



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-33778-LOC-1/2024
Заводни број: 350-182/2024-IV/03
Датум: 25.10.2024. 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 **Привредног друштва „БУЂЕЛАР“ доо Свилајнац**, ул. Генерала Тренијеа број 34, Свилајнац, ПИБ: 109685329, МБ: 21223514, поднетог преко пуномоћника Стојановић Жаклине, [REDACTED] [REDACTED] по Пуномоћју овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, улица Светог Саве број 86, под бројем: УОП-І: 4235-2024 дана 20.09.2024.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 породичне стамбене зграде са једним станом, спратности П+0, на катастарској парцели број: 1719/9 К. О. Свилајнац, Улица Врачарска у Свилајнцу.**

- Површина катастарске парцеле бр. 1719/9 К. О. Свилајнац: **445m²**.

II - планирана намена: **стамбени објекат – категорија објекта А - класификационе ознаке: 111011 – 100%** - Стамбена зграда са једним станом (куће за становање као што су породичне куће...) до 400 m² и П+1+Пк

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Предметна парцела је неизграђена, има индиректан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – улици Врачарска (означеној као катастарска парцела бр. 1861 К. О. Свилајнац), преко катастарске парцеле 1719/13 К.О. Свилајнац (на којој је уписана трајна службеност пролаза на основу уговора бр. ОПУ: 535-2024 од 02.09.2024.године), 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 изградње породичне стамбене зграде са једним станом (П+0), на катастарској парцели број: 1719/9 К. О. Свилајнац, Улица Врачарска бб у Свилајнцу, број техничке документације: ИДР 20/24, израђеном у Свилајнцу, октобра 2024. године, чији је главни пројектант: Снежана Југовић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 О840 16, који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободностојећи објекат**

- Врста радова: **изградња новог објекта**

- Категорија објекта: **"А"**

- Класификациона ознака: **111011 – 100%** - Стамбена зграда са једним станом (куће за становање као што су породичне куће...) до 400 m² и П+1+Пк

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **445,00m²**

- укупна БРГП надземно (планираног објекта): **155,00 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина (планираног објекта): **155,00 m²**

- укупна НЕТО површина (планираног објекта): **127,81 m²**

- површина приземља (планираног објекта): **155,00 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост УКУПНА НА ПАРЦЕЛИ: **155,00 m²**

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

- укупна бруто површина објекта на парцели: **155,00 m²**

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): слеме: **+6,90 m**, венац: **+3,92 m**, приземље: **±0,00 m**, терен: **-0,60**, приступни пут: **-0,823**

- апсолутна висинска кота: слеме: **109,00 mnv**, венац: **106,02 mnv**, приземље: **102,20 mnv**, терен: **101,60**, пут: **101,377**

- спратна висина: приземље: **2,80 m**

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

- број паркинг места: **1 у гаражи (са могућношћу додатног паркирања у оквиру парцеле)**
- проценат зелених површина: **~50%**
- индекс заузетости: **34,83%**
- индекс изграђености: **0,35**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електроенергетску дистрибутивну мрежу: Према условима јавног предузећа за нови трајни типски трофазни прикључак јачине (вршна снага) 11,04kW за домаћинство, инсталисане снаге 17,32kW. Осигурачи 25А. Грејање – неелектрично. Објекат се греје на котлоу на пелет смештен у котларници.
- прикључак на водоводну мрежу: Према условима надлежног јавног комуналног предузећа.
- прикључак на канализациону мрежу: Према условима надлежног јавног комуналног предузећа.
- прикључак на ТК мрежу: није предвиђен
- прикључак на гасну мрежу: није предвиђен
- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

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

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Просторне и урбанистичке целине: зона 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта; целина 1.1. комплексно урбано ткиво; подцелина 1.1.2. – површине мешовите намене: претежна намена становање Б1, зона средње густине – зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ Б1 – зоне средњих густина

Врста и намена објеката који се могу градити. поред стамбених, могу се градити сви објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину и суседне објекте. Објекат компатибилне намене може добити одобрења за изградњу на површинама друге претежне намене.

КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ: становање, привредне делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања или пословања, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Врста и намена објеката чија је изградња 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 према постојећој улици Врачарска (означеној као катастарска парцела бр. 1861 К. О. Свилајнац)

Грађевинске линије: грађевинску линију удаљити минимум 3,00 метра од регулационе линије односно грађевинску линију ускладити са постојећом грађевинском линијом већине објеката изграђених на истој регулацији у посматраном блоку

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 претходно дефинисаних грађевинских линија.

