



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-34756-LOC-1/2024
Заводни број: 350-186/2024-IV/03
Датум: 08.11.2024. 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 **Марковић** (Богомир) **Војислава**, поднетог преко пуномоћника **Јоловић** Катарине, на основу Пуномоћја овереног код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, улица Светог Саве број 86, под бројем: УОП-І: 1954-2024 дана 20.06.2024.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), 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 Просторним Планом општине свилајнац ("Службени гласник општине Свилајнац", број 1/2011 и 2/2011), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I - За извођење радова на: доградњи и надградњи постојећег стамбеног објекта (викенд куће), спратности П+Пк и изградњи помоћног објекта, спратности П+0, на катастарској парцели број: **5015/1 К.О. Свилајнац у Свилајнцу, улица Горњачка.**

- Површина катастарске парцеле бр. 5015/1 К.О. Свилајнац: **1695m².**

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: увидом у еКатастар непокретности утврђено је да је на катастарској парцели број 5015/1 К.О. Свилајнац евидентиран један објекат који је уцртан у

копији плана и то:

- објекат бр. 1- викенд кућа-стамбени објекат, површине 55m², приземне спратности, који је уписан по закону о озакоњењу објеката;

Објекат бр. 1, претходно описан, је предмет планиране доградње и реконструкције.

Катастарска парцела број 5015/1 К.О. Свилајнац је изграђена, има обезбеђен директан приступ постојећој јавној саобраћајници – некатегорисаном путу означеном као катастарска парцела број 3314/1 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.

III – планирана намена ОБЈЕКТА: викенд кућа за повремени боравак - стамбени објекат, спратности П+Пк, категорија објекта А, класификационе ознаке 111011 – 100% - стамбене зграде са једним станом, 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) и помоћни објекат – летња кухиња, спратности П+0, категорија објекта А, класификационе ознаке 127141 – 100% - остале пољопривредне зграде: гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде (до 600 m²)

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу доградње и надоградње постојећег стамбеног објекта (викенд куће), спратности П+Пк и изградње помоћног објекта, спратности П+0, на кп. бр. 5015/1 К.О. Свилајнац у Свилајнцу, број техничке документације: ИДР-01-10/2024, израђеном у Свилајнцу, октобра 2024.године, чији је главни пројектант: Тамара Шаренац Рајковић, маг. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 R080 18, који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – ВИКЕНД КУЋА ЗА ПОВРЕМЕНИ БОРАВАК

- Тип објекта: **слободно стојећи објекат**

- Врста радова: **доградња и надградња**

- 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)

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **1695,00m²**

- укупна БРГП: **61,00m²**

- укупна БРУТО изграђена површина објекта: **61,00 m²**

- укупна НЕТО површина објекта: **55,00 m²**
- површина (нето) приземља: **55,00 m²**
- површина земљишта под објектом/заузетост на парцели: **61,00 m²**
- спратност (надземних и подземних етажа): **П+0**
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **од коте 0,0 +7,05m**
- апсолутна висинска кота (венац, слеме повучени спрат и др.): **+113,055m + 0,10 + 7,05m = 120,205m**
- спратна висина: **3.40 m**
- број функционалних јединица/број станова: **1**
- број паркинг места: **/**
- проценат зелених површина: **80%**
- индекс заузетости: **3,6%**
- индекс изграђености: **0,036**

НОВО СТАЊЕ

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **1695,00m²**
- укупна БРГП: **144,10m²**
- укупна БРУТО изграђена површина објекта: **144,10 m²**
- укупна НЕТО површина објекта: **119,60 m²**
- површина (нето) приземља: **51,95 m²**
- површина земљишта под објектом/заузетост на парцели: **64,60 m²**
- спратност (надземних и подземних етажа): **П+Пк**
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **од коте 0,0 +7,85m**
- апсолутна висинска кота (венац, слеме повучени спрат и др.): **+113,055m + 0,10 + 7,05m = 120,905m**
- спратна висина: **2,84 m и 2,70 m**
- број функционалних јединица/број станова: **1**
- број паркинг места: **3**
- проценат зелених површина: **70%**

- индекс заузетости: **8%**

- индекс изграђености: **0,08**

ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ – ЛЕТЊА КУХИЊА

- Тип објекта: **слободно стојећи објекат**

- Врста радова: **нова градња**

- Категорија објекта: **"А"**

- Класификациона ознака: **127141 – 100%** - остале пољопривредне зграде: гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде (до 600 m²)

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **1695,00m²**

- укупна БРГП: **75,00m²**

- укупна БРУТО изграђена површина објекта: **75,00 m²**

- укупна НЕТО површина објекта: **67,50 m²**

- површина (нето) приземља: **67,50 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост на парцели: **75,00 m²**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **од коте 0,0 +5,14m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме повучени спрат и др.): $114,601\text{m} + 0,10\text{m} + 5,14\text{m} =$
119,841m

- спратна висина: **2,80 m**

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

- број паркинг места: **3**

- проценат зелених површина: **70%**

- индекс заузетости: **8%**

- индекс изграђености: **0,08**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електроенергетску дистрибутивну мрежу: Задржава се постојећи прикључак, ЕД број. 00414837370.

