



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-9832-LOC-1/2023

Заводни број: 350-33/23-IV-03

Датум: 21.04.2023. 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 по [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу помоћног 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 Планом генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе насељено место Баточина (КО Баточина варошица, КО Баточина село и део КО Брзан) („Сл. гласник Општине Баточина, бр. 31/17) и Измена и допуна Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе насељено место Баточина (КО Баточина варошица, КО Баточина село и део КО Брзан) („Сл. гласник Општине Баточина, бр. 14/21) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Издају се Локацијски услови за **изградњу помоћног објекта (гараже- оставе)** на парцели означеној **као кп.бр. 1308/4 КО Баточина (село)** уписане у Лист непокретности број 1019 КО Баточина (село), површине 0.05,00ха. Катастарска парцела кп.бр. 1308/4 КО Баточина (село) испуњава услове за грађевинску парцелу у складу са Планом генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе насељено место Баточина (КО Баточина варошица, КО Баточина село и део КО Брзан) („Сл. гласник Општине Баточина, бр. 31/17) и Измена и допуна Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе насељено место Баточина (КО Баточина варошица, КО Баточина село и део КО Брзан) („Сл. гласник Општине Баточина, бр. 14/21).

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

1. Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода:

Парцела **кп.бр. 1308/4 К.О. Баточина (село)**, уписана је у **ЛН број 1019 КО Баточина (село)**, површина парцеле: **0.05,00 ха** (према стању у катастру).

Физичко географске карактеристике: терен је раван.

2. Сеизмика: VIII зона MCS скале.
3. 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. 1308/4 КО Баточина (село) постоји изграђен темељ.

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. 112-12/23-IV-01 од 28.02.2023. год.

ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

План генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе насељено место Баточина (КО Баточина варошица, КО Баточина село и део КО Брзан) („Сл. гласник Општине Баточина, бр. 31/17) и Измена и допуна Плана генералне регулације за седиште јединице локалне самоуправе насељено место Баточина (КО Баточина варошица, КО Баточина село и део КО Брзан) („Сл. гласник Општине Баточина, бр. 14/21).

УСЛОВИ НА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

1. Катастарска парцела бр. **1308/4 К.О. Баточина (село)** има директан приступ на јавну саобраћајницу.
2. Паркирање: За паркирање возила за сопствене потребе власник објекта обезбеђује простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по нормативима следећим односа потребних паркинг или гаражних места и корисног простора:

ЗА САДРЖАЈ: МИН. ПАРКИНГ ИЛИ ГАРАЖНО
МЕСТО ПО ЈЕДИНИЦИ МЕРЕ НА:

Стамбени објекти 1 Стан
Простор пословања 120м² корисног простора

Изузетно, могуће је формирати паркиралиште ван границе сопствене парцеле на локацијама у истом блоку, или формирањем јавног паркинга на локацијама које ће бити одређене од стране надлежних општинских служби, а све у складу са одлукама надлежних органа општине.

3. Условe за пројектовање и прикључење које је издао ЕПС, Огранак електродистрибуција Крагујевац, број: 8w.1.0.0- 166255-23/3 од 18.04.2023. године.
4. Прикључак на ВОДОВОД - Не тражи се нов прикључак. Нема градског-месног прикључка. Прикључак ће се обезбедити са парцеле напајањем из бунара, преко хидрофор пумпе.
5. Прикључак на КАНАЛИЗАЦИЈУ - Не тражи се. - Прикључак ће се извршити на септичку јаму изграђену на парцели, прописно удаљену од објекта и суседних парцела.

КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЈА ОБЈЕКТА:

Стамбено-пословни објекат

Помоћни објекат 124220 А– 100%;

Врста земљишта: Земљиште у грађевинском рејону

Култура земљишта: њива 1. класе

Намена објекта: помоћни објекат

Тип објекта: слободностојећи;

Спратност објекта: П+0; (мах. П+1+Пк);

Бруто површина која се изграђује: 64,40м²; нето површина 62,80м²;

Индекс изграђености: 0,13; (БРГП мах. 64,40 м²);

Индекс заузетости: 0,13%; дозвољен 30%;

Минимална површина под зеленилом: Остало зеленило јавног карактера су зелене површине: школа, дечијих, здравствених и социјалних установа, црква, гробаља, као и у оквиру блоковске изградње. Ово зеленило уредити комбинацијом травних површина и солитерских стабала аутохтоне вегетације. Водити рачуна да се остваре што већи ефекти евапотранспирације, ради регулисања режима подземних вода.

