



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-1567-LOC-1/2024
Заводни број: 350-13/2024-IV/03
Датум: 29.01.2024. 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 Димитријевић Ђорђа, [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Гајић Немање, [REDACTED] по Овлашћењу овереном од стране Јавног бележника Поповић Владимира, Свилајнац, улица Светог Саве број 86, заведеном под бројем: УОП-І:3557-2023 дана 20.11.2023. године, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а - 57 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 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 стамбеног објекта, на катастарској парцели број: 2254/1 и 2256 К. О. Црквенац, у селу Црквенац.

- Површина катастарске парцеле бр. 2254/1 К. О. Црквенац: 892m²,

- Површина катастарске парцеле бр. 2256 К. О. Црквенац: 895m².

II - планирана намена: **стамбени објекат, категорија објекта А - класификационе ознаке: 110111 – 100%** - Издвојене куће за становање или привремени 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 подацима из еКатастра непокретности на катастарским парцелама број: 2254/1 2256 К. О. Црквенац, улица Николе Тесле у Црквенцу, уписана је породична стамбена зграда укупне површине 61m², приземне спратности, као објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта и иста је учртана у копији плана.

Претходно описани објекат предвиђен је за уклањање по претходно донетом Решењу грађевинске инспекције бр. 354-29/2019-IV/03 од 16.09.2019.године.

Катастарска парцела бр. 2254/1 К. О. Црквенац задовољава параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу, а с обзиром да преко катастарске парцеле бр. 2256 К. О. Црквенац има могућност приступа постојећој јавној саобраћајној површини - некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела бр. 2252 К. О. Црквенац, условно је повољна за градњу.

Катастарска парцела бр. 2256 К. О. Црквенац, има индиректан прилаз постојећој јавној саобраћајници – некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела бр. 2252 К. О. Црквенац, задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

Напомена: Имајући у виду да се локацијски услови издају за више катастарских парцела односно за две катастарске парцеле број: 2254/1 и 2256 К. О. Црквенац, 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, на катастарској парцели број: 2256 и 2254/1 К. О. Црквенац, у Црквенцу, број техничке документације: 017/24, израђеном у Руми, јануара 2024. године, од стране пројектанта: Virtualarchitecture d.o.o., Ул. ЈНА бр.189, 22400 Рума, чији је главни пројектант: Немања Гајић, маст. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 210 А 01425 19, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: стамбени објекат – слободно-стојећи

- Врста радова: нова градња

- Категорија објекта: "А"

- Класификациона ознака: **110111 – 100%**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: кп.бр. 2256: 895 m², кп.бр. 2254/1: 892 m², **укупно: 1787m²**

- укупна БРГП: **97,42 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: постојећи објекат: 61,00m², новопројектовани: 97,42 m²
- укупна НЕТО површина: **79,44 m²**
- БРУТО површина приземља: **97,42 m²**
- површина земљишта под објектом (заузетост): **97,42 m²**
- спратност (надземних и подземних етажа): **Приземље**
- висина објекта (венац, слеме) у односу на нулту коту терена -0.60 (1079.90): венац: 3.79м, слеме: 6.43м
- висина објекта (венац, слеме) у односу на нулту коту терена -0.60 (1079.90): венац: 111.69м, слеме: 114.53м
- спратна висина: 2,60 m
- број функционалних јединица/број станова: **1**
- број паркинг места: **3**
- проценат зелених површина: **69,64%**
- Индекс заузетости: **5,45 %**
- Индекс изграђености: **0.0545**
- начин грејања: пећима на чврсто гориво и клима уређајима

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: Задржава се постојећи прикључак на ЕД мрежу ЕД број: 0431522080, Одобрена снага: 5,75kW, Број бројила: 11057900, укупан капацитет: 5,75 kW, трајни прикључак,
 - прикључак на водоводну мрежу: Задржава се постојећи прикључак на водоводну мрежу
- Шифра купца: 57531, Број водомера: 3703409, укупан број јединица оптерећења: 3.75 Ј.О.
- прикључак на канализациону мрежу: Непропусна септичка јама на парцели, укупан проток: 0.93l/s, врста прикључка: привремени, док се не створе услови за прикључак на уличну канализациону мрежу.
 - 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 Црквенац – 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 постојећој јавној саобраћајници – некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела бр. 2252 К. О. Црквенац

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.

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 потојеће прикључке на дистрибутивну електро енергетску и водоводну мрежу, као и

изграђену непорпусну септичку јаму.

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, 87/18 и 87/18-др. закон). 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 решењу изградње стамбеног објекта, на катастарској парцели број: 2256 и 2254/1 К. О. Црквенац, у Црквенцу, број техничке документације: 017/24, израђено у Руми, јануара 2024. године, од стране пројектанта: Virtualarchitecture d.o.o., Ул. ЈНА бр.189, 22400 Рума, чији је главни пројектант: Немања Гајић, маст. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 210 А 01425 19, 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 од стране Јавног бележника Поповић Владимира, Свилајнац, улица Светог Саве број 86, заведеном под бројем: УОП-І:3557-2023 дана 20.11.2023. године,

- Катастарско топографски план кп. бр. 2256, 2254/1 КО Црквенац, израђен новембра 2023.године од стране геодетског бироа "ШАНЕ-СВ" од 28.06.2023.године,

- Идејно решењу изградње стамбеног објекта, на катастарској парцели број: 2256 и 2254/1 К. О. Црквенац, у Црквенцу, број техничке документације: 017/24, израђено у Руми, јануара 2024. године, од стране пројектанта: Virtualarchitecture d.o.o., Ул. ЈНА бр.189, 22400 Рума,

- Решење грађевинске инспекције бр. 354-29/2019-IV/03 од 16.09.2019.године,
- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 2.610,00динара,
- 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 следећа документација:

- Копија катастарског плана бр. 952-04-035-1443/2023 издата 29.01.2024. године од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац и
- Уверење издато од стране РГЗ, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-1536/2024 од 26.01.2024. године да на катастарској парцели број 2254/1 КО Црквенац 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 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.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.