



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-21258-LOC-1/2024
Заводни број: 350-116/2024-IV/03
Датум: 29.07.2024. 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 **Весић Милене**, [REDACTED] и **Весић Николе**, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Јанковић Јовице, [REDACTED] по Пуномоћју овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем: УОП-I: 1988-2024 од 21.06.2024.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), одредби 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 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 породичне стамбене зграде П+0, на катастарским парцелама број: 3784 и 3785, обе К. О. Кушиљево у Кушиљеву, улица Милоша Обреновића.

- Површина катастарске парцеле бр. 3784 К. О. Кушиљево: **1212 m²**.

- Површина катастарске парцеле бр. 3785 К. О. Кушиљево: **190 m²**.

II – 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)

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Према фактичком стању и поднетом захтеву катастарска парцела бр. 3784 К. О. Кушиљево је неизграђена, има индиректан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – локалном путу (означеној као катастарска парцела бр. 4617/1 К. О. Кушиљево), преко кп. бр. 3785 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.

Катастарска парцела бр. 3785 К. О. Кушиљево је неизграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – локалном путу (означеној као катастарска парцела бр. 4617/1 К. О. Кушиљево), својом ширином и површином не задовољава прописане параметре дате планом, те не испуњава услове за грађевинску парцелу.

Имајући у виду да се локацијски услови издају за више катастарских парцела односно за две катастарске парцеле број: 3784 и 3785, обе у К.О. Кушиљево, на којима се планира изградња предметног објекта, **пре издавања употребне дозволе инвеститор је у обавези да изврши спајање предметних парцела**, сходно одредбама 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).

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу изградње стамбеног објекта П+0, на катастарским парцелама број: 3784 и 3785, обе К. О. Кушиљево у Кушиљеву, број техничке документације: ИДР-02-07/2024, израђеном у Свилајнцу, јула 2024. године, чији је главни пројектант: Тамара Шаренац Рајковић, маст. инж. арх., са лиценцом ИКС број: 300 R080 18, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- **Тип објекта:** 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))

- Врста радова: **изградња новог објекта**

- Категорија објекта: "А"

- Класификациона ознака: **111011 – 100%**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **1212 m²**

- укупна БРУТО надземно: **206,91 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **206,91 m²**

- укупна НЕТО површина: **177,71 m²**
- површина (нето) приземља: **177,71 m²**
- површина земљишта под објектом/заузетост: **206,91 m²**
- спратност (надземних и подземних етажа): **П+0**
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): од коте 0,00, **+5,67m**
- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): **+106,76m**
- спратна висина: приземље: **2,60m**
- број функционалних јединица/број станова: **1**
- број паркинг места: **2 (1 у гаражи)**
- проценат зелених површина: **75%**
- проценат поплочаних површина: **8%**
- проценат заузетости: **17%**
- индекс изграђености: **0,17**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електроенергетску дистрибутивну мрежу: Планирано је прикључење објекта на нов трофазни прикључак на електричну мрежу. Предвиђен је један трајни прикључак; ангажована снага 17,25kW, називна струја главних осигурача 25А; број функционалних јединица – једна.
- прикључак на водовод: Тржи се прикључак на водоводну мрежу
- прикључак на канализацију: Тржи се прикључак на канализацион у мрежу.
- 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 1.3 – веће појединачне претежне намене, подцелина 1.3.1. претежне намене становање В1 - мале густине , зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ В1 – МАЛЕ ГУСТИНЕ

ОПШТА ПРАВИЛА

Врста и намена објеката који се могу градити: поред стамбених, могу се градити сви објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину и суседне објекте. Објекат компатибилне намене може добити одобрења за изградњу на површинама друге претежне намене.

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.

Регулациона линија: задржати фактичку регулацију према постојећој јавној саобраћајној површини – улици Милоша Савчића (локално путу означеном као катастарска парцела бр. 4617/1 К. О. Кушиљево).

Грађевинске линије: минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије износи 3 m. 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 грађења за нове објекте

Нове објекте поставити у границама претходно дефинисаних грађевинских линија.

Могућа је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину.

