



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-10144-LOC-1/2023

Заводни број: 350-40/23-IV-03

Датум: 19.04.2023. 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 захтеву [REDACTED]

[REDACTED] за издавање локацијских услова за доградњу 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 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 **реконструкцију и доградњу стамбеног објекта** на парцели означеној као **кп.бр. 130/7 КО Баточина (варошица)** уписане у Лист непокретности број 348 КО Баточина (варошица), површине 0.05,03ха.

Катастарска парцела кп.бр. 130/7 КО Баточина (варошица) 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. 130/7 К.О. Баточина (варошица)**, уписана је у **ЛН број 348 КО Баточина (варошица)**, површина парцеле: **0.05,03 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. 130/7 КО Баточина (варошица) постоји један изграђен објект, уписан по Закону о озакоњењу у Лист непокретности бр.348 КО Баточина (варошица), површине 102м².

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. **130/7 К.О. Баточина (варошица)** 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	120м ² корисног простора

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

3. Прикључак на електроенергетске инсталације извршиће се преко постојећег прикључка.
4. Прикључак на водоводну мрежу извршиће се преко постојећег прикључка.
5. Прикључак на канализациону мрежу извршиће се преко постојећег прикључка.
6. Услови ЈП Србијагас, РЈ Јагодина број:05-03-3/145-23 од 13.04.2023.год.

КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЈА ОБЈЕКТА:

Стамбено-пословни објекат

Стамбени објекат 111011 А– 100%;

Врста земљишта: Градско грађевинско земљиште

Намена објекта: Стамбени објекат

Тип објекта: слободностојећи;

Спратност објекта: По+П+Пк; (мах. П+2+Пк);

Бруто површина постојећег објекта: 102,00м²;

Бруто површина доградње: 176,38м²;

Нето површина постојећег објекта: 99,28м²;

Нето површина доградње: 160,64м²;

Индекс изграђености: 0,55; дозвољен 0,60 (БРГП мах. 278,38 м²);

Индекс заузетости: 0,31%; дозвољен 60%;

Минимална површина под зеленилом: 40%;

Фазност изградње: Нема фазне изградње

Урбанистичка целина: Парцела се налази у целини 1.4

Зона: I зона

Намена: -Дозвољене су намене:

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 објекта, 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 којису 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 ограде 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.

Просторна целина: 1.4

чије је обележје развоја: "унутрашње ширење града", на простору који је "претежно изграђен", има стабилизовну регулацију и парцелацију и располаже резервама у оквиру недовољно искоришћених простора.

Правила грађења:

- Дозвољене су намене: становање средњих густина, услуге, јавне службе, јавно зеленило; Забрањене су намене које могу да угрозе животну средину;
- Планиран је процес "унутрашњег ширења града", коришћењем првенствено неизграђених простора, који обухвата: доградњу и надоградњу квалитетних и замену постојећих некавалитетних објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама;
- Задржава се постојећа регулација и парцелација; грађевинска линија налази се на линији постојећих објеката.
- У овој целини планирана изградња објеката је у непрекинутом низу (до бочних граница парцеле). Од овог правила се може одступити уз претходну израду и одобрење урбанистичког пројекта.
- Претежна је изградња слободностојећих објеката на парцели;
- Максимална дозвољена спратност објеката: П+2+Пк;
- Индекс заузетости: 60%;
- Минимална удаљеност новог објекта од подужне границе парцеле износи 1,5m према суседу, а изузетно 1,0m. Уколико међусобно растојање суседних објеката износи мање од од 4,0m, не могу се на суседним објектима формирати наспрамни отвори стамбених просторија, тј. прозорски отвори са парапетом нижим од 1,5m; За постојеће стамбене објекте на граници катастарске парцеле, могућа је реконструкција, надградња и доградња, без функционалних отвора;
- Код грађевинских интервенција на постојећим слободностојећим стамбеним објектима, минимално удаљење од суседа не може бити мање од 0,5m а код наспрамних стамбених просторија 3.5m.
- 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:

Стамбени индивидуални објекат — породична кућа, по типу је слободностојећи. Габарит

пројектованог објекта у смислу хоризонталне и вертикалне регулације подразумева следеће:

Испоштована удаљност објекта ка регулацији т.ј. задржана постојећа грађевинска линија ка суседним парцелама. Спратност објекта је По+П+Пк.

