



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-21283-LOC-7/2024
Заводни број: 350-173/2024-IV/03
Датум: 08.10.2024. 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 **Радивојевић** (Војислав) **Живорада**, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Југовић Снежане, [REDACTED] по Овлашћењу овереном код Јавног бележника Владимира Поповића у Свилајнцу, заведеном под бројем: УОП-I: 3167-2022 дана 29.06.2022.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: пренамени помоћног објекта у стамбени на катастарској парцели број: 4747/3 К. О. Свилајнац у Свилајнцу, потес "Усије".

- Површина катастарске парцеле бр. 4784 К. О. Свилајнац: **801m²**.

II - планирана намена: пренамена помоћног објекта у стамбени – категорија објекта А - класификационе ознаке: 111011 – 100% - 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. 4747/3 К.О. Свилајнац је неизграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – некатегорисаном путу (означеној као катастарска парцела бр. 6645/1 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 пренамене помоћног објекта у стамбени на катастарској парцели бр. 4747/3 К. О. Свилајнац у Свилајнцу, потес „Усије“, број техничке документације: 41/24, израђеном у Лапову, септембра 2024. године, чији је главни пројектант: Младеновић Зоран, дипл.грађ. инж. са лиценцом ИКС број: 311 6433 04, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободностојећи објекат**

- Врста радова: **пренамена помоћног објекта у стамбени**

- Категорија објекта: **"А"**

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

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле: **1957,00m²**

- укупна БРГП надземно објекта: **45,70m²**

- укупна БРУТО изграђена површина објекта: **45,70 m²**

- укупна НЕТО површина објекта: **37,20 m²**

- БРУТО површина приземља: **45,70 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост на парцели: **45,70 m²**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **4.29 m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме повучени спрат и др.): **103.67 m**

- спратна висина: приземље: **2,60 m**

- проценат зелених површина: **30%**

- индекс заузетости: **2,80%**

- индекс изграђености: **0,03**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електро енергетску дистрибутивну мрежу: Није планиран ни предвиђен прикључак. Очекивана инсталисана снага 30,00 kW. Напајање се врши соларним панелима. Објекат се греје на пећ.
- прикључак на канализациону и водоводну мрежу: Није планиран ни предвиђен прикључак. Водоводна мрежа Ø50 са хидрофорског постројења. Канализациона мрежа Ø110, где се отпадне воде одводе у водонепропусну септичку јаму.
- прикључак на ТК мрежу: Није планиран ни предвиђен прикључак.
- прикључак на гасну мрежу: Није планиран ни предвиђен прикључак.

V - ПЛАНСКИ ОСНОВ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ СВИЛАЈНАЦ ("Службени гласник општине Свилајнац", број 3/2013 и 36/2020)

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, зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац

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, прехранбени 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.

На шумском земљишту се могу градити објекти за туристичко-рекреативне сврхе; пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и партерно уређење (одморишта, стазе и сл.), пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.).

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.).

ОПШТА ПРАВИЛА

Регулациона линија: задржати постојећу регулацију јавне саобраћајнице – некатегорисаног пута (означеног као катастарска парцела бр. 6645/1 К. О. Свилајнац).

Општа правила грађења за нове објекте

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија, у складу са наведеним правилима.

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

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 грабаритом на било који начин излази из основног грабарита 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 денивелацијом 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.

ПРАВИЛА ЗА ЦЕЛИНУ 2.2.

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 објекта 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.

На шумском земљишту ван насељених места објекти се не смеју градити од бетона већ се препоручује употреба природних материјала (дрво, камен, шиндра) и традиционалних форми. Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити појединачно површине до 40 m², спратности од П+0 до П+Пот. Највеће дозвољене висине

настрешница су 7,0 m. Објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити појединачне изграђене површине до 400 m², спратности до П+1+Пот. Уз воде и водозахватне површине објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити појединачне изграђене површине до 400 m², спратности до П+1+Пот. Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити појединачне површине до 40 m², спратности изнад слободног приземља од 1 до 1+Пот. Највеће дозвољене висине сојеница и настрешница су 7,0 m.

Услови за изградњу других објеката на истој парцели

На пољопривредном земљишту у оквиру једне трећине парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености који се обрачунава 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.). Ћубришта, 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.

VI – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Приложеним Идејним решењем предвиђено је да се напајање електро енергетских инсталација планираног објекта врши соларним панелима, снабдевање водом обезбеђује се са хидрофорског постројења и одвођење отпадних вода спроводи се у водонепропусну септичку јаму.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Власник катастарске парцеле број: 4747/3 К.О. Свилајнац, у површини од 1957m², која је по култури њива 1. 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 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. Пренамену помоћног објекта у стамбени 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 пренамене помоћног објекта у стамбени на катастарској парцели бр. 4747/3 К. О. Свилајнац у Свилајнцу, потес „Усије“, број техничке документације: 41/24, израђено у Лапову, септембра 2024. године, чији је главни пројектант: Младеновић Зоран, дипл.грађ. инж. са лиценцом ИКС број: 311 6433 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:

- Овлашћење оверено код Јавног бележника Владимира Поповића у Свилајнцу, заведено под бројем: УОП-I: 3167-2022 дана 29.06.2022.године,

- Катастарско топографски план к.п.бр. 4747/3 К. О. Свилајнац, израђен 12.08.2024.године од стране овлашћене геодетске организације "МАЈА" ДОО Свилајнац,

- Лист непокретности број 11569 за предметну парцелу, оверен од стране овлашћене геодетске организације “МАЈА“ ДОО Свилајнац дана 17.09.2024.године,
- Идејно решење пренамене помоћног објекта у стамбени на катастарској парцели бр. 4747/3 К. О. Свилајнац у Свилајнцу, потес „Усије“, број техничке документације: 41/24, израђено у Лапову, септембра 2024. године, чији је главни пројектант: Младеновић Зоран, дипл.грађ. инж. са лиценцом ИКС број: 311 6433 04,
- Списак катастарских парцела које су предмет захтева за издавање локацијских услова, потписан од стране главног пројектанта,
- Решење број 320-272/2022-IV/04 издато од стране Одељења за инспекцијски надзор и пољопривреду дана 28.06.2022.године,
- Копија катастарског плана за предметну парцелу, издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 953-035-38219/2024 од 17.09.2024.године са изјавом инвеститора да у међувремену није дошло до промене стања у катастру непокретности од тренутка прибављања копије плана,
- 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 прибављено је Уверење Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-25891/2024 од 07.10.2024.године да на катастарској парцели бр. 4747/3 КО Свилајнац нема евидентираних водова.

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.

Обрађивач

Даница Марјановић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.