО површина: (49.90+38.59=) **88.49 m²**

- површина приземља: **117.00 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **117.00 m²**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): слеме 6.03 и 5.17m

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): слеме 107.28m

- спратна висина: 2.50 -3.00m

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

- број паркинг места: **2 на парцели**
- проценат зелених површина: **око 80%**
- Индекс заузетости: **14.73%**
- Индекс изграђености: **0.15**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: постојећи прикључак, ЕД: 0432858414, начин грејања: чврсто гориво
- прикључак на водоводну мрежу: постојећи прикључак
- прикључак на канализациону мрежу: постојећи прикључак
- 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: зона 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта; целина 1.1. комплексно урбано ткиво; подцелина 1.1.1. – центар: претежна намена становање А1, зона високе густине – зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ

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 ОБЈЕКТА 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

Општа правила за постојеће објекте

Није дозвољено, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа.

Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,6m, односно 2,2m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова, или постављањем вертикалних кровних прозора – кровних "баца" и то тако да

на једном објекту може бити само један ред кровних „баца“ на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баце" је 2,60m од коте пода.

Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "баца" је 30% површине основе крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте. Доградња условљава обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете (стамбене јединице) према овим правилима. Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним грађевинским парцелама.

Регулациона линија: задржати постојећу регулацију према улици Поп Лукиној (означеној као катастарска парцела број 1884/1 К. О. Свилајнац), обзиром да се планирана регулација поклапа са постојећом.

Грађевинске линије: грађевинска линија према улици Поп Лукиној поклапа се са постојећом регулационом линијом.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање одпрописаног не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без претходно прибављене сагласности власника суседне парцеле.

Правила грађења за стамбене објекте

A1 – ВИСОКЕ ГУСТИНЕ

A1 – индивидуална стамбена градња/породично становање са делатностима и приземљу са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу,

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 60%,

Најмања површина парцеле 300m²,

Максимална спратност објеката до П+2+Пк,

Прописана минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m,

Процент озелењених површина на парцели до 25%.

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 оградавање грађевинске парцеле.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле.

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели: У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта у складу с конкретним правилима градње, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта.

Паркирање: за паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по нормативима следећих односа-потребних паркинг или гаражних места и корисног простора:

за садржај:	мин. 1 паркинг или гар. место по јединици мере на:
стамбени објекти	100m ² корисног простора

Ограде: ограде се по правилу не постављају на парцелама:

- за објекте јавне намене и садржаје, изузетно када је то неопходно због специфичне делатности које обављају;
- за комерцијалне садржаје;
- за објекте вишепородичног становања и друге објекте у отвореном блоку.

Парцеле породичних стамбених објеката могу се оградавати оградом до висине 1,60 метара рачунајући од коте пута или транспарентном оградом до висине 2 метра. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 метара од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине 1,40m. Ограда се може постављати на подзид висине до 0,60. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови ограде и капије буду на парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати 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 предвиђена је реконструкција и доградња стамбеног објекта, тако да прикључци на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу већ постоје.

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 реконструкције и доградње стамбеног објекта – издвојена породична кућа 111011- стамбени до 400m², на катастарској парцели број: 6740 К. О. Свилајнац, ул. Поп Лукина бр. 14, Свилајнац, број техничке документације: ИДР-29/2023, израђено у Свилајнцу, 04. 2023. године, од стране агенције: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО" 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 од 11.05.2023. године,

- Катастарско топографски план израђен од стране овлашћене агенције за геодетске послове "ГЕОПЛАН" Горан Илић ПР, од 26.04.2023.године,

- Идејно решење реконструкције и доградње стамбеног објекта – издвојена породична кућа 111011- стамбени до 400m², на катастарској парцели број: 6740 К. О. Свилајнац, ул. Поп Лукина бр. 14, Свилајнац, број техничке документације: ИДР-29/2023, израђено у Свилајнцу, 04. 2023. године, од стране агенције: ПР „3ДЕЈ СТУДИО" Свилајнац,

- Сагласност комшије међаша, власника катастарске парцеле бр. 1436/3 КО Свилајнац, оверена код Јавног бележника Владимир Поповић, Свилајнац, Светог Саве 86 број УОП-І: 2311-2023 од 11.05.2023.године,

- Сагласност комшије међаша, власника катастарске парцеле бр. 1436/7 КО Свилајнац, оверена код Генералног конзулата Републике Србије у Сиднеју, број овере у Уписнику: 0361-KS4101/2023 од 03.05.2023.године и

- Доказ о уплати одговарајућих такси и накнаде.

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

- Копија плана бр. 952-04-035-9794/2023 издата 16.05.2023. године од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац и

- Копија катастарског плана водова издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-12173/2023 од 15.05.2023. 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.

ИЗВРШИЛАЦ ЗА ОБЛАСТ
УРБАНИЗМА

Катарина Јоловић, маг. инж. урб.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.