Просторни концепт објекта формиран је сагласно локацији и карактеру објекта у

окружењу, поштујући регулацију и волуметрију суседних објеката. У смислу обликовања

тежило се да физичка структура буде и визуелно препознатљива за објекте становања.

Предвиђени материјали у обради фасаде су комбинација једноставних малтерисаних и бојених површина. Кров објекта је двоводан, са падом од 24° оријентисан ка сопственом дворишту, тако одводњавањем није угрожена парцела суседа. Кровни покривач је цреп.

3.2. функција

Објекат у складу са функционалним захтевима чини једну целине у оквиру габарита и волумена у којм се налази простор за дневни боравак и обављање дневних функција и део за ноћни боравак.

Садржај стамбеног простора је такав да може да задовољи средњи стандард становања једне вешечлане породице.

Паркирање: Једно гаражно место на парцели.

У подруму: степеништни простор, и две подрумске оставе;

У приземљу: ходник са степеништем, дневна соба, трпезарија, кухиња, купатило, две спаваћа соба, две терасе и трем;

У Поткровљу: ходник са степеништем, дневни боравак, две спаваће собе, вешерај, купатило и две терасе.

Идејно решење ИДР-25/2023, Свилајнац 04.2023. године које је израдио пројектант ПР „3DEJ STUDIO“ из Свилајнца, ул. Доситеја Обрадовића, бр.1

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 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,

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 захтева је приложио:

1. Идејно решење будућег објекта,
2. Ситуациони план за кп. бр. 130/7 К.О. Баточина (варошица),
3. Доказ о уплати републичке таксе и накнаде за цеоп,
4. Пуномоћје

По службеној дужности орган је прибавио:

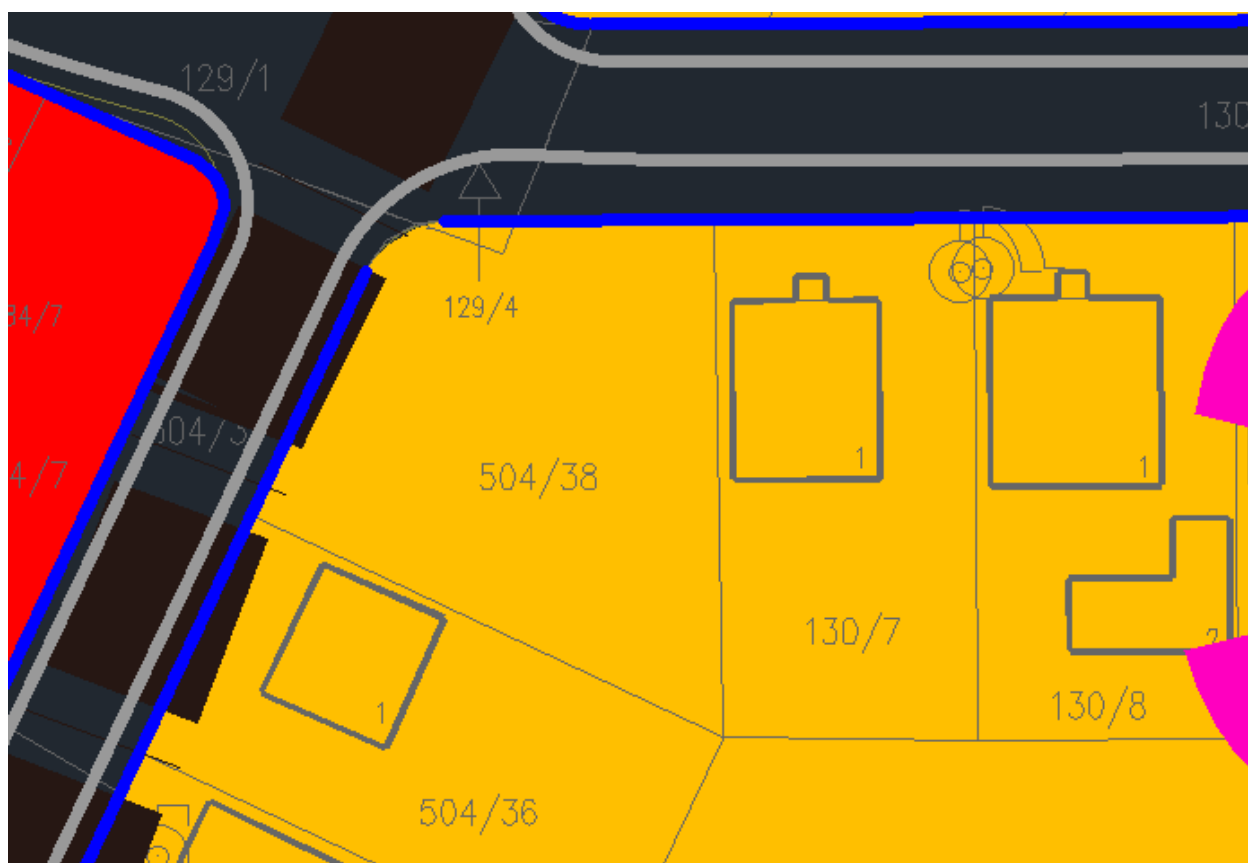
1. Извод из катастра водова, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Крагујевац, број 956-304-9334/2023 од 11.04.2023. год.
2. Копија плана РГЗ, Служба за катастар непокретности, бр. 952-04-026-7564/2023 од 13.04.2023. год.
3. Условe за пројектовање и прикључење које је издао ЈП Србијагас РЈ Јагодина број: 05-03-3/145-23 од 13.04.2023. год.

