



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-28030-LOC-1/2023
Заводни број: 350-107/2023-IV/03
Датум: 19.09.2023. 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 Миленковска Верице, [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Југовић Снежане, [REDACTED], на основу Овлашћења овереног код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП – П: 1480-2023 од 08.08.2023.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 ("Службени гласник Републике Србије", 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 перioniце за тепихе, на катастарској парцели број: 1534 К. О. Свилајнац, у улици Иве Андрића бр. 17, у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 1534 К. О. Свилајнац: 716m².

II - планирана намена: **перионица – категорија објекта Б - класификационе ознаке: 127420 – 100%** - Остале зграде, другде неklasификоване, настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.

III – **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**: Према фактичком стању и поднетом захтеву на катастарској парцели бр. 1534 К. О. Свилајнац постоје четири објекта која су уцртана у копији плана и уписана у катастру непокретности, као објекти уписани по Закону о озакоњењу објеката и то:

- породична стамбена зграда, површине 125m², спратности По+П,
- породична стамбена зграда, површине 56m², спратности П,
- помоћна зграда, површине 14m², спратности П и
- зграда пољопривреде, површине 13m², спратности П.

Предвиђено је да се претходно описани објекти задрже (укупна површина 208m²).

Катастарска парцела бр. 1534 К. О. Свилајнац је изграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – улици Иве Андрића (означеној као катастарска парцела бр. 1507/7 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 изградње перионице за тепихе, улица Иве Андрића бр. 17, кп. бр. 1534 К. О. Свилајнац, број техничке документације: 48/2023, израђеном у Лапову, 29.08.2023. године, од стране пројектанта: »Младеновић 1995« ДОО 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: **слободно - стојећи објекат**

- Врста радова: **изградња**

- Категорија објекта: **"Б"**

- Класификациона ознака: **127420 – 100%** - Остале зграде, другде неklasификоване, настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **716m²**

- укупна БРГП надземно: **28,00 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **28,00 m²**

- укупна НЕТО површина: **25,15 m²**

- површина приземља: **28,00 m²**
- површина земљишта под објектом/заузетост: **28,00 m²**
- спратност (надземних и подземних етажа): **II**
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **3.65m**
- апсолутна висинска кота (венац, слеме повучени спрат и др.): /
- спратна висина: **3.65cm**
- проценат зелених површина: **30%**
- Индекс заузетости: **38,40%**
- Индекс изграђености: **0. 83**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електроенергетску мрежу: Прикључак извести ма постојеће инсталације без промене капацитета, очекивана инсталирана снага 21,00 KW, вршна снага 17,25 KW
- прикључак на водоводну и канализациону мрежу: Прикључак воде извести ма постојеће инсталације без промене капацитета. Прикључак канализације према условима јавног предузећа. Неопходно је да испитивања узорака отпадних вода са максимално дозвољеним ГРАНИЧНИМ ВРЕДНОСТИМА ЕМИСИЈЕ (ГВЕ), буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС, бр. 67/2011, 48/2012 и 01/2016)
- 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 1.1.2. површине мешовите намене, претежне намене становање: зона средње густине – Б1 – зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ Б1 – 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 етажe 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.

Општа правила грађења за нове објекте

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима Плана и у складу са графичким прилогом број 1 – Извод из Плана генералне регулације за насеље Свилајнац - планирана претежна намена и грађевинске линије.

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 етажe 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 објеката планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денivelацијом унутар објекта.

Регулациона линија: задржати постојећу регулацију према постојећој улици Иве Андрића (означеној као катастарска парцела бр. 1507/7 К. О. Свилајнац)

Грађевинске линије: грађевинску линију удаљити минимум 3,00 метра 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.

Правила грађења за стамбене објекте

Б1 – 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 15,00m.

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 оградавање грађевинске парцеле.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле.

Правила грађења за комерцијални садржај – трговина и услуге

Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 60%.

Највећа дозвољена спратност објеката утврђује се до П+2+Пк или П+3.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 600,0m².

Најмања ширина грађевинске парцеле је 16,0m.

Најмањи проценат озелењених површина на парцели (без паркинга) - 20%.

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, трговине	100m ² корисног простора
пословање, администрација	120m ² корисног простора

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.

Помоћни објекти – гараже, могу се постављати на међне линије према суседним парцелама, уз сагласност комшије међаша, да се атмосферске воде одводе на сопствену парцелу.

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 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 предвиђено је да планирани објекат перионице користи постојеће прикључке на парцели на дистрибутивну електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

У потупку обједињене процедуре прибављени су Водни услови Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, број: 9181/1 од 18.09.2023. године, који чине саставни део ових локацијских услова.

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 перионице за тепихе, улица Иве Андрића бр. 17, кп. бр. 1534 К. О. Свилајнац, број техничке документације: 48/2023, израђено у Лапову, 29.08.2023. године, од стране пројектанта: »Младеновић 1995« ДОО 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:

- Овлашћење оверено код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП – II: 1480-2023 од 08.08.2023.године,

- Катастарско топографски план к.п.бр. 1534 К. О. Свилајнац, израђен дана 14.06.2023.године у предмету бр. 952-035-45060/2023, од стране овлашћене геодетске организације "ГЕОЗООМ" Свилајнац, Ненад Тодоровић пр,

- Идејно решење изградње перионице за тепихе, улица Иве Андрића бр. 17, кп. бр. 1534 К. О. Свилајнац, број техничке документације: 48/2023, израђено у Лапову, 29.08.2023. године, од стране пројектанта: »Младеновић 1995« ДОО Лапово,

- Извештај о испитивању бр. 13052401 израђен од стране лабораторије „Анахем“ Београд,

- Копија катастарског плана бр. 953-035-37112/2023 од 03.08.2023.године издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, са изјавом од 30.08.2023.године подносиоца захтева да у међувремену није дошло до промене у катастарском оперативу,

- Лист непокретности бр. 11736 КО Свилајнац од 03.08.2023.године, издат од стране РГЗ, Геодетско-катастарски информационални систем, бр. 951-6-035-12347/2023 и

- Доказ о уплати одговарајућих такси и накнаде.

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

- Уверење да на катастарској парцели број: 1534 К. О. Свилајнац нема евидентираних водова, издата од стране РГЗ, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 952-304-22022/2023 од 05.09.2023.године и

- Водни услови Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, број: 9181/1 од 18.09.2023.године, који чине саставни део ових локацијских услова.

XI – Одговорни пројектант дужан је да техничку документацију за грађевинску дозволу односно одобрење за извођење радова уради у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", број 73/2019), правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима, на основу одредби прописа.

XII – Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе односно одобрење за извођење радова, поднесе одговарајућу техничку документацију сходно одредбама 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.