Фазност изградње: Нема фазне изградње

Урбанистичка целина: Парцела се налази у зони – Просторне целине руралног становања: 8.1, 8.2 и 8.3 "унутрашње ширење града", кроз интензивирање" коришћења делом већ изграђених простора, поделом великих грађевинских парцела и "санацију", кроз дефинисање саобраћајне мреже и подизање нивоа комуналне опремљености и приступачности јавних служби.

Целина 8.2. обухвата рурално становање, у зони Стражевице и Турчинског потока, у југозападном сектору плана, као и дуж пута за Кијево и Доброводицу;

Зона: IV зона

Намена: - Рурално становање – становање ниских густина

Становништво на сеоском подручју груписаће се по енклавама, око магистралних и регионалних путева и раскршћа некатегорисаних путева, уз што мање проширење грађевинског земљишта.

Правила грађења - општа правила за све целине и подцелине

Правила за формирање грађевинске парцеле и услови парцелације и препарцелације

Услови формирања грађевинске парцеле, парцелације и препарцелације одређени овим планом су да се на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације.

Грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела, уколико има приступ на јавну саобраћајну површину, минималне ширине фронта према јавној површини 9.0m, минималне дубине 12m и минималне површине 300 m².

Начин и услови утврђени у овом планском документу су да новоформиране грађевинске парцеле не буду појединачно мање од прописаних правилима, да су приближно четвороугаоног облика, да је свака нова парцела са обезбеђеним приступом јавној саобраћајној површини, да је планом предвиђена за изградњу или да је већ изграђена. Изузетно од овог предлога је главно градско језгра насеља, где се дозвољава и за 10% мања површина новоформиране парцеле ако је она као таква условна за градњу или ако се судским актом или другим правним документом налаже формирање овакве парцеле.

За одређивање минималног земљишта за редовну употребу објеката, као и земљишта испод објекта намењеног за редовну употребу објекта, не примењују се ова правила и услови парцелације, као ни правила о минималним ширинама и површинама парцела.

Грађевинске линије се налазе на регулационој линији, осим ако није другачије приказано на графичком прилогу 05. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Правила за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента заузетости парцеле, допуштена је изградња другог објекта, 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.

Правила и начин обезбеђивања приступа парцели

Новоформирана парцела мора имати приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај. Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m, а за индустријске и сервисно-радне објекте од 3 m.

Правила за ограђивање

Парцеле у свим целинама и подцелинама се могу ограђивати оградом до висине 1,40 метара рачунајући од коте пута или транспарентном оградом до висине 2 метра. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 метара од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,20m. Ограда се може постављати на подзид висине до 0,60 m. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови оgrade и капије буду на парцели која се ограђује. Парцеле на којима се налазе индустријски и привредни објекти могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 метра.

Рурално становање – становање ниских густина / и мали производни погони/ Становништво на сеоском подручју груписаће се по енклавама, око магистралних и регионалних путева и раскршћа некатегорисаних путева, уз што мање проширење грађевинског земљишта. У подручју Стражевице и Турчинског потока, око постојећег магистралног пута.; Дуж регионалног пута за Рачу, на потесима Поље, Плоче, Синорски поток; Дуж пута за Кијево и Доброводицу.

Када се ради о уређењу простора, тежиште је на: "унутрашњем ширењу града", које се темељи на коришћењу унутрашњих резерви, кроз "интензивирање" коришћења делом већ изграђених простора, односно деобу великих грађевинских парцела, полазећи од центра енклаве; "Санацији", која се односи на подизање нивоа саобраћајне и комуналне опремљености, нивоа услуга и приступачности јавних служби, како би се повећао квалитет живота и створили повољнији услови за пољопривреду и мале производне погоне у домаћој радиности. Уз овакво становање дозвољна је изградња компатибилних садржаја пословања и привреде.

