



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-28031-LOC-1/2023
Заводни број: 350-108/2023-IV/03
Датум: 07.09.2023. 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 Матић Верица [REDACTED] и Матић Ненад [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Снежане Југовић, [REDACTED] по Пуномоћју овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86 број УОП-I:2720-2023 од 31.05.2023.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, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије", број 115/2020), 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 доградњи и реконструкцији стамбеног објекта, изграђеног на катастарској парцели број: 3993 К.О. Кушиљево, у Улици Николаја Велимировића у Кушиљеву.

- Површина катастарске парцеле бр. 3993 К.О. Кушиљево: 1256m².

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: увидом у еКатастар непокретности утврђено је да на катарској парцели број 3993 К. О. Кушиљево постоје два објекта који су учртани у копији плана и уписани као објекти изграђени пре доношења прописа о изградњи објекта и то:

- објекат бр. 1- породична стамбена зграда, површине 99m², приземне спратности и

- објекат бр. 2 - помоћна зграда, површине 137m², приземне спратности.

Објекат бр. 1, претходно описана је предмет планиране доградње и реконструкције.

Према поднетом захтеву, на парцели се налази 3 објекта: део у површини од 99m² се задржава, а део у површини од 126m² се уклања.

Катастарска парцела број 3993 К.О. Кушиљево је изграђена, има обезбеђен директан приступ постојећој јавној саобраћајници – улици Николаја Велимировића – некатегорисаном путу (означеном као катастарска парцела број 4621 К. О. Кушиљево), задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

III – планирана намена ОБЈЕКТА: стамбени објекат П+0 – категорија објекта А, класификационе ознаке 111011 – 100% - стамбене зграде са једним станом до 400 m² и П+1+ПК (ПС)

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу доградње и реконструкције стамбеног објекта, улица Николаја Велимировића бр. 7, кп. бр. 3993 К.О. Кушиљево у Кушиљеву, број техничке документације: 49/2023, израђеном у Лапову, 30.08.202.32.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 – П+0**

- Врста радова: **реконструкција и доградња**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **1256m²**

- укупна БРГП надземно: **169,00m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **169,00m²**

- укупна НЕТО површина: **146,50m²**

- површина приземља: **169,00m²**

- површина земљишта под објектом/заузетости: **169,00m²**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: **+5, 64m**

- спратна висина: **2,60m**

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

- број паркинг места: **1**
- Процент зелених површина: **30%**
- Индекс заузетости: **19,10%**
- Индекс изграђености: **0,19**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електро дистрибутивну мрежу: Прикључак извести на постојеће инсталације без промене капацитета, за трајни типски трофазни прикључак јачине (вршна снага) 11,04kW за домаћинство, инсталисане снаге 17,32 kW. Објекат се греје комбиновано на пећ дрва и струју-етажним радијаторима.
- прикључак на водоводну и канализациону мрежу: Прикључак извести на постојеће инсталације без промене капацитета.
- прикључак на телекомуникациону мрежу: Не користи се прикључак на телекомуникациону мрежу.
- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

V - Плански основ: 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 2 – грађевинско подручје ван градског грађевинског земљишта; целина 2.1. дозвољене изградње ван подручја градског грађевинског земљишта; подцелина 2.1.1. – површине претежне намене: становање В1, мале густине – рурално становање, зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац

ОПШТА ПРАВИЛА

Врста и намена објеката који се могу градити. Могу се градити објекти у складу с овим правилима и то: привредни и производни објекти, пословни, сервисно-радни објекти, верски објекти, као и услужни (туризам, трговина и угоститељство, бензинске станице и сл.) и инфраструктурни објекти (као и базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.).

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена. Објекти чија је изградња забрањена су 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.

Регулациона линија: задржати постојећу регулацију према јавној саобраћајници (која се поклапа са катастарском међном линијом) – улици Николаја Велимировића – некатегорисаном путу (означеном као катастарска парцела број 4621 К. О. Кушиљево).

Грађевинска линија: грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели. Приступ новоформираним грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити посредно преко приватног пролаза или приступног пута (који се може формирати као засебна парцела и као сукорисничка површина) или успостављањем службености пролаза.

Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m. Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5m, за једносмерну комуникацију, односно 6m за двосмерно кретање возила.

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.

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, а да се атмосферске воде одводе на сопствену парцелу.

Паркирање. За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по нормативу 1 паркинг или гаражно место на 100m² корисног простора.

Ограде. Грађевинске парцеле се могу оградавати 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 оградавати 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 оградне и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

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 оградне буду на земљишту власника оградне.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене (спортски терени и комплекси, комунални објекти и др.), оградају се на начин који одреди надлежни орган.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ: СТАНОВАЊЕ

V1-ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА – РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле утврђује се **максимум 40%**.
Највећи дозвољена спратност: **П+1+Пк**.

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 и канализациону 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 објекта 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 објекта 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 доградње и реконструкције стамбеног објекта, улица Николаја Велимировића бр. 7, кп. бр. 3993 К.О. Кушиљево у Кушиљеву, број техничке документације: 49/2023, израђено у Лапову, 30.08.2023. 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:

- Пуномоћје овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86 број УОП-I:2720-2023 од 31.05.2023.године,
- Лист непокретности број 3734 К. О. Кушиљево од 26.07.2023.године, оверен од стране геодетске организације „ШАНЕ-СВ“ Свилајнац,
- Катастарско-топографски план, локација: кп. бр. 3993 К. О. Кушиљево израђен маја 2023.године од стране овлашћене геодетске организације „ШАНЕ-СВ“ Свилајнац,
- Идејно решење доградње и реконструкције стамбеног објекта, улица Николаја Велимировића бр. 7, кп. бр. 3993 К.О. Кушиљево у Кушиљеву, број техничке документације: 49/2023, израђено у Лапову, 30.08.2023.године, од стране пројектанта: »Младеновић 1995«, ДОО Лапово,
- Копија катастарског плана бр. 953-035-25697/2023 од 31.05.2023.године са изјавом подносиоца захтева, да није дошло до промене у катастарском оперативу и
- Доказ о уплати републичке таксе, накнаде за рад органа управе и накнаде за ЦЕОП.

У поступку издавања локацијских услова, у оквиру обједињене процедуре, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-22089/2023 од 05.09.2023. 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.

