



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове**
Број предмета: ROP-SVI-760-LOC-1/2023
Заводни број: 350-6/2023-IV/03
Датум: 17.01.2023. 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 Матић Данијела, [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Снежане Ж. Југовић [REDACTED] [REDACTED] по Пуномоћју овереном код Јвног бележника Владимира Поповића из Свилајнца, Улица Светог Саве бр. 86, под бројем: УОП-П: 1408-2021 од 17.11.2021.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 РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", број 68/2019), а у складу са Просторним планом општине Свилајнац ("Службени гласник општине Свилајнац", број 1/2011 и 2/2011), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I - За изградњу: породичне стамбене зграде са једним станом (П+0), на катастарској парцели број: 4874 К. О. Црквенац, ул. Димитрија Катића бр. 64 у насељу Црквенац.

- Површина катастарске парцеле бр. 4874 К. О. Црквенац: 1139m².

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 4874/2 К. О. Црквенац је изграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајници – некатегорисаном путу, означеном као катастарска парцела број 4918 К. О. Црквенац, задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњавају услове за грађевинску парцелу.

Увидом у Лист непокретности утврђено је да је на предметној парцели уписана породична стамбена зграда, површине 51m², приземне спратности, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта.

Према поднетом захтеву, претходно описани објекти је предвиђен за уклањање (у укупној површини од 51m²) и за исти је донето Решење грађевинског инспектора бр. 354-2/2022-IV/04 од 22.02.2022.године.

III – планирана намена: породична стамбене зграде са једним станом (П+0) – категорија објекта А, класификационе ознаке 111011 – 100%

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу за нову градњу породичне стамбене зграде са једним станом (П+0), на к.п. бр. 4874 КО Црквенац, број техничке документације: ИДР 20/22, израђеном у Свилајнцу, децембра 2022.године, од стране пројектанта: "КУЋА СТИЛ" доо Свилајнац, улица Краља Петра I бб, чији је главни пројектант: Снежана Југовић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 0840 16, а које се састоји од 0-главне свеске, 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободностојећи објекат**

- Врста радова: **изградња новог објекта**

- Категорија објекта: "А", класификациона ознака: 111011 – 100% - Стамбене зграде са једним станом

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА И ЛОКАЦИЈИ

- површина парцеле: **1139,00m²**

- укупна БРГП надземно (планираног објекта): **145,00m²**

- укупна БРУТО изграђена површина (планираног објекта): **145,00m²**

- укупна НЕТО површина (планираног објекта): **122,40m²**

- површина приземља (планираног објекта) са отвореном терасом: **154,00m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост укупна на парцели: **154,00m²**

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

- **УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ: 154,00m²**

- висина објекта: **слеме: +6.50m, венац: +2,60m, приземље: ±0,00m**

- апсолутна висинска кота: **Слеме: 145,10mnn, венац: 141,20mnn, приземље: 138,60mnn**

- спратна висина: **Приземље 2.80m**

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

- број паркинг места: **2** на парцели уз могућност додатног паркирања на поплочаној стази

- проценат зелених површина: **70%**

- проценат заузетости: **12,73%**

- индекс изграђености: 0,01

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електро дистрибутивну мрежу: Нису потребни услови надлежног јавног предузећа јер је инвеститор недавно изместио бројило на оближњу бандеру и пребацио постојећи трајни типски трофазни прикључак на своје име јачине (вршна снага) 11,04 kW за домаћинство, инсталисане снаге 17,32 kW снаге 25 А- и самим тим обовио уговор за прикључак. Потросња се задржава без повећања капацитета

- прикључак на водоводну мрежу: Нису потребни услови - предвиђено коришћење постојећег прикључка на бунар са хидрофором

- прикључак на канализациону мрежу: Нису потребни услови - предвиђено коришћење постојећег прикључка на водонепропусну септичку јаму

- прикључак на телекомуникациону мрежу: Нису потребни услови јер није предвиђен прикључак

- прикључак на гасне инсталације: Грејање неелектрично. Објекат се греје на котлоу на чврсто гориво.

