



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА БАТОЧИНА

ОПШТИНСКА УПРАВА

**Одељење за имовинско-правне послове,
урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне,
инспекцијске послове и инвестиције**

**Одсек за спровођење обједињене процедуре,
имовинско-правне послове и урбанизам**

Број: ROP-BAT-34274-LOCA-4/2022

Заводни број: 350-47/22-03

Датум: 20.05.2022. године

БАТОЧИНА

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне, инспекцијске послове и инвестиције, општинске управе Општине Баточина, Одсек за спровођење обједињене процедуре, имовинско-правне послове и урбанизам, решавајући [REDACTED]

[REDACTED] а издавање измене локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на основу чланова 53а- 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), чланова Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), чланова 6.-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ број 68/2019), а у складу са Просторним планом општине Баточина ("Општински сл. гласник" бр.5/10") издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Издају се Локацијски услови који се мењају у односу на издате локацијске услове број **ROP-BAT-34274-LOC-1/2020** од 30.11.2020.године. Локацијски услови се издају за **изградњу стамбеног објекта** на парцели означеној као **кп.бр. 345/1 КО Милатовац** уписане у Лист непокретности број 688 КО Милатовац, површине 0.21,81ха.

Катастарска парцела кп.бр. 345/1 КО Милатовац испуњава услове за грађевинску парцелу у складу са **Просторним планом општине Баточина ("Општински сл. гласник" бр.5/10")**, али пре издавања грађевинске дозволе потребно је извршите промену намене земљишта.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

1. Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода:

Парцела кп.бр. **345/1 К.О. Милатовац**, уписана је у ЛН број **688 КО Милатовац**, површина парцеле: **0.21,81 ха** (према стању у катастру).

2. Физичко географске карактеристике: терен је у паду.
3. Сеизмика: VIII зона MCS скале.
4. Геомеханика: није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.

ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ:

Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода и катастарско – топографског плана: На парцели кп.бр. 345/1 КО Милатовац не постоје изграђени објекти.

ЗАКОНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Локацијски услови израђују се на основу чланова 53а- 57. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), чланова 6.-15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ број 68/2019), , Решења о давању овлашћења од стране начелника ОУ општине Баточина, бр. 112-46/21-IV-01 од 12.03.2021. год.

ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Просторни план општине Баточина ("Општински сл. гласник" бр.5/10").

УСЛОВИ НА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. Катастарска парцела бр. **345/1 К.О. Милатовац** има директан приступ на јавну саобраћајницу по катастарском стању.
2. Паркирање: За паркирање возила власник објекта обезбеђује паркирање возила на сопственој грађевинској парцели и то најмање једно паркинг или гаражно место на један стан.
3. Условe за пројектовање и прикључење које је издао ЕПС, Огранак електродистрибуција Крагујевац, број: 8w.1.0.0-201645-22/3 од 16.05.2022. године.
4. Прикључак на водоводну мрежу извршиће се преко постојећег сопственог бунара који је приказан у идејном решењу.
5. До изградње насељске канализационе мреже, као прелазно решење дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које треба лоцирати минимално 5,0м од објекта и 2,5м од границе парцеле

КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЈА ОБЈЕКТА:

Стамбени објекат 111011 А – 100%.

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском подручју, култура: њива 3. класе;

Намена објекта: стамбени породични објекат

Тип објекта: слободностојећи;

Спратност објекта: Су+П; (мах. П+Пк);

Бруто површина која се изграђује: 170,72м²; нето површина 151,45м²;

Индекс изграђености: 0,07; дозвољен 0,60 (БРГП мах. 170,72 м²);

Индекс заузетости: 0,036%; дозвољен 30-60%;

Минимална површина под зеленилом: 40%;

Фазност изградње: Нема фазне изградње;

Урбанистичка целина: Парцела се налази у зони – ратарско повртарском рејону;

Зона: IV зона;

Намена: Објекти су стамбене намене у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности.

Регулациони услови: Положај грађевинске линије у односу на регулациону линију - на основу положаја грађевинске линије већине суседних објеката (не мање од 5,0м). Минимална удаљеност новог објекта од подужне границе парцеле износи 1,5 м према суседу, а изузетно 1,0м (уз писмену оверену сагласност суседа). Уколико међусобно растојање суседних објеката износи мање од 4,0 м, не могу се на суседним објектима формирати наспрамни отвори стамбених просторија, тј. прозорски отвори са парапетом нижим од 1.5 м;

Минимално растојање од бочног суседног објекта = 4,0m,

Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

- на делу бочног дворишта северне оријентације = 1,50m (у том случају на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 160cm),

- на делу бочног дворишта јужне оријентације = 2,50m,

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле = ½ висине објекта (али не мање од 4,0m).