Просторне целине руралног становања: 8.1, 8.2 и 8.3

"унутрашње ширење града", кроз интензивирање" коришћења делом већ изграђених простора, поделом великих грађевинских парцела и "санацију", кроз дефинисање саобраћајне мреже и подизање нивоа комуналне опремљености и приступачности јавних служби.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

- Дозвољене су намене: пољопривредна домаћинства, становање, услуге, јавне службе, јавно зеленило, мали производни погони; забрањене су намене које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину;
- Планиран је процес "унутрашњег ширења града" интензивнијим коришћењем постојећег грађевинског подручја, који обухвата: уситњавање превеликих постојећих парцела и дефинисање саобраћајница; Положај грађевинске линије у односу на регулациону линију на основу положаја грађевинске линије већине суседних објеката; или уколико није дефинисана позицијом постојећих објеката грађевинска линија се налази на удаљењу 5m од регулационе линије дефинисане Листом 4 Графичког дела овог плана.
- Максимална дозвољена спратност објеката: П+1+Пк;
- Индекс заузетости: 30%;
- Минимална површина парцеле: 400m²;
- Минимална површина парцела за изградњу стамбеног објекта је 400m²; на парцелама преко 500m² могућа је изградња другог објекта за становање или остале дозвољене садржаје; на парцелама преко 800m² могућа је изградња мањих производних погона у функцији пољопривреде (код пољопривредних домаћинстава, парцела може имати издвојени стамбени и економски део)
- Минимална удаљеност новог објекта од подужне границе парцеле износи 2.5m према суседу. Уколико међусобно растојање суседних објеката износи мање од 5.0m, не могу се на суседним објектима формирати наспрамни отвори стамбених просторија, тј. прозорски отвори са парапетом нижим од 1.5m;
- Паркирање у гаражи или на слободној површини на парцели;

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 поменуте 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.

Опис идејног решења:

НАМЕНА:

Помоћни објекат - гаража – остава за бицикле;

ЛОКАЦИЈА:

Објекат се изграђује на кп.бр. 1308/4, КО Баточина село у Горњој Баточини;

ОПИС ОБЈЕКТА:

Приземни(П+0), помоћни објекат, са две гараже за путничка возила – оставе за бицикле;

ТЕРЕН:

Терен је раван, без нагиба.

КОНСТРУКЦИЈА/ МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА:

Објекат се гради као полумонтажни, поставља се на АБ тракастим темељима плитко фундираним у земљи, преко којих се ради подна плоча д=12-15цм, на претходно збијеној шљунчаној подлози. Подна плоча армира се мрежастом арматуром. На подној плочи поставља се метална челична конструкција обложена зидним и кровним фасадним полиуретанским ПУ сендвич панелима.

Спољни зидови објекта су од монтажних термоизолационих сендвич полиуретанским сендвич ПУ панела д= 5цм. Панели су термоизолациони градивни елементи састоје се од две спољне металне облоге и изолационе испуне, спојене у јединствену целину. Облоге (спољна и унутрашња) су од поцинкованог лима д= 0,55мм, а термоизолациона испуна за сендвич панел је (ПУ) полиуретан тврда пена са затвореним ћелијама одговарајуће густине. Спољна врата су направљена од алуминијумске столарије. Зидови и плафони су од алуминијумског лима д= 0,55мм. Подови су изведени у свим просторијама објекта од бетона, са претходно урађеном хидро и термоизолацијом. Кров је израђен од истих сендвич термо ПУ панела као и зидови дебљине 5цм са покривачем од ребрастог алуминијумског лима д= 0,55мм.

ОПИС ПРЕДВИЂЕНИХ ИНСТАЛАЦИЈА:

Пројектом су предвиђене инсталације водовода, канализације, електроинсталација осветљења и утичница, уземљења, громобранске заштите.

Потрошња воде планирана је до 10 m³на месечном нивоу.

Предвиђена ангажована снага за потребе објекта износи 17,25 kW.

Идејно решење ИДР-01-04/2023 Свилајнац, Април 2023. год., које је израдио пројектант Привредно друштво за инжењеринг у грађевинарству "WATERENGINEERING" d.o.o., Светог Саве бр. 28. 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 објекат.

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 одобрењу извођења радова инвеститор доставља:

1. Локацијске услове који нису старији од 24 месеци,
2. Идејни пројекат 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),
4. 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,
5. 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:

