



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број: РОР-SVI-21064-ЛОС-1/2023
Заводни број: 350-60/2023-IV/03
Датум: 21.07.2023.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 Обрадовић Ненада, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Миловановић Марка, [REDACTED] по Пуномоћју од 01.05.2023. 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: 5990/14 К. О. Свилајнац, Улица Делиградска бр. 10 у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 5990/14 К. О. Свилајнац: 511m².

II - планирана намена: стамбени објекат – категорија објекта А - класификационе ознаке: 111011 – 100% - стамбени објекат са једним станом – породична кућа

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

- Породична стамбена зграда, површине 110m², спратности: Су+П+Пк, део објекта има одобрење за градњу, за део објекта површине 84m² није издата употребна дозвола, а преостали део објекта је изграђен без дозволе и
- Помоћна зграда, површине 41m², приземне спратности, изграђена без одобрења за градњу.

Катастарска парцела бр. 5990/14 К. О. Свилајнац има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини –Делиградској улици (означеној као катастарска парцела бр. 5990/20 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, категорија "А", класификациони број 111011, у Свилајнцу, Ул. Делиградска бр. 10, к.п.бр. 5990/14 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР 01-05/2023, израђеном у Крагујевцу, маја 2023. године, од стране пројектанта: Архитектонски биро М26, Крагујевац, Ул. Верољуба Јовановића 26, чији је главни пројектант: Марко Миловановић, маст.инж.арх., са лиценцом ИКС број: 210 А01091 19, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **стамбени објекат**

- Врста радова: **реконструкција и доградња**

- Категорија објекта: "А" ,

- Класификациона ознака: **111011 – 100%** - Стамбени објекат са једним станом – породична кућа

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **5,01а**

- укупна БРГП надземно: **168,05 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **265,40 m²**

- укупна НЕТО површина: **226,00 m²**

- НЕТО површина (надземна): **145,19m²**

- БРУТО површина приземља: **112,90 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **109,90 m²**

- спратност (надземних и подземних етажа): **Су+П+Пк**

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **венац: +4,15m, слеме: +8,35m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): **венац: 104,80, слеме: 109,00m**

- спратна висина: **2,60m**

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

- број паркинг места: **2**

- проценат зелених површина: минимум **30%**

- Индекс заузетости: **21,90%**

- Индекс изграђености: **0,33**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: Задржава се постојећи трајни прикључак и постојећи капацитет: 17,25kW, трофазно двотарифно бројило.

Начин грејања: когао на чврсто гориво

- прикључак на водоводну мрежу: постојећи прикључак

- прикључак на канализациону мрежу: постојећи прикључак

- прикључак на ПТТ мрежу: задржава се прикључак на телефонску линију

- прикључак на интернет мрежу: задржава се прикључак на интернет мрежу

- 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 намене становање: зона средње густине – Б2 – зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ Б2 – зоне средњих густина

КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ: становање, привредне 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 Делиградској улици (означеној као катастарска парцела број 5990/20 К. О. Свилајнац), обзиром да се планирана регулација поклапа са постојећом.

Грађевинске линије: грађевинску линију удаљити минимум 3,00 метра од регулационе линије према Делиградској улици.

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.

Правила грађења за стамбене објекте

B2 – 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 55%

Најмања површина парцеле 300m².

Максимална спратност објеката до П+1+Пк.

Прописана минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 12,00 m.

Процент 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 9,00m.

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.

На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине утврђене

правилима парцелације може се Локацијским условима утврдити изградња (замена)

објекта у постојећим габаритима спратности П+1, индекса изграђености до 1,5.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле.

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 ограђивати 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 ограђивати 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 ограђује. Врата и капије на уличној огради 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 предвиђена је реконструкција и доградња стамбеног објекта, тако да је предвиђено да се задрже постојећи прикључци на дистрибутивну електро енергетску, водоводну, канализациону и телекомуникациону мрежу.

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, категорија "А", класификациони број 111011, у Свилајнцу, Ул. Делиградска бр. 10, к.п.бр. 5990/14 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР 01-05/2023, израђено у Крагујевцу, маја 2023. године, од стране пројектанта: Архитектонски биро М26, Крагујевац, Ул. Верољуба Јовановића 26, чији је главни пројектант: Марко Миловановић, маст.инж.арх., са лиценцом ИКС број: 210 А01091 19, 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 01.05.2023. године,

- Катастарско топографски план кп. бр. 5990/14 КО Свилајнацм израђен од стране овлашћене агенције за геодетске послове "МАЈА" Д.О.О. Свилајнац, од 22.06.2023.године,

- Идејно решење реконструкције и доградње стамбеног објекта, категорија "А", класификациони број 111011, у Свилајнцу, Ул. Делиградска бр. 10, к.п.бр. 5990/14 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР 01-05/2023, израђено у Крагујевцу, маја 2023.године, од стране пројектанта: Архитектонски биро М26, Крагујевац, Ул. Верољуба Јовановића 26 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. 952-04-035-15140/2023 издата 20.07.2023. 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: 956-304-18494/2023 од 21.07.2023. 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.