Општа правила за релативну висинску регулацију:

- висина новог објекта не сме бити већа од 1,5 ширине регулације улице, односно растојања до грађевинске линије наспрамног објекта; и висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Дозвољена висина објекта дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. У односу на нагиб терена, висина објекта је:

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;
- на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца); и
- на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом претходних тачака.

Одређивање коте приземља

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

кота приземља може бити највише 1,20m

виша од нулте коте;

за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте

нивелете јавног пута;

за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана; и

за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Дубину и начин фундирања обавезно је ускладити са одређеним карактеристикама тла.

Заштитни појас, са стране јавног пута, има следеће ширине:

- Државни пут I реда – аутопут 40м;
- Државни пут II реда 20м;
- Државни путеви II реда 10м; и
- Општински путеви 5м.

Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева требало би подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:

- излози локала – 0,3 м по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала – 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту) не могу прелазити у хоризонталној пројекцији грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м, и то на делу објекта вишем од 3,00 м од коте терена.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,5 м од бочне границе парцеле претежно северне орјентације, односно 2,5 м од бочне границе парцеле претежно јужне орјентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,0 м од регулационе линије, када је

ширина тротоара преко 3,0 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

Стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,5 м;

Шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,0м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима), са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Ограђивање: инвеститор решава прибављањем акта од надлежног органа на основу члана 145. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/19), а све према условима Одељења за имовинско-правне послове, грађевинарство, стамбено-комуналне и инспекцијске послове, Одсека за спровођење обједињене процедуре општине Баточина.

Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.

Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.

Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.

Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.

Приликом извођења радова не сме доћи до деградирања елемената улице (коловоза, тротоара, дрвореда, ивичњака, инсталација..). За сва евентуална оштећења инвеститор сноси трошкове и дужан је да их санира и поменуто елементе доведе у претходно стање.

Приликом извођења радова на изградњи и код експлоатације објекта **не сме се** користити јавна површина за депоновање грађевинског материјала и смештај грађевинских машина, као и дуже паркирање возила.

Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са уцртаним објектом и регулационим елементима.

Заштита културног наслеђа: уколико се при изградњи наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Крагујевац.

Идејно решење ИДР -01-03/2022, март 2022. Године које је израдио пројектант ТШР пројект, **Свилајнац, ул. Светог Саве б.б.,**

Наведено Идејно решење и графички прилог саставни су део ових Локацијских услова.

По истеку рока за подношење приговора на ове локацијске услове, може се поднети захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи за предметни објект.

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу усклади са правилима грађења и свим условима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе 24 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Уз захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи инвеститор доставља:

1. Локацијске услове који нису старији од 24 месеци,
2. Извод из пројекта и Пројекат за грађевинску дозволу израђени у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС" бр.23/15 и 77/15),
3. Елаборат енергетске ефикасности,
4. Решење о промени намене земљишта,
5. Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом,
6. Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и издавање решења о грађевинској дозволи и накнади за централну евиденцију.

Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац захтеваје приложио:

1. Идејно решење будућег објекта,
2. Катастарско-топографски план за кп. бр. 345/1 К.О. Милатовац,
3. Пуномоћје бр. УОП-П:1437-2022 од 06.05.2022. год.
4. Доказ о уплати републичке таксе и накнаде за цеоп,
5. Пуномоћје

По службеној дужности орган је прибавио:

1. Копију плана, Служба за катастар непокретности Баточина, бр. 952-04-026-9702/2022 од 11.05.2022.године;
2. Копију плана водова, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, број 952-304-10893/2022 од 10.05.2022. год;
3. Услове за пројектовање и прикључење које је издао ЕПС, Огранак електродистрибуција Крагујевац, број: 8w.1.0.0 -201645-22/3 од 16.05.2022. године,

Како је подносилац захтева уз захтев за издавање локацијских услова поднео сву потребну документацију из члана 53. Закона о планирању и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 43/13, 50/13, 132/2014, 145/2014, 83/18,31/19 и 37/19), то је решено као у диспозитиву.

Поука о правном леку: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу, у року од 3 дана од дана пријема ових услова. За приговор се плаћа општинска административна такса у износу од 100,00 динара уплатом на жиро рачун бр.840-742251843-73, позив на број 74-008.

Услове доставити:

- подносиоцу захтева,
- објавити на интернет страници и
- архиви.

Обрадила

Радмила Илић

ОВЛАШЋЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ

Јелена Ивановић