



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-36357-LOC-1/2022
Заводни број: 350-170/2022-IV/03
Датум: 29.11.2022. 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 Радојковић Саше, [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Снежане Југовић, [REDACTED] [REDACTED] по Пуномоћју, овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП-И: 4840-2022 од 25.08.2022.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 и 52/2021), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије", број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", број 68/2019), 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 изградњу: породичне стамбене зграде са једним станом П+1, на катастарској парцели број: 4904/17 К. О. Свилајнац, улица Немањина у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 4904/17 К. О. Свилајнац: 1285m².

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 4904/17 К. О. Свилајнац је неизграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајници – улици: Немањина (означеној као катастарска парцела број 1847 и 4842 К. О. Свилајнац), задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњавају услове за грађевинску парцелу.

III – планирана намена: породична стамбена зграда са једним станом П+1 – категорија објекта А - класификационе ознаке: 111011 – 100% - стамбена зграда са једним станом

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу за нову градњу породичне стамбене зграде са једним станом П+1, на катастарској парцели број: 4904/17 К. О. Свилајнац, улица Немањина у Свилајнцу, број техничке документације: ИДР – 57/22, израђеном у Параћину, окгобра 2022.године, од стране пројектанта: „ЕЛЕКТРО-ТЕСТ“, Саша Војиновић пр., Дреновац-Параћин, чији је главни пројектант: Снежана Југовић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 О840 16, а 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 и прикључење на комуналну инфраструктуру

- Категорија објекта: "А"

- Класификациона ознака: **111011** – стамбена зграда са једним станом

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- бр. катастарске парцеле: **4904/17 КО Свилајнац**

- укупна површина парцеле: **1285,0m²**

- укупна БРГП надземно: **352,00m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **352,00m²**

- укупна НЕТО површина: **~281,60m²**

- површина приземља: **237,00m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **237,00m²**

- спратност (надземних и подземних етажа): **П+1**

- висина објекта (венац, слеме, повућени спрат и др.): планирано венац: +5,50m, слеме: +7,70m, приземље: ±0.00

- апсолутна висинска кота објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): планирано венац: 104,90m_nv, слеме: 107,10m_nv, приземље: 99,40m_nv

- број функционалних јединица/број станова: 1

- број паркинг места: 2 гаражирана у објекту

- проценат зелених површина: 70%

- индекс изграђености: 0,03

- индекс заузетости: 18,5%

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електро дистрибутивну мрежу: Потребни су услови јавног предузећа за трајни типски трофазни прикључак јачине (вршна снага) 11,04кW за домаћинство, инсталисане снаге 17,32 кW.

Објекат се греје на пумпу ваздух-вода.

Укупан капацитет: 17,32 кW

Инсталисана снага: 17,32 кW

Вршна снага: 11,04 кW

Врста прикључка: трајни, трофазни

Врста мерног уређаја: -

Мерна група: -

Начин грејања: неелектрични

Функционалне јед.: домаћинство

Капацитети за заједничку потрошњу: НЕМА

Постојећи прикључци: НЕМА

Одобрена снага: НЕМА

Нетипични потрошачи: НЕМА

Потреба за већом поузданошћу: НЕ ПОСТОЈИ

- прикључак на водоводну и канализациону мрежу: потребни су услови јавног предузећа за један трајни прикључак на водовод и канализацију

- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

V - 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 1.3. веће појединачне претежне намене; подцелина 1.3.1. површине претежне намене становање: зона средњих густина Б2, где се директно примењују правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ Б2 – ЗОНЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

ОПШТА ПРАВИЛА

Врста и намена објеката који се могу градити. У грађевинском подручју, 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 су: становање, привредне делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања или пословања, здравство, дечија заштита, образовање, културни 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 јавној саобраћајници – улици: Немањина (означеној као катастарска парцела број 1847 и 4842 К. О. Свилајнац)

Грађевинска линија: грађевинску линију удаљити минимум 3 метра од регулационе линије према Немањиној улици. 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

Положај грађевинске линије у односу на инфраструктурне објекте и водове и њихове заштитне појасеве биће 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.

Ограде

Грађевинске парцеле, могу се 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 ограда 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 ограда буду на земљишту власника ограда.

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

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

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ СТАНОВАЊЕ

Б2-ЗОНА СРЕДЊИХ ГУСТИНА - индивидуална стамбена градња/породично становање са делатностима и приземљу са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу

Урбанистички параметри:

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: **максимум 55%**,

Најмања површина парцеле 300m².

Максимална спратност објекта до П+1+Пк.

Прописана минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 12,00 m.

Процент озелењених површина на парцели до 30%.

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 9,0m. 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.

На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине утврђене правилима парцелације може се Локацијским условима утврдити изградња (замена) објекта у постојећим габаритима спратности П+1, индекса изграђености до 1,5.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле.

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).

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 породични стамбени објекат прикључи на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу, према условима надлежних јавних предузећа.

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:

- Технички услови за пројектовање и прикључење на В+К мрежу, издати од стране КЈП "Морава" Свилајнац, 04 број: 219-ОП/1-22 од 25.11.2022.године и

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд број: 8F.1.1.0.D-09.05-496395-22 од 23.11.2022.године.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина достављен је и типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-496395-22-UGP од 23.11.2022. године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, са Упутством за попуњавање, оверу и плаћање, који се инвеститору достављају уз ове локацијске услове.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Власник катастарске парцеле број: 4904/17 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 и 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021).

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 за нову градњу породичне стамбене зграде са једним станом П+1, на катастарској парцели број: 4904/17 К. О. Свилајнац, улица Немањина у Свилајнцу, број техничке документације: ИДР – 57/22, израђено у Параћину, окгобра 2022.године, од стране пројектанта: „ЕЛЕКТРО-ТЕСТ“, Саша Војиновић пр., Дреновац-Параћин, чији је главни пројектант: Снежана Југовић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 О840 16, 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-И: 4840-2022 од 25.08.2022.године,

- Катастарско-топографски план кп. бр. 4904/17 К. О. Свилајнац израђен 21.10.2022.године од стране овлашћене геодетске организације „ШАНЕ-СВ“ Свилајнац,

- Идејно решење за нову градњу породичне стамбене зграде са једним станом П+1, на катастарској парцели број: 4904/17 К. О. Свилајнац, улица Немањина у Свилајнцу, број техничке документације: ИДР – 57/22, израђено у Параћину, окгобра 2022.године, од стране пројектанта: „ЕЛЕКТРО-ТЕСТ“, Саша Војиновић пр., Дреновац-Параћин,

- Копија плана за катастарску парцелу број: 4904/17 КО Свилајнац, издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 953-035-21171/2022 од 15.11.2022.године са Изјавом датом да у међувремену није дошло до промене стања у катастару непокретности,

- Лист непокретности бр. 8625 К. О. Свилајнац од 15.11.2022.године, оверен од стране овлашћене геодетске организације „ШАНЕ-СВ“ Свилајнац и

- Доказ о уплати републичке таксе, накнаде за рад органа управе и накнаде за ЦЕОП.

У поступку обједињене процедуре прибављена је следећа документација:

- Копија катастарског плана водова, издата од стране Сектора за катастар непокретности-Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-26815/2022 од 15.11.2022.године и

- Услови имаоца јавних облашћења, као и Уговор, који чине саставни део ових локацијских услова, а наведени су у ставу VI – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.

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.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.