- прикључак на водоводну мрежу: Не тражи се прикључак на водовод, постоји изграђени прикључак на парцели.

- прикључак на канализациону мрежу: Не тражи се прикључак на канализациону мрежу, постоји 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 Свилајнац - грађевинско земљиште: становање, привређивање, услуге и центри - остало грађевинско земљиште - становање.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Врста и намена објеката који се могу градити:

- породични стамбени објекти (са могућим пословним простором) са мах. четири стамбене јединице;
- изузетно вишепородични стамбени објекти (са могућим пословним простором) са мах. осам стамбених јединица;
- економски објекти:
- пословни објекти - услужне делатности, мешовито пословање, рибњаци или мали производни погони који су еколошки и функционално могуће 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 м²),
- за вишепородичне стамбене објекте - мин 1000 м²

Ширина фронта грађевинске парцеле - мин 15,0м.

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.

Регулациона линија: задржати постојећу регулациону линију према постојећој јавној саобраћајници - некатегорисаном путу означеном као катастарска парцела број 3314/1 К. О. Свилајнац.

Грађевинска линија: Растојање грађевинске линије од регулационе линије је минимум 5,00 метара.

Растојање грађевинске линије од регулационе линије мин 5м, 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.

За сеоске објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, међусобна удаљеност, растојање од суседне парцеле, као и удаљење грађевинске од регулационе линије утврђује применом претходних правила.

На грађевинској парцели, може се лоцирати и други стамбени објекат (по дубини), као двојни или слободностојећи, у оквиру индекса изграђености и 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 15м, а од бунара, односно живог извора воде, минимално 20м.

Растојање ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је минимално 20м 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. Вубришта 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.

Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се локацијском дозволом, применом најмањих дозвољених растојања утврђених општим урбанистичким правилима.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле је минимално 1м. Оставе за складиштење сточне хране или другог запаљивог материјала, морају бити удаљене минимум 3м од границе према суседној парцели и 10м 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 15м,

за ђубриште и пољски клозет-минимално 20м 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 3м.

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 3м зеленог појаса.

Спратност помоћног објекта је II,

Помоћни објекат се гради у делу парцеле иза основног објекта, са удаљеношћу од суседне парцеле од мин. 3м. Изузетно: када је природни терен у нагибу већем од 12%, помоћни објекат - гаража са мах. 2 паркинг места, може се градити између регулационе и грађевинске линије, на коти саобраћајнице, а на мин. 3,0м од регулационе линије.

Партерни објекат је специфичан отворени или затворени објекат партерног програма: баштенски павиљон, трем и сл, бруто површине до 25 м². Дозвољена спратност је приземље, без могућности формирања подрумске и поткровне етажне. 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 3,0м. 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 оградe 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 1,40м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа,
- Све елементе оградe: стубови, капије морају бити на земљишту парцеле која се ограђује.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

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 задржи постојећи прикључак на дистрибутивну електро енергетску мрежу у складу са условима дистрибутера.

Задржати постојећи прикључак на комуналну инфраструктуру, у складу са условима прибављеним, у поступку обједињене процедуре, који чине саставни део ових локацијских услова и то:

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0-D-09.05-494859-24 од 07.11.2024. године.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Власник катастарске парцеле број: 5015/1 у К. О. Свилајнац, која је у површини од 1634m² по култури пашњак 4. 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 и 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.

VIII – Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење доградње и надоградње постојећег стамбеног објекат (викенд куће), спратности П+Пк и изградње помоћног објекта, спратности П+0, на кп. бр. 5015/1 К.О. Свилајнац у Свилајнцу, број техничке документације: ИДР-01-10/2024, израђено у Свилајнцу, октобра 2024.године, чији је главни пројектант: Тамара Шаренац Рајковић, маст. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 R080 18, 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 овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86 број УОП-І: 1954-2024 дана 20.06.2024.године,

- Пуномоћје дато од стране Марковић Весне дана 26.04.2024.године,

- Катастарско-топографски план, кп. бр. 5015/1 К. О. Свилајнац израђен 06.07.2024.године од стране Ненад Тодоровић ПР „ГЕОЗООМ“ Свилајнац,

- Идејно решење доградње и надоградње постојећег стамбеног објекат (викенд куће), спратности П+Пк и изградње помоћног објекта, спратности П+0, на кп. бр. 5015/1 К.О. Свилајнац у Свилајнцу, број техничке документације: ИДР-01-10/2024, израђено у Свилајнцу, октобра 2024.године, чији је главни пројектант: Тамара Шаренац Рајковић, маст. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 R080 18,

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

- 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 прибављено је:

- Уверење да на предметној парцели нема евидентираних водова издато од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-27955/2024 од 25.10.2024. године,

- Копија катастарског плана за кп.бр. 5015/1 К.О. Свилајнац, издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 952-04-035-22425/2024 од 25.10.2024.године са изјавом подносиоца захтева да у међувремену није дошло до промене стања у катастру и

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0-D-09.05-494859-24 од 07.11.2024. године.

XI – Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XII – Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. 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.