



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-26304-LOC-1/2024
Заводни број: 350-149/2024-IV/03
Датум: 12.09.2024. 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 Радевић Драгице, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Јанковић Јовице, [REDACTED], по Пуномоћју овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем: УОП-I: 958-2024 од 08.05.2024.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 изградњи помоћног објекта, на катастарској парцели бр. 1354 К.О. Гложане потес "Село" у Гложану.

- Површина катастарске парцеле бр. 1354 К.О. Гложане: 1043m².

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Према фактичком стању и поднетом захтеву катастарска парцела број 1354 К.О. Гложане је неизграђена, има обезбеђен директан приступ постојећој јавној саобраћајници: улици Карађорђевој (некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела број 9069 К. О. Гложане), задовољава параметре прописане планским документом у погледу потребне површине, али својом ширином не испуњава прописане параметре те је парцела условно повољна за изградњу, али је наслеђена као грађевинска парцела.

III – планирана намена ОБЈЕКТА: помоћни објекат П+0 – категорија објекта А, класификационе ознаке 127141 – 100% - гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу изградње помоћног објекта П+0 на кп. бр. 1354 К. О. Гложане, број техничке документације: ИДР-01-08/2024, израђеном у Свилајнцу, августа 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: **помоћни објекат**

- Врста радова: **нова градња**

- Категорија објекта: "А", класификациона ознака: **127141 – 100%** - гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **1043m²**

- укупна БРГП надземно: **45,00m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **45,00m²**

- укупна НЕТО површина: **40,25m²**

- површина (нето) приземља: **40,25m²**

- површина земљишта под објектом/заузетости: **45,00m²**
- спратност (надземних и подземних етажа): **П+0**
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: од коте 0.00 **+3.95m**
- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: **+143,70m**
- спратна висина: **2,40m**
- број функционалних јединица/број станова: **1**
- број паркинг места: **1**
- проценат зелених површина: **88%**
- проценат поплоч.површина: **8%**
- индекс заузетости: **4 %**
- Индекс изграђености: **0,04**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електро дистрибутивну мрежу: Тражи се. Нов трофазни прикључак на електричну мрежу. Ангажована снага: 17,25 kW. Називна струја главних осигурача: 25 А. Трајни прикључак. Број функ. јединица – једна.
- прикључак на водовод: Тражи се прикључак на водоводну мрежу.
- прикључак на канализацију: **Не тражи се** прикључак на канализациону мрежу – јер није изграђена, објекат ће бити прикључен на септичку јаму 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 Гложане - 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 јавној саобраћајници - улици Карађорђевој (некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела број 9069 К. О. Гложане)

Грађевинска линија: 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.

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. Вубришта 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 II,

- 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 и водоводну мрежу, према условима надлежних јавних предузећа, док се канализација се прикључује на септичку јаму на парцели.

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: 274-ОП/1-24 од 06.09.2024.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-09.05-400713-24 од 05.09.2024.године.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, достављен је и типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-400713-24-UGP од 05.09.2024.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: 1354 К. О. Гложане, која је по култури њива 4. 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).

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.

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 помоћног објекта П+0 на кп. бр. 1354 К. О. Гложане, број техничке документације: ИДР-01-08/2024, израђено у Свилајнцу, августа 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 оверено код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем: УОП-I: 958-2024 од 08.05.2024.године,
- Лист непокретности број 2296 К. О. Гложане од 14.08.2024.године, оверен од стране овлашћене геодетске организације „ГЕОЗООМ“ Свилајнац,
- Катастарско-топографски план, кп. бр. 1354 К. О. Гложане израђен 19.06.2024.године у предмету број: 952-035-52245/2024 од стране овлашћене геодетске организације „ГЕОЗООМ“ Свилајнац,
- Идејно решење изградње помоћног објекта П+0 на кп. бр. 1354 К. О. Гложане, број техничке документације: ИДР-01-08/2024, израђено у Свилајнцу, августа 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 издавања локацијских услова, потписан од стране главног пројектанта,
- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 2.740,00динара,
- Доказ о уплати накнаде за рад органа управе у износу од 1.760,00динара 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 бр. 953-04-035-17434/2024 од 22.08.2024.године издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац,
- Копија катастарског плана водова издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-21609/2024 од 22.08.2024. године,

- Технички услови за пројектовање и прикључење на В+К мрежу, издати од стране КЈП "Морава" Свилајнац, 04 број: 274-ОП/1-24 од 06.09.2024.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-09.05-400713-24 од 05.09.2024.године и
- Типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-400713-24-UGP од 05.09.2024.године достављен од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије.

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 објекта ("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.

за РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.