



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број: ROP-SVI-29597-LOC-1/2023
Заводни број: 350-118/2023-IV/03
Датум: 28.07.2023.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 Ђурђевић [REDACTED] Слађане [REDACTED]

и Ђурђевић [REDACTED]

Александара [REDACTED]

поднетог преко пуномоћника Гајић Немање, [REDACTED]

[REDACTED] на основу Овлашћења овереног код Амбасаде Републике Србије у Бечу, под бројем 1417/2023 од 10. јула 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: реконструкцији и доградњи стамбеног објекта, П+0, на катастарској парцели број: 6594/1 К. О. Свилајнац, у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 6594/1 К. О. Свилајнац: 1429m².

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

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Према фактичком стању и поднетом захтеву на катастарској парцели бр. 6594/1 К. О. Свилајнац постоји изграђена породична стамбена зграда, површине 30m², приземне спратности, која је учртана у копији плана и уписана у катастру непокретности

као објекат који има одобрење за употребу. Претходно описани објекат је предмет планиране реконструкције и доградње.

Предметна парцела је изграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – улици Ђурђевданској (означеној као катастарска парцела број 6595/1 КО 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 ре стамбеног објекта, П+Пк, к.п. бр. 6594/1 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-816/23, израђеном у Руми, августа 2023. године, од стране пројектанта: П.Б. Ибар, Ул. ЈНА 189, 22400 Рума, чији је главни пројектант: Немања Гајић, маст. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 210 А1425 19, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **стамбени објекат (слободностојећи)**

- Врста радова: **реконструкција и доградња**

- Категорија објекта: **"А"**

- Класификациона ознака: **111011 – 100% - стамбена зграда са једним станом**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле: **1429 m² (14а 29м)**

- укупна БРУТО површина објекта: **132,29m²**

- Нето просторија: - затворене: **67,62 m²**

- отворене: **40,59 m²**

- укупна НЕТО површина објекта: **108,21 m²**

- Бруто површина приземља: **132,29m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **94,51 m² -6,61%**

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

- висина објекта (венац, слеме) у односу на нулту коту терена -0.20 (98,30): **+3,36 m - венац,**

+5.35 m - слеме

-апсолутна висинска кота (венац, слеме) у односу на коту терена -0.20 (98.30): **+101,86 - венац, +103.85 - слеме**

- спратна висина: **240 cm (Пр)**

- спратна висина: **208,40 cm (Пк)**

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

- број паркинг места: **укупно 3,**

- гаража у склопу објекта: укупно 1
- проценат зелених површина: **79,72%**
- Индекс заузетости: **31,92%**
- Индекс изграђености: **0.09257**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на водоводну мрежу: Задржава се постојећи прикључак; Укупан број јединица оптерећења **J.O.= 1.50** , **Q=0.930 л/с.**
- прикључак на канализациону мрежу: Задржава се постојећи прикључак на градску канализациону мрежу. Проток 0.93 лит/сек.
- прикључак на електродистрибутивну мрежу: Задржава се постојећи прикључак: ЕД број: 0433104099; Одобрена снага: 3,6kW, Број бројила: 11013234
- 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 2 – грађевинско подручје ван градског грађевинског земљишта; целина 2.2. са претежном наменом пољопривреда, шуме или водне површине – површине ван градског грађевинског подручја где се директно примењују правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

ОПШТА ПРАВИЛА

Врста и намена објекта 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 објекта на животну средину.

Регулациона линија: задржати постојећу регулацију према улици Ђурђевданској (означеној као катастарска парцела број 6595/1 КО Свилајнац).

Грађевинска линија: минимум 5 m од постојеће регулације.

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

сагласнот 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.

Општа правила за постојеће објекте

За грађевинске парцеле на којима постојећи објекти не залазе у новопланиране регулације важе следећа правила:

1. Могу се заменити новим, према условима из овог плана;
2. Могу се доградити, надградити и адаптирати у оквиру урбанистичких параметара прописаних овим планом (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност, грађевинска линија);
3. За постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање, али не и доградња и надоградња. Изузетак од овог правила су изграђени објекти у целини комплексног урбаног ткива тј. центру где су објекти = парцела и где се за потребе висинског уједначавања венаца или слемена са околним објектима може дозволити и надградња;

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.

Паркирање. За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног објекта на сопственој парцели изван површине јавног пута и то по нормативу: минимум 1 паркинг или гаражно место на 100m² корисног простора.

Ограде. Грађевинска парцела се може 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 ограде 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 ограде буду на

земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ: ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Врста и намена објеката који се могу градити ван градског грађевинског подручја. На пољопривредном земљишту се могу градити стамбени објекти за пољопривредно домаћинство; економски објекти (за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, производни и сервисно-радни објекти у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехрамбени производни погони и сл.); објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила); помоћни објекти који су у функцији пољопривреде (гараже, кошеви, амбари, оставе, настрешнице и слично); инфраструктурни објекти.

Уз воде и водозахватне површине се могу градити објекти за туристичко-рекреативне сврхе; пратећи објекти (шанк-барови, просторије за пресвлачење и сл.); дрвене сојенице и настрешнице; и партерно уређење (спортски терени, опрема, мобилијар, плаже и сл.), пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.).

Услови за изградњу других објеката на истој парцели

На пољопривредном земљишту у оквиру једне трећине парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености који се обрчунава за тај део парцеле, допуштена је изградња другог објекта, 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 (оставе, септичке јаме, бунари, ограде и сл.). Тубришта, пољски клозети и септичке јаме могу бити удаљени од бунара, односно извора воде најмање 20m и то само на нижој коти. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 3,0 m, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле ван грађевинског подручја

За објекте на пољопривредном земљишту највећи дозвољени коефицијент заузетости је 30%.

Највеће дозвољене спратност и висина објеката ван грађевинског подручја

На пољопривредном земљишту највећа спратност је П+Пк или П+1, а за привредне објекте у зависности од технолошких захтева, а највише 12,0m.

За правила и услове који нису дати овом Информацијом о локацији 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 парцели 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 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 постојећег стамбеног објекта, П+0, к.п. бр. 6594/1 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-816/23, израђено у Руми, јула 2023. године, од стране пројектанта: П.Б.

Ибар, Ул. ЈНА 189, 22400 Рума, чији је главни пројектант: Немања Гајић, маг. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 210 А1425 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:

- Овлашћење оверено код Амбасаде Републике Србије у Бечу, под бројем 1417/2023 од 10. јула 2023.године,

- Катастарско топографски план к.п.бр. 6594/1 К. О. Свилајнац, израђен од стране овлашћене геодетског бироа “ШАНЕ-СВ“ Свилајнац од фебруара 2023.године,

- Идејно решење реконструкције и доградње стамбеног објекта, П+0, изграђеног к.п. бр. 6594/1 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-816/23, израђено у Руми, августа 2023. године, од стране пројектанта: П.Б. Ибар, Ул. ЈНА 189, 22400 Рума и

- Доказ о уплати одговарајућих такси и накнаде.

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

- Копија катастарског плана катастарске парцеле број: 6594/1 К. О. Свилајнац, издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 952-04-035-20178/2023 од 27.09.2023.године и

- Уверење за предметну парцелу, издата од стране РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 952-304-23374/2023 од 20.09.2023.године.

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.

за РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.