Положај грађевинске линије у односу на инфраструктурне објекте и водове и њихове заштитне појасеве ће бити одређен на основу важећих прописа који дефинишу зону заштите, а у складу са:

- тачном позицијом траса инфраструктура из овереног ситуационог плана (катастарско – топографске подлоге), који уз захтев доставља инвеститор и

- условима надлежних комуналних и других организација које исте издају за потребе издавања локацијских услова и информације о локацији за појединачне објекте.

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

Ограде. Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

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.

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

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ: СТАНОВАЊЕ

В1-МАЛЕ ГУСТИНЕ

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 50%.

Највеће дозвољене спратност утврђује се до П+1+Пк.

Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле одређује се у складу са општим условима за формирање грађевинске парцеле и услови парцелације и препарцелације.

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 породични стамбени објект прикључи на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу, према

условима надлежних јавних предузећа.

Планирани објекат прикључити на комуналну инфраструктуру, у складу са условима прибављеним од имаоца јавних овлашћења, у поступку обједињене процедуре, који чине саставни део ових локацијских услова и то:

- Технички услови за пројектовање и прикључење на В+К мрежу, издати од стране КЈП "Морава" Свилајнац, 04 број: 266-ОП/1-24 од 19.07.2024.године и

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина број: 8F.1.1.0.D-09.05-325527-24 од 24.07.2024.године.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, достављен је и типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-325527-24-UGP од 24.07.2024.године. за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору достављају уз ове локацијске услове.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Власник катастарске парцеле број: 3784 К. О. Кушиљево, која је по култури воћњак 2. класе, дужан је да изврши промену намене обрадивог пољопривредног 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).

Посебни услови се прибављају у складу са одредбама важећих прописа, а у зависности од врсте и намене објеката чија се изградња планира (сагласност надлежног органа на студију о процени утицаја планираног објекта, на животну средину односно одговарајући акт којим се ослобађа израде исте у складу са важећим законом о заштити животне средине, услови односно сагласност надлежног органа о мерама противпожарне заштите које треба спровести, водни услови и др.).

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 објекта 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 стамбеног објекта П+0, на катастарским парцелама број: 3784 и 3785, обе К. О. Кушиљево у Кушиљеву, број техничке документације: ИДР-02-07/2024, израђеном у Свилајнцу, јула 2024. године, чији је главни пројектант: Тамара Шаренац Рајковић, маст. инж. арх., са лиценцом ИКС број: 300 R080 18, 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 дато адвокату Марку Вучковићу од стране Милене Весић од 21.06.2024.године,
- Пуномоћје дато адвокату Марку Вучковићу од стране Николе Весић од 21.06.2024.године,
- Пуномоћје оверено код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП-I: 1988-2024 од 21.06.2024.године,
- Сагласност дата од стране сувласника Доброта Стевана, ЈМБГ; 1610001722224, из Кушиљево, оверене код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86,

под бројем: УОП-I: 1988-2024 од 21.06.2024.године,

- Катастарско топографски план к.п.бр. 3784 и 3785, обе К. О. Кушиљево, израђен 21.05.2024.године од стране Ненад Тодоровић ПР "ГЕОЗООМ" Свилајнац,

- Лист непокретности број 3936 за предметне парцеле, оверен од стране Ненад Тодоровић ПР "ГЕОЗООМ" Свилајнац дана 05.07.2024.године;

- Идејно решење изградње стамбеног објекта П+0, на катастарским парцелама број: 3784 и 3785, обе К. О. Кушиљево у Кушиљеву, број техничке документације: ИДР-02-07/2024, израђеном у Свилајнцу, јула 2024. године, чији је главни пројектант: Тамара Шаренац Рајковић, маст. инж. арх., са лиценцом ИКС број: 300 R080 18, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре,

- Списак катастарских парцела које су предмет за издавање локацијских услова, потписани од стране главног пројектанта;

- 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 за катастарске парцеле број: 3784 и 3785, обе К. О. Кушиљево, издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 952-04-035-14181/2024 од 09.07.2024.године,

- Копија катастарског плана водова издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-17703/2024 од 09.07.2024. године,

- Технички услови за пројектовање и прикључење на В+К мрежу, издати од стране КЈП "Морава" Свилајнац, 04 број: 266-ОП/1-24 од 19.07.2024.године

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина број: 8F.1.1.0.D-09.05-325527-24 од 24.07.2024.године и

- типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-325527-24-UGP од 24.07.2024.године достављен од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, је и. за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору достављају уз ове локацијске услове.

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.