



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-14284-LOC-1/2024
Заводни број: 350-74/2024-IV/03
Датум: 16.05.2024. 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 Милић (Божидар) Радмиа, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Јанковић Јовице, [REDACTED] на основу Пуномоћја овереног код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП – II: 518-2024 од 22.02.2024.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 87/2023) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", број 96/2023), 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 доградњи стамбеног објекта, изграђеног на катастарској парцели број: 2408/2 К.О. Грабовац, у Улици Николе Пашића у Грабовцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 2408/2 К.О. Грабовац: **4416m²**.

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: увидом у еКатастар непокретности утврђено је да на катастарској парцели број 2408/2 К. О. Грабовац постоји уписано шест објеката који су учртани у копији

плана и то:

- објекат бр. 1- породична стамбена зграда, површине 73m², приземне спратности, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката;
- објекат бр. 2 - породична стамбена зграда, површине 59m², приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу;
- објекат бр. 3 - економски објекат, површине 54m², приземне спратности, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката;
- објекат бр. 4 - помоћна зграда, површине 118 m², приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу;
- објекат бр. 5 - економски објекат, површине 75 m², приземне спратности, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката и
- објекат бр. 6 - економски објекат, површине 40 m², приземне спратности, објекат уписан по закону о озакоњењу објеката

Објекат бр. 1, претходно описан, је предмет планиране доградње.

Катастарска парцела број 2408/2 К.О. Грабовац је изграђена, налази се на раскрсници и има обезбеђен директан приступ постојећим јавним саобраћајницама: улици Николе Пашића (некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела број 6304 К. О. Грабовац) и улици Карађорђева (некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела број 2409 К. О. Грабовац), 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, издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 m² и П+1+ПК (ПС)

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу доградње стамбеног објекта у Грабовцу, кп. бр. 2408/2 К.О. Грабовац у Грабовцу, број техничке документације: ИДР-02-05/2024, израђеном у Свилајнцу, маја 2024.године, од стране: "ГЕОЗООМ, Свилајнац, чији је главни пројектант: Тамара Шаренац Рајковић, маст. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 R080 18, који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободно стојећи објекат**

- Врста радова: **доградња**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **4416m²**

- укупна БРГП надземно: **129,72m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **129,72m²**

- укупна НЕТО површина: **115,41m²**

- површина (нето) приземља: постојеће 64,00m²

доградња 51,41m²

укупно: 115,41m²

- површина земљишта под објектом/заузетости: **129,72m²**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: **+4,74m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:
136,60+0,50+4,74= **+141,84m**

- спратна висина: **2,60m**

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

- број паркинг места: **2**

- проценат зелених површина: **76%**

- проценат поплоч. површина: **15%**

- индекс заузетости: **9 %**

- Индекс изграђености: **0,09**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електро дистрибутивну мрежу: Задржава се постојећи прикључак без промене капацитета. Шифра купца: 0411842062 ЕД број: 0431854148

- прикључак на водоводну мрежу: користи се постојећи бунар на парцели

- прикључак на канализациону мрежу: користи се постојећа септичка јама на парцели

- 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 сеоског насеља Грабовац- грађевинско земљиште: становање, привређивање, услуге и центри - остало грађевинско земљиште - становање у сеоским насељима.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Врста и намена објеката који се могу градити:

- породични стамбени објекти (са могућим пословним простором) са мах. четири стамбене јединице;
- изузетно вишепородични стамбени објекти (са могућим пословним простором) са мах. осам стамбених јединица;
- економски објекти:
- пословни објекти - услужне делатности, мешовито пословање, рибањаци или мали производни погони који су еколошки и функционално могуће 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 1.000м²),
- 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 јавним саобраћајницама: улици Николе Пашића (некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела број 6304 К. О. Грабовац) и улици Карађорђева (некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела број 2409 К. О. Грабовац)

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

Растојање грађевинске линије од регулационе линије мин 5м, 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.

За сеоске објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, међусобна удаљеност, растојање од суседне парцеле, као и удаљење грађевинске од

регулационе линије утврђује применом претходних правила.

На грађевинској парцели, може се лоцирати и други стамбени објекат (по дубини) , као двојни или слободностојећи, у оквиру индекса изграђености и 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 оgrade 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 1,40м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа,
- Све елементе оgrade: стубови, капије морају бити на земљишту парцеле која се ограђује.
- Врата и капије на уличној огради 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 предвиђена је реконструкција 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 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 доградње стамбеног објекта у Грабовцу, кп. бр. 2408/2 К.О. Грабовац у Грабовцу, број техничке документације: ИДР-02-05/2024, израђено у Свилајнцу, маја 2024.године, од стране: "ГЕОЗООМ, Свилајнац, чији је главни пројектант: Тамара Шаренац Рајковић, маст. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 R080 18, 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 број УОП-II:518-2024 од 22.02.2024.године,
- Лист непокретности број 460 К. О. Грабовац од 27.04.2024.године, оверен од стране „ГЕОЗООМ“ Свилајнац,
- Катастарско-топографски план, локација: кп. бр. 2408/2 К. О. Грабовац израђен 13.04.2024.године од стране „ГЕОЗООМ“ Свилајнац,
- Идејно решење доградње стамбеног објекта у **Грабовцу**, кп. бр. 2408/2 К.О. Грабовац у Грабовцу, број техничке документације: ИДР-02-05/2024, израђено у Свилајнцу, маја 2024.године, од стране: "ГЕОЗООМ, Свилајнац, чији је главни пројектант: Тамара Шаренац Рајковић, маст. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 R080 18,
- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 2.610,00динара,
- Доказ о уплати накнаде за рад органа управе у износу од 3.410,00динара и
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП у износу од 1.000,00динара.

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: 956-304-12028/2024 од 14.05.2024. године и
- Копија катастарског плана бр. 952-04-035-9517/2024 од 14.05.2024.године издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац.

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 96/2023), 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.

Обрађивач

Даница Марјановић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.