



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-4246-LOC-1/2024
Заводни број: 350-32/2024-IV/03
Датум: 23.02.2024. 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 Милорадовић Далибора, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Дејановић Марине ПР, ЗДЕЈ Студио Свилајнац, Матични број: 65427346, ПИБ: 111461762, ул. Доситеја Обрадовића бр. 1/2, по пуномоћју овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86 под бројем: УОП-І: 4217-2023 од 26.12.2023.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: **реконструкцији, доградњи и промени намене дела пољопривредног објекта у стамбени, на катастарској парцели број: 2937 и 2938 К. О. Роанда, у селу Роанда.**

- Површина катастарске парцеле бр. 2937 К. О. Роанда: **1883m²**,

- Површина катастарске парцеле бр. 2938 К. О. Роанда: **2204m²**.

II - планирана намена: **стамбени објекат, категорија објекта А - класификационе ознаке: 110111 – 45,73% и остале пољопривредне зграде, категорија објекта А – класификационе ознаке: 127141**

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Катастарска парцела бр. 2937 К. О. Роанда је неизграђена, има директан излаз на постојећу јавну саобраћајницу – улицу Ресавску (локални пут, означен као катастарска парцела бр. 4295/1 К. О. Роанда), задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

Према подацима из еКатастра непокретности на катастарској парцели број: 2938 К. О. **Роанда**, улица Ресавска у Роанди, уписана су три објекта који су уцртани у копији плана и то:

- 1) породична стамбена зграда, површине 200m², спратности: П+1+Пк, која има одобрење за употребу,
- 2) зграда пољопривреде, површине 75m², приземне спратности, која има одобрење за употребу и
- 3) зграда пољопривреде, површине 304m², приземне спратности, која има одобрење за употребу.

Претходно описани објекат бр. 3 је предвиђен за раконструкцију, доградњу и промену намене простора у стамбени.

Предметна катастарска парцела је изграђена, има индиректан прилаз постојећој јавној саобраћајници – улици Ресавска (локалном путу, означен као катастарска парцела бр. 4295/1 К. О. Роанда), 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: 2937 и 2938 К. О. Роанда, на којима се планира извођење предметних радова, 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 за реконструкцију, доградњу и промену намене дела пољопривредног објекта у стамбени, на катастарској парцели број: 2938 и 2937 К. О. Роанда село Роанда, број техничке документације: 9/2024, израђеном у Свилајнцу, 02. 2024. године, чији је главни пројектант: Ивица Дејановић, дипл. инж. арх., са лиценцом ИКС број: 300 Е379 07, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **стамбено-пољопривредни објекат**

- Врса радова: **реконструкција и доградња и промена намене**

- Категорија објекта: **"А"**

- Класификациона ознака: **110111 – 45.73% - стамбени део 400m²**
– 54.27% - остале пољ. до 600m²

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: 1883+2204, **укупно: 4087m²**
- укупна БРГП: стамбени постојећи: 530m², помоћни постојећи: 75m², стамб.-пољопр. ново: 523m², **Укупно: 1.128m²**
- укупна БРУТО изграђена површина: **523m²**
- укупна НЕТО површина: стамбени део: 208.80m², пољопр. део: 247.84m², **Укупно: 456.64m²**
- површина приземља: **523m²**
- површина земљишта под објектом (заузетост): **523m²**
- спратност (надземних и подземних етажа): **II+0**
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) слеме: 7.61m
- апсолутна висинска кота (венац, слеме повучени спрат и др.) слеме: 211.11m
- спратна висина: од 2.25 – 3.10 m
- број функционалних јединица/број станова: **1**
- број паркинг места: **4**
- проценат зелених површина: **70%**
- Индекс заузетости: **19.53 %**
- Индекс изграђености: **0.28**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: Пројектом је предвиђен постојећи прикључак,
укупан капацитет 17,25kW, врста прикључка: трајни, врста мерног уређаја: двотаривно бројило бр. 620713, ЕД број: 1516529687 – 11,04 kW - 16А.
- прикључак на водоводну и канализациону мрежу: Пројектом је предвиђен постојећи прикључак, потрошња воде до 10m³ на месечном нивоу, бунар на парцели и септичка јама.
- 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 Роанда – 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 – улици Ресавска (локалном путу, означеном као катастарска парцела бр. 4295/1 К. О. Роанда)

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.

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. Ђубришта 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 етажe. 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.

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 отварати 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 објекат који је предмет реконструкције, доградње и промене намене простора задржи постојеће прикључке на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу, односно изграђени бунар и септичку јаму.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Власник катастарске парцеле број 2937 К.О. Роанда, која је по култури: њива 5.класе, дужан је да изврши промену намене 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, 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 решење за реконструкцију, доградњу и промену намене дела пољопривредног објекта у стамбени, на катастарској парцели број: 2938 и 2937 К. О. Роанда село Роанда, број техничке документације: 9/2024, израђено у Свилајнцу, 02. 2024. године, чији је главни пројектант: Ивица Дејановић, дипл. инж. арх., са лиценцом ИКС број: 300 Е379 07, 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: 4217-2023 од 26.12.2023.године,

- Катастарско топографски план кп. бр. 2937 и 2938 К.О. Роанда, израђен 15.11.2023.године од стране овлашћене геодетске организације "ГЕОЗООМ" Свилајнац,

- Идејно решење за реконструкцију, доградњу и промену намене дела пољопривредног објекта у стамбени, на катастарској парцели број: 2938 и 2937 К. О. Роанда село Роанда, број техничке документације: 9/2024, израђено у Свилајнцу, 02. 2024. године, чији је главни пројектант: Ивица Дејановић, дипл. инж. арх., са лиценцом ИКС број: 300 Е379 07, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре,

- 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 следећа документација:

- Копија катастарског плана бр. 952-04-035-2981/2024 издата 21.02.2024. године од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац и

- Копија катастарског плана водова бр. 956-304-3839/2024 издата 21.02.2024. године од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац.

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.

ХП – 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.