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

Положај грађевинске линије у односу на инфраструктурне објекте и водове и њихове заштитне појасеве ће бити одређен на основу важећих прописа који дефинишу зону заштите, а у складу са:

- тачном позицијом траса инфраструктура из овереног ситуационог плана (катастарско – топографске подлоге), који уз захтев доставља инвеститор и
- условима надлежних комуналних и других организација које исте издају за потребе издавања локацијских услова и информације о локацији за појединачне објекте.

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 габаритом на било који начин излази из основног габарита 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 објеката планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денivelацијом унутар објекта.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта у складу с конкретним правилима градње, 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.

Помоћни објекти – гараже, могу се постављати на међне линије према суседним парцелама, уз сагласност комшије међаша, а да се атмосферске воде одводе на сопствену парцелу.

Паркирање.

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по нормативу 1 паркинг или гаражно место на 100m² корисног простора.

Ограде.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

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 оградe 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 оградe буду на земљишту власника оградe.

Врата и капије на уличној оградe не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене (спортски терени и комплекси, комунални објекти и др.), ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ: СТАНОВАЊЕ

Б1 – индивидуална стамбена градња/породично становање са делатностима и приземљу са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 60%,

Најмања површина парцеле 300m²,

Максимална спратност објеката до П+2+Пк,

Прописана минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m,

Процент озелењених површина на парцели до 25%.

Правила грађења:

Објекте на грађевинској парцели постављати као слободностојећи или у прекинутом/ непрекинутом низу, као двојно узидане (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), уколико се исти надовезује на постојећи објекат истог типа (у низу). За изградњу објеката у низу потребна је сагласност суседа оверена код надлежног органа.

Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 15,0m.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Највећи нагиб кровне равни је 45°. Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Дозвољено је ограђивање грађевинске парцеле.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле.

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, 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: 281-ОП/1-24 од 18.10.2024.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-09.05-478169-24 од 23.10.2024. године.

У поступку обједињене процедуре од стране Електродистрибуције Србије достављен је и типски уговор број: 8F.1.1.0-D-09.05-478169-24-UGP од 23.10.2024. 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: 1719/9 К. О. Свилајнац, која је по култури њива 1. класе, у површини од 445 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°. 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 изградње породичне стамбене зграде са једним станом (П+0), на катастарској парцели број: 1719/9 К. О. Свилајнац, Улица Врачарска бб у Свилајнцу, број техничке документације: ИДР 20/24, израђено у Свилајнцу, октобра 2024. године, чији је главни пројектант: Снежана Југовић,

дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 О840 16, 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-И: 4235-2024 дана 20.09.2024.године,

- Узајамна сагласност оверена код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП-И: 4454-2024 дана 30.09.2024.године,

- Катастарско топографски план кп.бр. 1719/7, 1719/8, 1719/9, 1719/10, 1719/11, 1719/12, 1719/13 и 1719/14 К. О. Свилајнац, израђен 18.10.2024.године од стране Ненад Тодоровић ПР "ГЕОЗООМ" Свилајнац,

- Копија катастарског плана за кп.бр. 1719/8, 1719/9 и 1719/10, издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 953-035-40336/2024 од 01.10.2024.године са изјавом подносиоца захтева да у међувремену није дошло до промене стања у катастру,

- Списак парцела које су предмет издавања локацијских услова потписан од стране главног пројектанта;

- Лист непокретности бр. 11837 КО Свилајнац од 05.10.2024.године оверен од стране овлашћене геодетске организације "Геозоом" Свилајнац,

- Идејно решење изградње породичне стамбене зграде са једним станом (П+0), на катастарској парцели број: 1719/9 К. О. Свилајнац, Улица Врачарска бб у Свилајнцу, број техничке документације: ИДР 20/24, израђено у Свилајнцу, октобра 2024. године, чији је главни пројектант: Снежана Југовић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 О840 16, 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 11.110,00динара 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 водова за предметну парцелу, издата од стране РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-27131/2024 од 17.10.2024.године,

- Технички услови за пројектовање и прикључење на В+К мрежу, издати од стране КЈП "Морава" Свилајнац, 04 број: 281-ОП/1-24 од 18.10.2024.године,

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0-D-09.05-478169-24 од 23.10.2024. године и

- Типски уговор број: 8F.1.1.0-D-09.05-478169-24-UGP од 23.10.2024. године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије достављен од стране Електродистрибуције Србије.

У поступку обједињене процедуре од стране Електродистрибуције Србије достављен је и типски уговор број: за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, 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.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.