



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-25661-LOC-1/2023
Заводни број: 350-91/2023-IV/03
Датум: 21.08.2023. 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 Јовановић Милутина, [REDACTED] [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-П: 1084-2023 од 26.07.2023.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, 52/2021 и 62/2023), 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 Просторним планом општине Свилајнац ("Службени гласник општине Свилајнац", број 1/2011 и 2/2011), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I - За извођење радова на: **реконструкцији и доградњи стамбене зграде са једним станом, на катастарској парцели број: 7105 К. О. Бобово**, Улица Кнеза Милоша у селу Бобово.

- Површина катастарске парцеле бр. 7105 К. О. Бобово: **19591m²**.

II - планирана намена: **стамбена зграда са једним станом** – категорија објекта А - класификационе ознаке: **111011 – 100%** - стамбени до 400m².

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Према подацима из еКатастра непокретности на катастарској парцели бр. 7105 К. О. Бобово, постоји 8 (осам) објеката који су учртани у копији плана и то:

1 - породична стамбена зграда, површине 119m², спратности По+П, уписана по закону о озакоњењу,

2 - породична стамбена зграда, површине 41m², спратности П+0, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта,

3 - зграда пољопривреде, површине 108m², спратности П+0, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта,

4 - зграда пољопривреде, површине 57m², спратности П+0, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта,

5 - зграда пољопривреде, површине 51m², спратности П+0, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта,

6 - зграда пољопривреде, површине 149m², спратности П+0, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта,

7 - зграда пољопривреде, површине 114m², спратности П+0, уписана по закону о озакоњењу,

8 - зграда пољопривреде, површине 61m², спратности П+0, уписана по закону о озакоњењу. Претходно описани објекти се задржавају на парцели.

Катастарска парцела бр. 7105 К. О. Бобово је изграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – некатегорисаном путу (означеном као катастарска парцела бр. 4063 К. О. Бобово), 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 за реконструкцију и доградњу стамбене зграде са једним станом 111011-стамбени до 400m², на катастарској парцели број: 7105 К. О. Бобово ул. Кнеза Милоша бр. 24, село Бобово, број техничке документације: 54/2023, израђеном у Свилајнцу, 08.2023.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: **слободно-стојећи стамбени објекат**

- Врста радова: **реконструкција и доградња**

- Категорија објекта: "А"

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

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **19591m²**
- укупна БРГП надземно: (119+89.10) **209.10 m²**
- укупна БРУТО изграђена површина: По+П+Пк (133+89.10) **223.10 m²**
- укупна НЕТО површина: По+П+Пк (109+68.70) **177.70 m²**
- површина приземља: **167.50 m²**
- површина земљишта под објектом/заузетост: **167.50 m²**
- спратност (надземних и подземних етажа): **По+П+Пк**
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): слеме 6.30m
- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): слеме 234.95m
- спратна висина: **2.60m**
- број функционалних јединица/број станова: **1**
- број паркинг места: **3** на парцели
- проценат зелених површина: **око 95%**
- Индекс заузетости: до **3.82%**
- Индекс изграђености: **0.04**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: постојећи, начин грејања: чврсто гориво,
- прикључак на водоводну мрежу: постојећи
- прикључак на канализациону мрежу: постојећи
- 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 Бобово

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, рибњаци 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 – некатегорисаном путу (означеном као катастарска парцела бр. 4063 К. О. Бобово).

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

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

Растојање грађевинске линије од регулационе линије је минимум 5 метара, изузев у случајевима када позиција постојећих квалитетних објеката формира претежну грађевинску линију, а не омета саобраћајну прегледност као ни успостављени систем регулације и грађевинских линија у окружењу

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 отворати 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 планирани стамбени објекат користи постојеће прикључке на електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Власник катастарске парцеле број 7105 К.О. Бобово, која је по култури: њива 4. и 5. класе, дужан је да изврши промену намене 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, 52/2021 и 62/2023).

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 реконструкцију и доградњу стамбене зграде са једним станом 111011- стамбени до 400m², на катастарској парцели број: 7105 К. О. Бобово ул. Кнеза Милоша бр. 24, село Бобово, број техничке документације: 54/2023, израђено у Свилајнцу, 08.2023.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-П: 1084-2023 од 26.07.2023.године,

- Катастарско топографски план – Ситуациони план кп 7105 КО Бобово, израђен од стране овлашћене организације за геодетске послове “МАЈА“ Свилајнац, од 18.04.2023.године,

- Идејно решење за реконструкцију и доградњу стамбене зграде са једним станом 111011-стамбени до 400m², на катастарској парцели број: 7105 К. О. Бобово ул. Кнеза Милоша бр. 24, село Бобово, број техничке документације: 54/2023, израђено у Свилајнцу, 08.2023.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. 953-035-17240/2023 од 17.08.2023. године издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац и

- Копија катастарског плана водова број: 956-304-20471/2023 од 16.08.2023.године издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац.

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.