- 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 – грађевинско земљиште: становање, привређивање, услуге и центри – остало грађевинско земљиште – становање у сеоском насељу Кушиљево

Врста и намена објеката који се могу градити:

- породични стамбени објекти (са могућим пословним простором) са максимум

четири стамбене јединице;

- изузетно вишепородични стамбени објекти (са могућим пословним простором) са максимум осам стамбених јединица;

- економски објекти;

- пословни објекти - услужне делатности, мешовито пословање, рибњаци или мали производни погони, чија је изградња еколошки и функционално могућа 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 1.000 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 регулацију изграђене јавне саобраћајнице – некатегорисаног пута, означеног као катастарска парцела број 4918 К. О. Црквенац

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

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.

На грађевинској парцели, може се лоцирати и др. стамбени објекат (по дуби- ни), као двојни или слободностојећи, у оквиру индекса изграђености односно 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.

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 ограде 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 1,40 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа,
- Сви елементе ограде: стубови, капије морају бити на земљишту парцеле која се ограђује.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван РЛ.

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 користе постојећи прикључци на парцели и то: на дистрибутивну електро енергетску мрежу, снабдевање објекта водом предвиђено је из бунара са хидрофором, а одвођење отпадних фекалних вода врши се у водонепропусну септичку јаму.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

У току извођења планираних радова предузети неопходне мере за безбедност суседних објеката, саобраћаја, околине и заштите животне средине.

Услови уређења и озелењавања: Нивелационо решење ускладити са нивелетама приступног пута и котама улаза у објекат чија се градња планира, да би се омогућило несметано отицање атмосферских вода.

По завршетку извођења планираних радова, извршити нивелисање терена и слободне површине на парцели оплеменити зеленилом, применом лишћара и декоративног растиња.

Пешачке и колске стазе према приступном путу урадити материјалом по избору инвеститора.

Заштита од елементарних непогода. При изради пројектне документације применити важеће прописе у погледу заштите од елементарних непогода (земљотрес, олуја, и сл). Објекат пројектовати за 9°MCS. У циљу заштите од земљотреса објекти се морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

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).

Заштита од пожара. При изради пројектне документације применити важеће прописе у области противпожарне заштите.

VIII – Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за нову градњу породичне стамбене зграде са једним станом (П+0), на к.п. бр. 4874 КО Црквенац, број техничке документације: ИДР 20/22, израђено у Свилајнцу, децембра 2022.године, од стране пројектанта: "КУЋА СТИЛ" доо Свилајнац, улица Краља Петра I бб, чији је главни пројектант: Снежана Југовић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 О840 16, а које се састоји од 0-главне свеске, 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 Јвног бележника Владимира Поповића из Свилајнца, Улица Светог Саве бр. 86, под бројем: УОП-П: 1408-2021 од 17.11.2021.године,

- Катастарско-топографски план к. п. бр. 4874 К. О. Црквенац израђен у предмету број: 952-035-47802/2022 од стране овлашћене геодетске организације „ГЕОЗООМ“ Свилајнац,

- Копија плана катастарске парцеле бр. 4874 К. О. Црквенац издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац број: 953-035-22997/2021 од 28.12.2021.године са Изјавом инвеститора да није дошло до промене стања у Катастру непокретности од тренутка прибављања копије плана,

- Идејно решење за нову градњу породичне стамбене зграде са једним станом (П+0), на к.п. бр. 4874 КО Црквенац, број техничке документације: ИДР 20/22, израђено у Свилајнцу, децембра 2022.године, од стране пројектанта: "КУЋА СТИЛ" доо Свилајнац, улица Краља Петра I бб,

- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 2.270,00динара,

- 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 обједињене процедуре прибављено је од стране Одељења за катастар водова Крагујевац, Уверење бр. 952-304-758/2023 од 16.01.2023.године да на катастарској парцели број 4874 К. О. Црквенац нема евидентираних водова.

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 73/2019), 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.

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.