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.

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.

Условe доставити:

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



СТАНОВАЊЕ



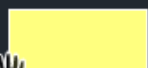
СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА



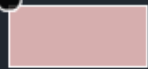
СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА



ЕТНО СЕЛО, ТУРИСТИЧКИ АПАРТМАНИ, ВИКЕНД НАСЕЉА



СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА



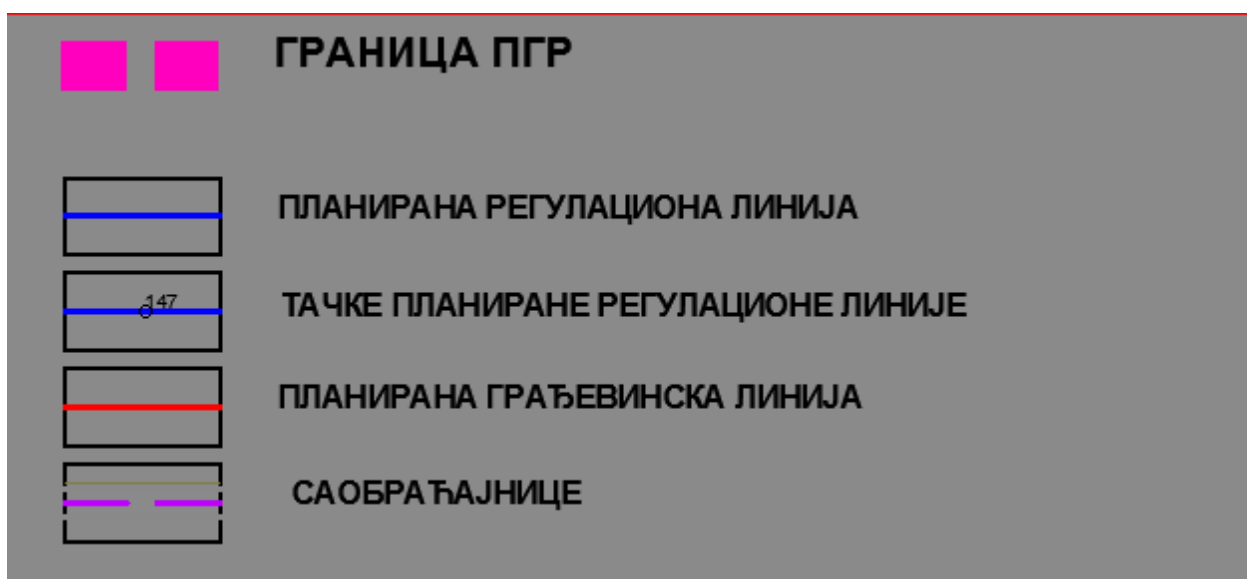
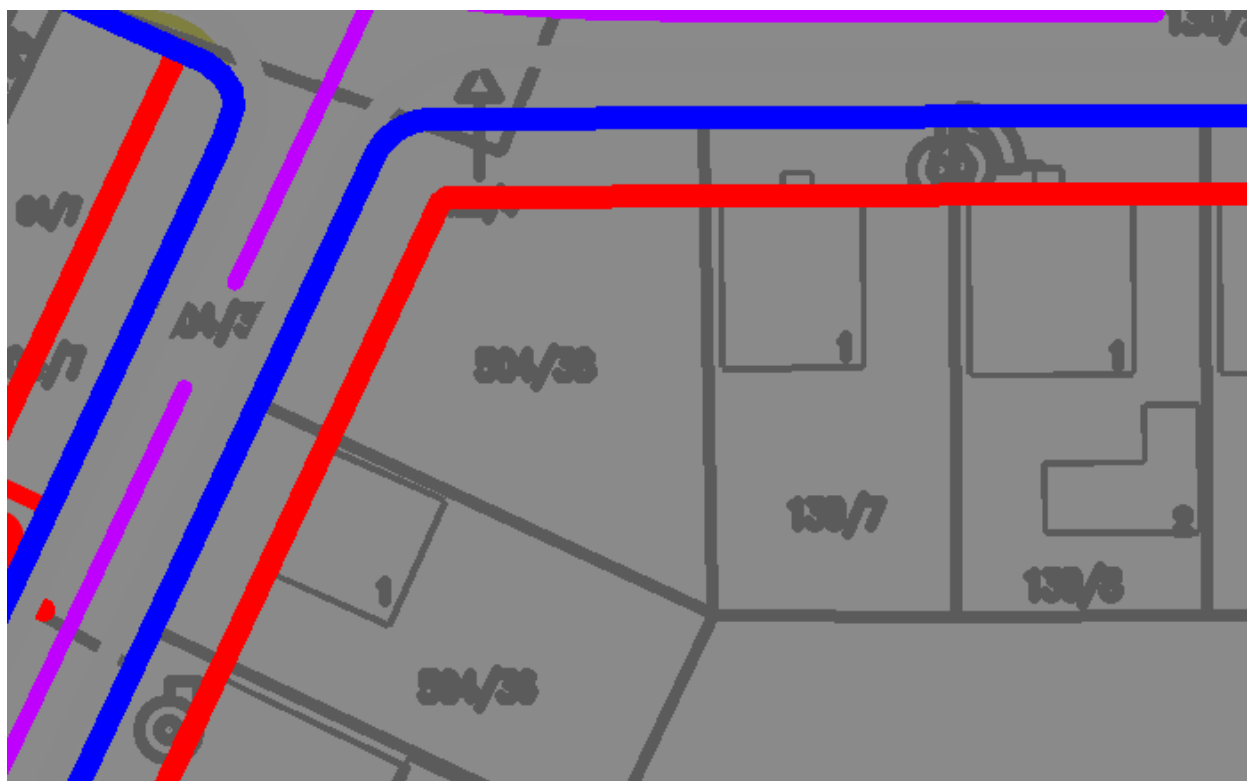
СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА - РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ



СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА - ВИЛЕ



УРБАНО-ПРОИЗВОДНО-ПРИВРЕДНА ЗОНА СА СТАНОВАЊЕМ



Обрадила

Радмила Илић

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Јелена Ивановић