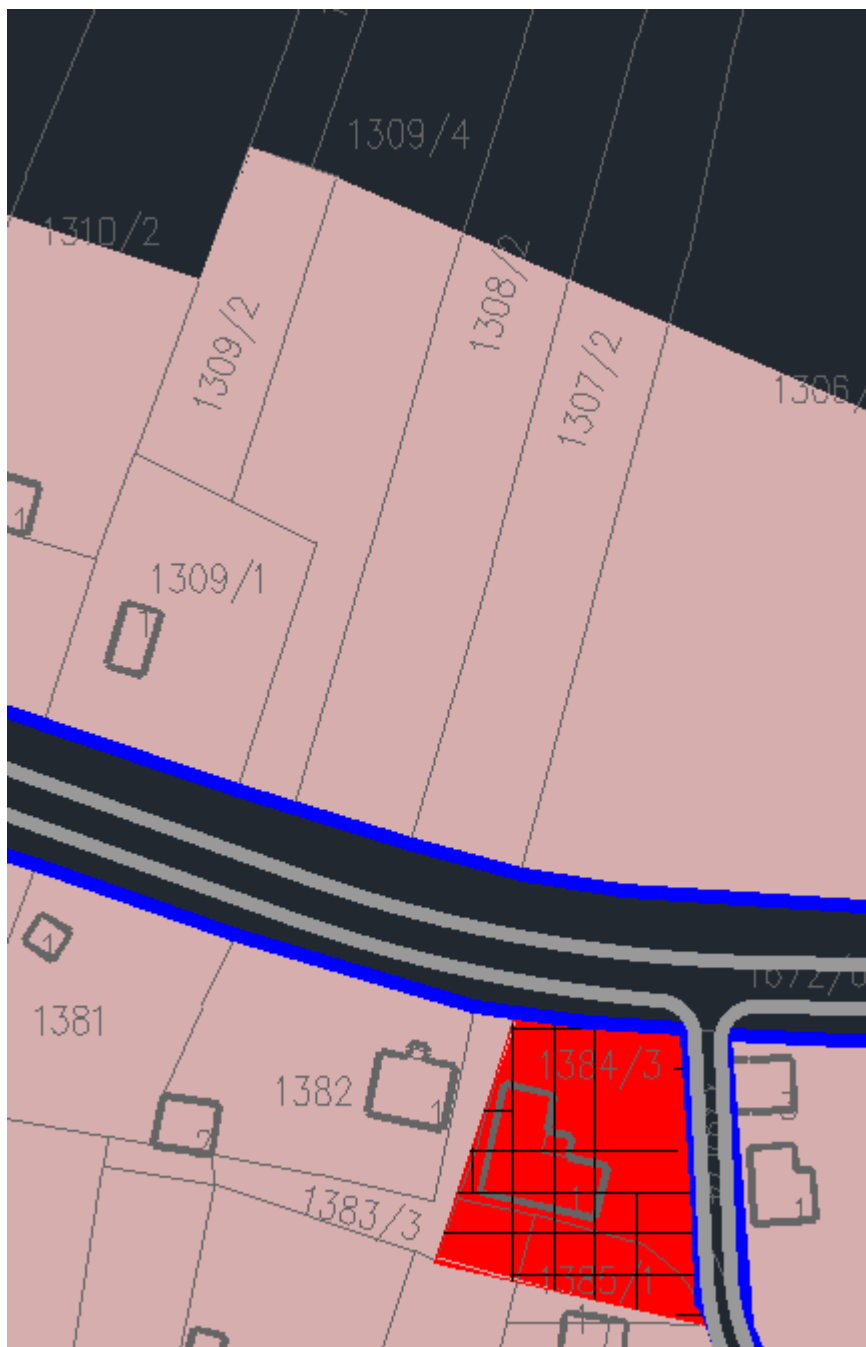
1. Идејно решење будућег објекта,
2. Катастарско-топографски план за кп. бр. 1308/4 К.О. Баточина (село),
3. Доказ о уплати републичке таксе и накнаде за цеоп,
4. Пуномоћје

По службеној дужности орган је прибавио:

1. Извод из катастра водова, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, број 956-304-8731/2023 од 06.04.2023. год.
2. Копија плана, Служба за катастар непокретности Баточина, број: 952-04-026-6938/2023 од 10.04.2023. год.
3. Услове за пројектовање и прикључење које је издао ЕПС, Огранак електродистрибуција Крагујевац, број: 8w.1.0.0 -166255-23/3 од 18.04.2023. године,

Како је подносилац захтева уз захтев за издавање локацијских услова поднео сву потребну документацију из члана 53. Закона о планирању и изградњи објекта ("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.

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.



СТАНОВАЊЕ



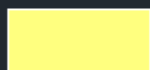
СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА



СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА



ЕТНО СЕЛО, ТУРИСТИЧКИ АПАРТМАНИ, ВИКЕНД НАСЕЉА



СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА



СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА - РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ



СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА - ВИЛЕ



УРБАНО-ПРОИЗВОДНО-ПРИВРЕДНА ЗОНА СА СТАНОВАЊЕМ



Услове доставити:

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

Обрадила

Радмила Илић

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Јелена Ивановић