



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-27730-LOC-2/2024
Заводни број: 350-167/2024-IV/03
Датум: 11.10.2024. 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 **Жикић** (Радован) **Лазара**, [REDACTED] и **Драгомировић** (Жикица) **Јасмине**, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Марина Дејановић ПР Пројектни биро "ЗДЕЈ СТУДИО" Свилајнац, из Свилајнца, улица Доситеја Обрадовића бр.1, по Пуномоћју овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП – I: 3773-2024 од 29.08.2024.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 стамбене зграде са једним станом, на катастарској парцели број: 6749 К. О. Свилајнац у Свилајнцу, улица Николаја Велимировића.**

- Површина катастарске парцеле бр. 6749 К. О. Свилајнац: 3086 m².

II - планирана намена: **стамбени објекат – 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. 6749 К. О. Свилајнац је неизграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини - улици Николаја Велимировића (означеној као катастарска парцела бр. 4656 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 нове градње стамбене зграде са једним станом, класа А. 111011-стамбени до 400м², на катастарској парцели бр. 6749 К.О. Свилајнац, улица Николаја Велимировића бб, Свилајнац, број техничке документације: ИДР 42/2024, израђеном у Свилајнцу, 09.2024. године, од стране пројектног бироа "ЗДЕЈ СТУДИО", заступник: Марина Дејановић, МБ: 65427346, 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: **слободно-стојећи стамбени објекат**

- Врста радова: **нова градња**

- 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/парцела: **3086m²**

- укупна БРГП: **237,30 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **328,30 m²**

- укупна НЕТО површина: **266,73 m²**

- површина приземља: **237,30 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **237,30 m²**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): слеме: **5,83 m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме повучени спрат и др.): слеме: **105,93 m**

- спратна висина: **од 2,45 - 2,90 m**

- број функционалних јединица/број станова: **1**

- број гаража/гаражних места: **2**

- број паркинг места: /
- проценат зелених површина: **80,00%**
- индекс заузетости: **7,68%**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електроенергетску мрежу: Предвиђен прикључак према условима дистрибутера; Укупан капацитет: 17,25 kW; Врста прикључка: трајни; Врста мерног уређаја: Директно трофазно мултифункционално бројило – широка потрошња.
- прикључак на водоводну и канализациону мрежу: Предвиђен прикључак према условима дистрибутера, водоводни 3/4Ø и канализациони Ø110; Укупан капацитет: Потрошња воде до 10 m³ на месечном нивоу; Врста прикључка: трајни; Врста мерног уређаја: водомер 3/4Ø.
- прикључак на ТК инсталације: Није предвиђено
- прикључак на гасне инсталације: Није предвиђено
- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

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 2.1. дозвољене изградње ван подручја грађевинског подручја, подцелина 2.1.1. површине претежне намене становање: В1 - мале густине - рурално становање, зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ В1 – МАЛЕ ГУСТИНЕ - РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ. Ниске густине становања су зоне претежно руралног начина становања, становања у породичним кућама на периферији града.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА

Врста и намена објеката који се могу градити ван градског грађевинског подручја. Могу се градити објекти у складу с правилима из плана и то: привредни и производни објекти, пословни, сервисно-радни објекти, верски објекти, као и услужни (туризам, трговина и угоститељство, бензинске станице и сл.) и инфраструктурни објекти (као и базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.)

Врста и намена објеката чија градња је забрањена: Објекти чија је изградња забрањена су 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 постојећу регулацију улице Николаја Велимировића (означеној као катастарска парцела бр. 4656 К. О. Свилајнац).

Грађевинске линије: Грађевинску линију према регулацији улице удаљити минимум 3 m од спољне ивице заштитне зоне далековода, односно грађевинска линија је на минималној удаљености од регулационе линије 16 метара (мерено дуж међне линије између кп. бр. 6749 и 4670) и 22 метара (мерено праволинијски дуж међне линије између кп. бр. 6749 и 4663/3). 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 сагласност 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 грађевинских линија, у складу са наведеним правилима.

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

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6 m, 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 габаритом на било који начин излази из основног габарита објекта.

Кота приземља објекта може да буде највише 1,2 m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру објеката планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2 m 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 отворати 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

B1 – ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА – РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле ван грађевинског подручја. Највећи дозвољени коефицијент изграђености парцеле је 0,8 и највећи дозвољени коефицијент заузетости је 40%.

Највеће дозвољене спратности или висина објеката ван грађевинског подручја. Највећа спратност је П+1+Пк, а за привредне објекте у зависности од технолошких захтева, а највише 18,0м.

Услови за изградњу других објеката на истој парцели. У оквиру парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, 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. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 1,5 m, без отварања прозора ка суседној парцели. Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

За правила и услове који нису дати овом Информацијом о локацији 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, водоводну и канализациону мрежу у складу са условима дистрибутера.

Планирани објекат прикључити на комуналну инфраструктуру, у складу са условима прибављеним, 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: 277-ОП/1-24 од 11.10.2024.године и

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0-D-09.05-452194-24 од 10.10.2024. године.

У поступку обједињене процедуре од стране Електродистрибуције Србије достављен је и типски уговор број: 8F.1.1.0-D-09.05-452194-24-UGP од 10.10.2024. 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 парцела број: 6749 К. О. Свилајнац, која је по култури њива 1. класе (у површини од 2306 m²) и воћњак 3. класе (у површини од 780 m²), 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^o. 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.

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 нове градње стамбене зграде са једним станом, класа А. 111011-стамбени до 400ум², на катастарској парцели бр. 6749 К.О. Свилајнац, улица Николаја Велимировића бб, Свилајнац, број техничке документације: ИДР 42/2024, израђено у Свилајнцу, 09.2024. године, од стране пројектног бироа "ЗДЕЈ СТУДИО", заступник: Марина Дејановић, МБ: 65427346, 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: 3773-2024 од 29.08.2024.године,
- Катастарско топографски план к.п.бр. 6749 К. О. Свилајнац, израђен 21.06.2024.године од стране Агенције за геодетске послове и промет некретнина „ГЕОПЛАН“ Свилајнац,
- Списак катастарских парцела које су предмет захтева за издавање локацијских услова потписан од стране главног пројектанта;
- Идејно решење нове градње стамбене зграде са једним станом, класа А. 111011-стамбени до 400ум², на катастарској парцели бр. 6749 К.О. Свилајнац, улица Николаја Велимировића бб, Свилајнац, број техничке документације: ИДР 42/2024, израђено у Свилајнцу, 09.2024. године, од стране пројектног бироа "ЗДЕЈ СТУДИО", заступник: Марина Дејановић, МБ: 65427346, 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 2.740,00динара,
- 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 катастарску парцелу број: 6749 К. О. Свилајнац, издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 952-04-035-19983/2024 од 26.09.2024.године;
- Копија катастарског плана водова издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-25016/2024 од 26.09.2024. године,

- Технички услови за пројектовање и прикључење на В+К мрежу, издати од стране КЈП "Морава" Свилајнац, 04 број: 277-ОП/1-24 од 11.10.2024.године
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0-D-09.05-452194-24 од 10.10.2024. године и
- Типски уговор број: 8F.1.1.0-D-09.05-452194-24-UGP од 10.10.2024. године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, достављен од стране Електродистрибуције Србије достављен је и, 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.