



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број: РОР-SVI-30005-LOC-1/2023
Заводни број: 350-122/2023-IV/03
Датум: 18.10.2023.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 **Стевановић (Драгослав) Животе**, поднетог преко пуномоћника **Малише Милојевића, Ј** 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: **изградњи помоћног објекта**, на катастарској парцели број: **5520 К. О. Свилајнац, потес "Баћица" у Свилајнцу.**

- Површина катастарске парцеле бр. 5520 К. О. Свилајнац: **731m².**

II - планирана намена: **помоћни објекат, категорија објекта А - класификационе ознаке: 127141 – 100%**

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела број: 5520 К. О. Свилајнац, потес "Баћица" у Свилајнцу је неизграђена, има директан приступ постојећем некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела бр. 5534 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 нове градње помоћног објекта, на катастарској парцели број: 5520 К. О.

Свилајнац, број техничке документације: ИДР-11/23, израђеном у Свилајнцу, септембра 2023. године, од стране пројектанта: "Малиша пројект" Малиша Милојевић пред. Свилајнац, чији је главни пројектант: Бранислав Д. Вучићевић, дипл. грађ. инж. са лиценцом ИКС број: 312 6441 04, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободностојећи објекат**

- Врста радова: **нова градња**

- Категорија објекта: **"А"**

- Класификациона ознака: **127141– 100%**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- Укупна површина парцеле/парцела: **731m²**

- БРГП дела објекта: **24.30m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **24.30m²**

- укупна НЕТО површина: **20.35m²**

- површина приземља: **24.30 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **25.08m²**

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

- спратна висина: приземље: 300 cm

- број функционалних јединица/број станова: /

- број паркинг места: **1 на парцели**

- Индекс заузетости: **0,20%**

- Индекс изграђености: **0.20%**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: Објекат ће бити прикључен на електро мрежу, врста прикључка: трајни, врста мерног уређаја: трофазно бројило.

- прикључак на водоводну мрежу: није предвиђен

- прикључак на канализациону мрежу: није предвиђен

- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

V - Плански основ: ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ СВИЛАЈНАЦ ("Службени гласник општине Свилајнац", број 1/2011 и 2/2011)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Просторне и урбанистичке целине: грађевински реон насеља Свилајнац – грађевинско земљиште: становање– остало грађевинско земљиште

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.

Регулациона линија: задржати постојећу регулацију према некатегорисаном путу (означеном као катастарска парцела број 5534 КО Свилајнац)

Грађевинска линија: растојање грађевинске линије од регулационе линије је минимум 5 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.

Правила за изградњу економских и помоћних објеката:

Економски објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и др.

Помоћни објекти су:

- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др.

- уз економске објекте: пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

- Међусобно растојање сточне стаје од стамбеног објекта је минимално 15m, а од бунара, односно живог извора воде, минимално 20m.

- Растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је минимално 20m и то само на нижој коти.

- Објекти за држање стоке и нужници морају имати санитарно исправну септичку јаму, уз обезбеђено одвођење воде, или њено биолошко пречишћавање. Ђубришта морају имати поред септичке јаме и осочару.

- Међусобна растојања економских објеката различите врсте зависе од организације економског дворишта, с тим да се "прљави" објекти могу постављати само низ ветар у односу на "чисте" објекте.

- Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле је минимално 1m. Оставе за складиштење сточне хране или другог запаљивог материјала, морају бити удаљене минимум 3m од границе према суседној парцели и 10m од било ког објекта.

- Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката у односу на стамбени објекат на другој парцели се утврђује:

- за сточну стају-минимално 15m,

- за ђубриште и пољски клозет-минимално 20m искључиво на нижој коти.

- На парцели са нагибом терена, у случају нове изградње, економско двориште се поставља на нижој коти од стамбеног дворишта.

- Најмања ширина приступног економског пута на парцели је 3m.

- Возила за обављање пољопривредне делатности сместити у помоћном објекту у оквиру економског дворишта.

- Економско двориште се може постављати уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији (ако су на нижој коти од стамбеног дворишта), чије се растојање од регулационе линије утврђује општим правилима урбанистичке регулације, увећаним за најмање 3m зеленог појаса.

- Спратност помоћног објекта је П,

- Помоћни објекат се гради у делу парцеле иза основног објекта, са удаљеношћу од суседне парцеле од минимум 3m. Изузетно: када је природни терен у нагибу већем од 12%, помоћни објекат - гаража са максимум 2 паркинг места, може се градити између регулационе и грађевинске линије, на коти саобраћајнице, а на мин. 3,00m од регулационе линије.

- Партерни објекат је специфичан отворени или затворени објекат партерног програма: баштенски павиљон, трем и сл, бруто површине до 25m². Дозвољена спратност је приземље, без могућности формирања подрумске и поткровне етаже. Ова врста објеката може се градити испред грађевинске линије основног објекта, а на одстојању од регулационе линије, као и од суседне парцеле на минималном растојању од 3,00m. На парцели може бити највише један отворени партерни објекат који се не обрачунава кроз урбанистичке параметре. Остали елементи уређења партера: перголе, базени, и површине за спорт и рекреацију, као отворени објекти не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

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 се планирани стамбени објекат прикључи на дистрибутивну електро енергетску мрежу, у складу са условима дистрибутера.

У поступку обједињене процедуре, од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 2540400-Д.09.05. - 454261/2-2023, ROP-SV1-30005-LOC- 1/2023 од 17.10.2023. године прибављени су Услови за пројектовање и прикључење на ДСЕЕ објеката купца, где је наведено да не постоје енергетски услови за прикључење нових купаца обзиром на постојећи капацитети којима располаже ЕДС Огранак Јагодина и број постојећих купаца на предметној локацији те је потребно да се инвеститор обрати Електродистрибуцији Јагодина са захтевом за стварање Услови за прикључење. Поменути услови чине саставни део ових локацијских услова.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Власник катастарске парцеле број 5520 КО Свилајнац, која је по култури виноград 2. класе, дужан је да изврши промену намене шумског 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, 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 нове градње помоћног објекта, на катастарској парцели број: 5520 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-11/23, израђено у Свилајнцу, септембра 2023. године, од стране пројектанта: "Малиша пројект" Малиша Милојевић пред. Свилајнац, чији је главни пројектант: Бранислав Д. Вучићевић, дипл. грађ. инж. са лиценцом ИКС број: 312 6441 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 оверено од стране Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86 под бројем: УОП II: 949-2023 од 20.07.2023.године,

- Катастарско топографски план кп. бр. 5520 КО Свилајнац израђен од стране овлашћене геодетске организације,

- Идејно решење нове градње помоћног објекта, на катастарској парцели број: 5520 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-11/23, израђено у Свилајнцу, септембра 2023. године, од стране пројектанта: "Малиша пројект" Малиша Милојевић пред. Свилајнац,

- Доказ о уплати одговарајућих такси и накнаде.

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

- Копија катастарског плана бр. 952-04-035-20174/2023 издата 27.09.2023. године од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац,

- Уверење Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 952-304-23376/2023 од 20.09.2023.године да на катастарској парцели бр. 5520 КО Свилајнац нема евидентираних водова и

- Услови за пројектовање и прикључење на ДСЕЕ објеката купца издати од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 2540400-Д.09.05. - 454261/2-2023, ROP-SVI-30005-LOC- 1/2023 од 17.10.2023. 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.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.