



Република Србија  
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, изградњу,  
комуналне и имовинско-правне послове  
Број предмета: ROP-SVI-758-LOC-1/2023  
Заводни број: 350-5/2023-IV/03  
Датум: 22.02.2023. 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 Ивановић Богдановић Зорана, [REDACTED] и Богдановић Драгане, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Арсић Немање, [REDACTED], по Пуномоћју од 28.12.2022.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 Планом генералне регулације за насеље Свилајнац („Службени гласник општине Свилајнац“, број 3/2013 и 36/2020) и Урбанистичким пројектом потврђеним под бројем: 350-139/2022-IV/03 од 18.10.2022.године, издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I - За изградњу: стамбено-пословног објекта (П+2+Пк) у фронталном краку ка улици и (П+3+Пк) у дворишном краку на катастарској парцели бр. 1291/1 КО Свилајнац, ул. Крива чаршија бр. 36, у Свилајнацу.

**- Површина катастарске парцеле бр. 1291/1 КО Свилајнац: 348m<sup>2</sup>.**

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 1291/1 КО Свилајнац је изграђена, налази се непосредно уз пешачку улицу Крива чаршија и има обезбеђен колски и пешачки

приступ постојећој јавној саобраћајници – Улици Милоша Савчића преко приступног пута, означеног као катастарска парцела број 1290/1 КО Свилајнац, тако да је предметна парцела наслеђена као грађевинска парцела у главном градском језгру.

У копији плана за кп.бр. 1291/1 КО Свилајнац учртан је објекат бр. 1 и у листу непокретности уписан као објекат послових услуга, површине у основи 239m<sup>2</sup>, спратности: По+П+Пк. Планира се уклањање претходно описаног објекта.

**III** – планирана намена: стамбено-пословни објекат (П+2+Пк) у фронталном краку ка улици и (П+3+Пк) у дворишном краку на катастарској парцели

#### **Категорија објекта Б - класификационе ознаке:**

71,13% - 112212 – Стамбене зграде са три или више станова

22,33% - 122011 - Пословне зграде

6,54% - 124220 - Гараже-оставе за бицикле

**IV** – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу за нову градњу стамбено-пословног објекта (П+2+Пк) у фронталном краку ка улици и (П+3+Пк) у дворишном краку, кп. бр. 1291/1 КО Свилајнац, ул. Крива чаршија бр. 36, у Свилајнацу, број техничке документације: 77-11/22, израђеном у Јагодини, октобра 2022.године, од стране пројектанта: "А3 Студио" д.о.о. ул. Живорада Костића 5/10, Јагодина, чији је главни пројектант: Немања Арсић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е887 07, а које се састоји од 0-главне свеске, 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: Стамбени-пословни објекат – у непрекинутом низу, обострано узидан

- Врста радова: **нова градња**

- **Категорија објекта Б - класификационе ознаке:**

**71,13% - 112212 – Стамбене зграде са три или више станова**

**22,33% - 122011 - Пословне зграде**

**6,54% - 124220 - Гараже-оставе за бицикле**

#### **ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА И ЛОКАЦИЈИ**

- укупна површина парцеле: **348,00m<sup>2</sup>**

- укупна БРГП надземно: **1006,72m<sup>2</sup>**

- укупна БРУТО изграђена површина: **1006,72m<sup>2</sup>**

- укупна НЕТО површина: **813,90m<sup>2</sup>**

- површина приземља: **160,50m<sup>2</sup>**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **203,12m<sup>2</sup>**

- спратност (надземних и подземних етажа): П+2+Пк у фронталном краку (ка ул. Крива чаршија) и П+3+Пк у дворишном краку
- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): венац 9,50 m/11,30 m, слеме 15,70 m
- апсолутна висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): венац 111,20/113.30 mnv слеме 117,24 mnv
- спратна висина: приземља (пословни простор) - 3,60m, приземља (гаража) - 3,05m, стамбене просторије - 2,80m
- број функционалних јединица/број станова: 6 стамбених јединица, 1 пословни прстор, 3 гаражна места
- број паркинг места: 8 (5 паркинг места+3 гаражна места)
- проценат зелених површина: око 20,70%
- проценат заузетости: 58,37%
- индекс изграђености: 2,89

#### **ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

- прикључак на електро дистрибутивну мрежу: врста прикључка: трофазни, врста мерног уређаја: према условима, издатим од ЕПС-а, Потребни енергетски капацитети за различите намене (разврстано по улазима): један улаз, Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима): 11,04kW
- прикључак на гас: није предвиђен
- прикључак на водоводну мрежу: предвидети водоводни прикључак ПЕ 90 из ул. Милоша Савчића, према условима ЈКП Свилајнац
- прикључак на канализациону мрежу: предвидети канализациони прикључак Ø160 из ул. Милоша Савчића, према условима ЈКП Свилајнац
- прикључак на кишну канализациону мрежу: предвидети кишни канализациони прикључак Ø160 из ул. Милоша Савчића, према условима ЈКП Свилајнац
- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

#### **V - ПЛАНСКИ ОСНОВ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ СВИЛАЈНАЦ ("Службени гласник општине Свилајнац", број 3/2013 и 36/2020)**

Спровођење: на основу Урбанистичког пројекта за изградњу на катастарској парцели број: 1291/1 КО Свилајнац, бр. У-08/2022, израђеном од стране обрађивача: „КУЋА СТИЛ“ д.о.о. из Смедерева, који је потврђен дана 18.10.2022.године под бројем: 350-139/2022-IV/03

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

**Просторне и урбанистичке целине:** предметна парцела се налази у зони 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта; целина 1.1. комплексно урбано ткиво; подцелина

1.1.1. центар, претежне намене становање: А1 високе густине.

