



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове**
Број предмета: ROP-SVI-30758-LOCA-3/2022
Заводни број: 350-171/2022-IV/03
Датум: 30.11.2022. 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 Гавриловић Маје, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Станојевић Бојана предузетника, Агенције за архитектонско деловање "CONCEPT STUDIO" Крагујевац, Матични број: 61427520, ПИБ: 106406624, улица Црвеног барјака бр. 7, Крагујевац, за измену локацијских услова број: ROP-SVI-30758-LOC-1 /2022 односно заводни број 350-148/2022-IV/03 од 20.10.2022.године на основу члана 8ђ и 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) и 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:

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I - За изградњу: породичне стамбене куће (II), на катастарској парцели број: 1835/2 К. О. Седларе, ул. Војводе Степе у селу Седларе, Општина Свилајнац.

- Површина катастарске парцеле бр. 1835/2 К. О. Седларе: 2021m².

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 1835/2 К. О. Седларе је изграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајници – улици: Војводе Степе (некатегорисани пут, означен као катастарска парцела број 1834 К. О. Седларе), задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњавају услове за грађевинску парцелу.

Увидом у еКатастар непокретности утврђено је да су на предметној парцели уписана три објекта, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта, а која су уцртана у копији плана и то:

- 1) породична стамбена зграда, површине 68m², приземне спратности,
- 2) зграда пољопривреде, површине 17m², приземне спратности и
- 3) зграда пољопривреде, површине 60m², приземне спратности.

Према поднетом захтеву, претходно описани објекти су предвиђени за уклањање (у укупној површини од 145m²).

III – планирана намена: породична стамбена кућа са једним станом (II) – категорија објекта А, класификационе ознаке 111011 – 100%

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу - сепарат измена за нову градњу породичне стамбене куће, к.п. 1835/2 КО Седларе, Општина Свилајнац, број техничке документације: 53-0/22 и 53-1/22, израђеном у Крагујевцу, октобра 2022.године, од стране пројектанта: "CONCEPT STUDIO" Крагујевац, улица Црвеног барјака бр. 7, чији је главни пројектант: Бојан Станојевић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 K947 12, а које се састоји од 0-главне свеске, 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободностојећи објекат – породична стамбена кућа са једним станом**

- Врста радова: **нова градња**

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

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА И ЛОКАЦИЈИ

- површина парцеле: **2021m²**

- укупна БРГП надземно: **153,16m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **153,16m²**

- укупна НЕТО површина: **126,23m²**

- површина приземља (брuto): **153,16m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **153,16m²**

- спратност (надземних и подземних етажа): **II**

- висина објекта (слеме): **4.40m**

- апсолутна висинска кота пода: Пр:+122.50 (±0.00m), Слеме: +126.90 (+4.40m)

- спратна висина: Пр: 3.60m (2.80m)

- број функционалних јединица/број станова: 1

- број паркинг места: 4

- проценат зелених површина: >60%
- проценат заузетости: 7,58%
- индекс изграђености: 0,0758

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на водоводну мрежу:

водоводни прикључак 1 – на уличну водоводну мрежу – уколико постоји изграђена инфраструктура

водоводни прикључак 2 - бунар

- прикључак на канализациону мрежу: септичка јама
- прикључак на даљинско грејање: није предвиђено
- прикључак на телекомуникациону мрежу: предвиђен је један телефонски прикључак

Сагласности:

-Електроинсталације: Услови за пројектовање и прикључење Електродистрибуција доо Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0.D-09.05-441351-22 од 19.10.2022.године и

- ПТТ: Сагласност предузећа а.д. Телеком Србије број: 406486/2-2022 од 06.10.2022.године.

- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

- Сепарат измена пројекта се израђује услед померања предвиђене позиције објекта на парцели. Померање објекта је предвиђено ка југу (приказано у ситуационом плану у графичкој документацији). Такође, уколико постоје услови (изграђена улична водоводна инфраструктура), предвиђен је прикључак објекта на водоводну мрежу, без обзира што се планира ископ бунара.

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 – улице Војводе Степе (означене као катастарска парцела број 1834 К. О. Седларе),

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 отварати 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 планирани стамбени објекат прикључи на дистрибутивну електро енергетску и телекомуникациону мрежу, према условима надлежних јавних предузећа. Снабдевање објекта водом предвиђено је из бунара, а одвођење отпадних фекалних вода врши се у индивидуалну септичку јаму.

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 издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, деловодни број: 406486/2-2022 од 06.10.2022.године и
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција јагодина број: 8F.1.1.0.D-09.05-441351-22 од 19.10.2022.године.

У поступку обједињене процедуре од стране Електродистрибуције Србије, достављен је и типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-441351-22-UGP од 19.10.2022. године о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору доставља уз ове локацијске услове.

У поступку измене локацијских услова прибављени су Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на В+К мрежу 04 број 220-ОП/1-22 од 29.11.2022.године, који чине саставни део ових измењених локацијских услова.

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 катама 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 измењених локацијских услова је Идејно решење - сепарат измена за нову градњу породичне стамбене куће, к.п. 1835/2 КО Седларе, Општина Свилајнац, број техничке документације: 53-0/22 и 53 -1/22, израђено у Крагујевцу, октобра 2022.године, од стране пројектанта: "CONCEPT STUDIO" Крагујевац, улица Црвеног барјака бр. 7, чији је главни пројектант: Бојан Станојевић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 К947 12, 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 измену локацијских услова приложена је следећа документација:

- Пуномоћје од 08.08.2022.године,

- Катастарско-топографски план к. п. бр. 1835/2 К. О. Седларе израђен у предмету број: 952-035-83085/2022 од стране овлашћене геодетске организације „ГЕОЦЕНТАР“ Крагујевац,

- Идејно решење - сепарат измена за нову градњу породичне стамбене куће, к.п. 1835/2 КО Седларе, Општина Свилајнац, број техничке документације: 53-0/22 и 53 -1/22, израђено у Крагујевцу, октобра 2022.године, од стране пројектанта: "CONCEPT STUDIO" Крагујевац, улица Црвеног барјака бр. 7,

- 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 прибављена је следећа документација:

- Копија плана бр. 952-04-035-20518/2022 од 04.10.2022.године издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац,

- Копија катастарског плана водова бр. 956-304-22726/2022 од 30.09.2022.године издата од стране Сектора за катастар непокретности-Одељења за катастар водова Крагујевац и

- Услови имаоца јавних обласћења, 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 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.