



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове**
Број предмета: ROP-SVI-11890-LOC-1/2023
Заводни број: 350-23/2023-IV/03
Датум: 19.05.2021.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: **Росић Милице** [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Стојановић Жаклине [REDACTED] [REDACTED] по пуномоћју овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем: УОП – VII: 60-2021 од 08.01.2021.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: изградњи породичне стамбене зграде са једним станом (П+0), на катастарској парцели број: 6018/6 К. О. Свилајнац, улица Врачарска бб у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 6018/6 К. О. Свилајнац: **434m²**.

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

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела број 6018/6 К. О. Свилајнац је неизграђена и има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – некатегорисаном путу (означеном као кп. бр. 6025/1 К. О. Свилајнац). Предметна парцела задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу планираног објекта, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу за нову градњу стамбеног објекта са једним станом (П+0), к.п. бр. 6018/6 К. О. Свилајнац, улица Врачарска бб, Свилајнац, број техничке документације: ИДР 07/23 израђеном марта 2023. године од стране пројектанта: "КУЋА-СТИЛ" ДОО, Краља Петра I бб, Свилајнац, матични број 17278231, чији је главни пројектант: Снежана Југовић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС броја: 300 О840 16, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре; предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободностојећи објекат**

- Врста радова: **изградња новог објекта**

- Категорија објекта: **А**

- Класификациони број: **111011 – 100% - зграда са једним станом**

- Укупна површина парцеле: **434m²**

- Укупна БРГП надземно (планираног објекта): **117,00m²**

- Укупна БРУТО изграђена површина (планираног објекта): **117,00m²**

- Укупна НЕТО површина (планираног објекта): **98,70m²**

- Површина приземља (планираног објекта): **117,00m²**

- Површина земљишта под објектом/заузетост УКУПНА НА ПАРЦЕЛИ: **117,00m²**

- Спратност (надземних и подземних етажа): **П+0**

- УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ: **117,00m²**

- Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **слеме +5,80m; венац+3,50m; приземље +-0,00m**

- Апсолутна висинска кота: **слеме 108,50mnn; венац 106,70mnn; приземље 102,70mnn;**

- Спратна висина: **приземље 2,80m**

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

- Број паркинг места: **1 на парцели**

- Нагиб крова: 25°-26°

- материјализација крова: **фалцовани цреп**

- Процент зелених површина: 60%

- Индекс заузетости: 27%

- Индекс изграђености: 0,27

- ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електро дистрибутивну мрежу:

- трајни типски трофазни прикључак јачине (вршна снага): 11,04 kW

- инсталисане снаге: 17,32 kW. Осигурачи 25A

- начин грејања: котао на пелет

- прикључак на и водоводну мрежу и канализациону мрежу: предвиђено преко новог трајног прикључка, према условима дистрибутера
- прикључак на ТК мрежу: није предвиђен
- прикључак на гасне инсталције: није предвиђен

- 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 1.2. урбано становање; подцелина 1.2.1. површине претежне претежне намене становање: Б2 - средње густине – где се директно примењују 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 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.

Општа правила грађења за нове објекте

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима датим овим локацијским условима.

Могућа је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6m, а нагиб кровних равни највише 45°.

За осветљење 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.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити кровне етаже која својим габаритом на било који начин излази из основног габарита објекта.

Кота приземља објекта може да буде највише 1,2m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру објекта планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

Урбанистички параметри - индивидуална стамбена градња/породично

становање са делатностима у приземљу:

- највећи дозвољени индекс заузетости парцеле је 55%
- најмања површина парцеле 300m²
- максимална спратност објекта до П+1+Пк
- прописана минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 12,00m
- проценат озелењених површина на парцели до 30%.

Правила грађења:

Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 9,0m.

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 – некатегорисаном путу (означеном као кп. бр. 6025/1 К. О. Свилајнац).

Грађевинске линије: грађевинска линија је на минималној удаљености од 3,00m од регулационе линије.

Растојање основног габарита (без испада) новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимум 1,50 m. Ова удаљеност може бити и мања уколико се прибави сагласност комшије међаша, оверена од стране надлежног органа.

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

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 оградe 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 оградe буду на земљишту власника оградe.

Врата и капије на уличној оградe не могу се отварати 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 прикључење планираног стамбеног објекта на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу, према условима надлежних јавних предузећа.

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

- Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на В+К мрежу, издати од стране КЈП "МОРАВА" Свилајнац, 04 број: 234-ОП/1-23 од 18.05.2023. године и

- Услови за пројектовање и прикључење број: 8F.1.1.0-D-09.05-201709 од 15.05.2023. године издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција

Јагодина.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина достављен је и **типски уговор** број: 8F.1.1.0-D-09.05-201709-23-UGP од 15.05.2023. 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: 6018/6 К. О. Свилајнац, која је по култури њива 1. класе, дужан је да изврши промену намене обрадивог пољопривредног 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.

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

У циљу заштите од земљотреса објекте пројектовати за 9°MCS. 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.37/88, 48/94 и 111/09). Сви нови објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 30/91).

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 Локацијских услова је Идејно решење за нову градњу стамбеног објекта са једним станом (П+0), к.п. бр. 6018/6 К. О. Свилајнац, улица Врачарска бб, Свилајнац, број техничке документације: ИДР 07/23 израђено марта 2023. године од стране пројектанта: "КУЋА-СТИЛ" ДОО, Краља Петра I бб, Свилајнац, матични број 17278231, чији је главни пројектант: Снежана Југовић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС броја: 300 О840 16, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре.

IX – 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 – VII: 60-2021 од 08.01.2021.године,

- Катастарско топографски план к.п. бр. 6018/6 К. О. Свилајнац, израђен 24.03.2023.године од стране овлашћене агенције за геодетске послове "ГЕОПЛАН" Свилајнац,

- Идејно решење за нову градњу стамбеног објекта са једним станом (П+0), к.п. бр. 6018/ К. О. Свилајнац, улица Врачарска бб, Свилајнац, број техничке документације: ИДР 07/23 израђено марта 2023. године од стране пројектанта: "КУЋА-СТИЛ" ДОО, Краља Петра I бб, Свилајнац, матични број 17278231,

- Сагласност комшије међаша, власника кп.бр. 6018/5 КО Свилајнац, оверена код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем: УОП – I: 2029-2023 од 26.04.2023.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.

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

- Копија плана бр. 952-04-035-8700/2023 издата 03.05.2023. 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: 956-304-10533/2023 од 26.04.2023. 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.

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.