Врста и намена објеката који се могу градити: Поред стамбених, могу се градити сви објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину и друге објекте. Објекат компатибилне намене може добити одобрење за изградњу на површинама друге претежне намене.

Компатибилне намене су: становање, привредне делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања или пословања, здравство, дечија заштита, образовање, културни и верски објекти.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: Забрањена је изградња индустријских објеката свих врста.

### **Правила грађења за стамбене објекте А1 – високе густине:**

А1 – вишепородично становање у вишеспратним стамбеним и пословно-стамбеним објектима на заједничким парцелама са заједничким просторима за паркирање у централној градској зони

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум до 70%

Највеће дозвољене спратности за вишепородичне стамбене или пословне објекте су до П+6 односно до седам надземних етажа.

Процент озелењених површина на парцели до 25%.

**Регулациона линија:** Задржава се постојећа регулација према јавној саобраћајници – пешачкој стази (која се поклапа са катастарском међном линијом), односно Улици Крива чаршија (к.п. бр. 1830 К.О. Свилајнац).

**Грађевинска линија:** Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом Улице Крива чаршија.

**Паркирање.** За паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по нормативима следећих односа потребних паркинг или гаражних места и корисног простора:

за садржај: мин. 1 паркинг или гар. место по јединици

мере на:

стамбени објекти, трговине 100m<sup>2</sup> корисног простора

пословање и администрација 120m<sup>2</sup> корисног простора

**Ограде.** Ограде се по правилу не постављају у целинама и зонама изградње:

- објеката јавне намене и садржаја, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога,

- пословних објеката,
- комерцијалних садржаја,
- вишепородичних и вишеспратних објеката,
- за објекте вишепородичног становања и друге објекте у отвореном блоку.

## **VI – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

Приложеним Идејним решењем предвиђено је да се планирани стамбени објекат прикључи на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу, према условима надлежних јавних предузећа.

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 за пројектовање и прикључење на В+К мрежу, издати од стране КЈП "Морава" Свилајнац, 04 број: 226-ОП/1-23 од 14.02.2023.године и

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина број: 8F.1.1.0.D-09.05-69105-22 од 14.02.2023.године.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, достављен је и типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05.- 69105-22-UGP од 14.02.2023. године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору достављају уз ове локацијске услове.

## **VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

**Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.** Због заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних других непогода и опасности у миру изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа. Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама простор обухваћен планом припада зони 9MCS°. Ради заштите од потреса, нови објекти морају бити реализовани и категорисани према одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Нови објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18). Сви нови објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 03/18).

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта.

**Општи и посебни услови и мере заштите природног и културног наслеђа.** Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете,

извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Нема природног наслеђа за које се планом утврђују мере заштите.

**Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности.**

При пројектовању и реализацији свих објеката за јавно коришћење применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97) и Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/2012).

На јавним површинама за паркирање и на паркинзима објеката за јавно коришћење, обезбедити потребан број паркинг места за особе са специјалним потребама, у свему према истом Правилнику.

**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).

**VIII – Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење за нову градњу стамбено-пословног објекта (П+2+Пк) у фронталном краку ка улици и (П+3+Пк) у дворишном краку, кп. бр. 1291/1 КО Свилајнац, ул. Крива чаршија бр. 36, у Свилајнацу, број техничке документације: 77-11/22, израђено у Јагодина, октобра 2022.године, од стране пројектанта: "А3 Студио" д.о.о. ул. Живорада Костића 5/10, Јагодина, чији је главни пројектант: Немања Арсић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е887 07, 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 од 28.12.2022.године,

- Катастарско топографски план кп. бр. 1291/1 К. О. Свилајнац израђен 25.10.2021.године од стране овлашћене геодетске организације ПП „МАЈА“ Грабовац,

- Идејно решење за нову градњу стамбено-пословног објекта (П+2+Пк) у фронталном краку ка улици и (П+3+Пк) у дворишном краку, кп. бр. 1291/1 КО Свилајнац, ул. Крива чаршија бр. 36, у Свилајнацу, број техничке документације: 77-11/22, израђено у Јагодина, октобра 2022.године, од стране пројектанта: "А3 Студио" д.о.о. ул. Живорада Костића 5/10, Јагодина,

- Потврда Урбанистичког пројекта за изградњу на катастарској парцели број: 1291/1 КО Свилајнац, бр. У-08/2022, израђен од стране обрађивача: „КУЋА СТИЛ“ д.о.о. из

Смедерева, број: 350-139/2022-IV/03 од 18.10.2022.године,

- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 3.240,00динара,
- 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 за катастарску парцелу број1291/1 КО Свилајнац, издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 952-04-035-1595/2023 од 31.01.2023.године,
- Копија катастарског плана водова на предметној парцели, издато од стране Сектора за катастар непокретности - Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-964/2023 од 18.01.2023.године 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.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.