



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-42394-LOC-1/2024
Заводни број: 003593056 2024 07336 004 003 351 160
Датум: 13.01.2025. 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 **Којадиновић Слободанке** поднетог преко пуномоћника Марина Дејановић ПР, Пројектни биро „ЗДЕЈ СТУДИО“ Свилајнац, улица Доситеја Обрадовића број 1, Матични број: 65427346, ПИБ: 111461762, по Овлашћењу овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП –I: 2409-2024 од 04.07.2024.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 стамбеног објекта са једним станом и два помоћна објекта (летњиковач и гаража), на катастарским парцелама број: 1720 и 1721/1 обе К.О. Свилајнац, у Скадарској улици у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 1720 К.О. Свилајнац: **1758m²**.

- Површина катастарске парцеле бр. 1721/1 К.О. Свилајнац: **457m²**.

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Према подацима из еКатастра непокретности, на катастарској парцели број: 1720 К.О. Свилајнац изграђена су четири објекта, евидентирана као објекти изграђени пре доношења прописа о изградњи објекта и који су уцртана у копији плана и то:

- објекат број 1 – породична стамбена зграда – површине 113m², спратности П+0,
- објекат број 2 – породична стамбена зграда – површине 89m², спратности П+0,
- објекат број 3 – зграда за коју није позната намена – површине 54m², спратности П+0 и
- објекат број 4 – зграда за коју није позната намена – површине 46m², спратности П+0.

У приложеном катастарско топографском плану кп. бр. 1720 и 1721/1 К. О. Свилајнац на лицу места постоји три објекта (бр. 1, 2 и 3), који су према поднетом захтеву, планирани за уклањање.

Катастарска парцела број: 1720 К.О. Свилајнац је изграђена, има обезбеђен директан приступ постојећој јавној саобраћајници – улици Скадарска, означеној као катастарска парцела број 1843 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.

Катастарска парцела број: 1721/1 К.О. Свилајнац је неизграђена, нема обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, те је условно повољна за изградњу.

Имајући у виду да се локацијски услови издају за више катастарских парцела односно за две катастарске парцеле број: 1720 и 1721/1, обе у К.О. Свилајнац, на којима се планира изградња предметних објеката, **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).

III – ПЛАНИРАНА НАМЕНА ОБЈЕКТА:

1. 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),
2. помоћни објекат – летњиковац, категорија објекта А, 000000- без класификације
3. помоћни објекат – гаража, категорија објекта А, 000000- без класификације.

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу изградње стамбеног објекта са једним станом и помоћних објеката: летњиковца и гараже, на кп. бр. 1720 и 1721/1 К.О. Свилајнац, ул. Скадарска 12, Свилајнац, број техничке документације: ИДР 37/2024, израђеном у Свилајнцу, 12.2024.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: **стамбена зграда са једним станом**

- Врста радова: **нова градња**

- Категорија објекта: **A**

- Класификациона ознака: **110111**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **2215m² (1758m² + 457m²)**

- укупна БРГП (и за сваки појединачни објекат, ако их има више):

рушење стамбени: **113m²**

рушење стамбени: **89m²**

рушење помоћни: 54m²

Стамбени планирано: 399,20m²

Помоћни планирано: 77,90m²

Помоћни планирано: 76,00m²

Укупно: 553,10m²

- укупна БРУТО изграђена површина: **399,20m²**

- укупна НЕТО површина: **332,13m²**

- површина приземља: **399,20m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **399,20m²**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): венац **5,35m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): венац **106,70m**

- спратна висина: од **2,80m**

- број станова: **1**

- број пословних простора: /

- број гаража/ гаражних места: **2**

- број паркинг места: /

- проценат зелених површина: **60%**

- индекс заузетости: **24,97%**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електро дистрибутивну мрежу: Задржава се постојећи прикључак. Укупан капацитет 17,24 kW; Врста прикључка: трајни; Врста мерног уређаја: двотарифно бројило.

- прикључак на водоводну и канализациону мрежу: Пројектом предвиђен је постојећи прикључак 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.

- 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.

ОПШТА ПРАВИЛА

Врста и намена објеката који се могу градити. Могу се градити објекти у складу с овим правилима 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 базе станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.).

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 јавној саобраћајници – улици Скадарска означеној као катастарска парцела број 1843 К. О. Свилајнац.

Грађевинска линија: грађевинска линија је на минималној удаљености од 3 метра од регулационе линије.

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 објекта 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 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.

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

B1 – 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 планирани породични стамбени објекат користи постојећи прикључак на парцели на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу.

Планирани објекат прикључити на комуналну инфраструктуру, у складу са условима прибављеним од имаоца јавних овлашћења, у поступку обједињене процедуре, који чине саставни део ових локацијских услова и то:

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина број: 8F.1.1.0.D-09.05-590429-24 од 09.01.2025.године.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, достављен је и типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-590429-24-UGP од 09.01.2025.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 парцеле број: 1720 К. О. Свилајнац, која је по култури воћњак 3. класе и катастарске парцеле број: 1721/1 К. О. Свилајнац, која је по култури њива 1. 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, 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 стамбеног објекта са једним станом и помоћних објеката: летњиковца и гараже, на кп. бр. 1720 и 1721/1 К.О. Свилајнац, ул. Скадарска 12, Свилајнац, број техничке документације: ИДР 37/2024, израђено у Свилајнцу, 12.2024.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:

- Овлашћење оверено код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86 број УОП-І: 2409-2024 од 04.07.2024.године,

- Катастарско-топографски план, кп. бр. 1720 и 1721/1 К. О. Свилајнац израђен 02.02. 2023.године од стране Ненад Тодоровић ПР „ГЕОЗОМ“ Свилајнац,

- Идејно решење изградње стамбеног објекта са једним станом и помоћних објеката: летњиковца и гараже, на кп. бр. 1720 и 1721/1 К.О. Свилајнац, ул. Скадарска 12, Свилајнац, број техничке документације: ИДР 37/2024, израђено у Свилајнцу, 12.2024.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,

- Списак катастарских парцела које су предмет издавања локацијских услова потписан од стране главног пројектанта,
- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 2.740,00 динара,
- Доказ о уплати накнаде за рад органа управе у износу од 3.410,00 динара и
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара.

У поступку издавања локацијских услова, у оквиру обједињене процедуре, по службеној дужности прибављена је следећа документација:

- Копија катастарског плана бр. 952-04-035-26781/2024 издата 25.12.2024. године од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац,
- Копија катастарског плана водова издата од стране РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-33836/2024 од 25.12.2024. године,
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина број: 8F.1.1.0.D-09.05-590429-24 од 09.01.2025. године и
- Типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-590429-24-UGP од 09.01.2025. године. за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, достављен од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд.

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.

ОБРАДИЛА
Даница Марјановић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.

