



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
**Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове**
Број: ROP-SVI-4321-LOC-1/2023
Заводни број: 350-23-/2023-IV/03
Датум: 06.03.2023.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 ALCOM WORLDWIDE DOO PEĆINCI-ŠIMANOVCИ, Матични број: 21160091, ПИБ: 109314101, ул. Крњешевачка бр. 152, поднетог преко пуномоћника Марине Дејановић ПР, ЗДЕЈ Студио Свилајнац, Матични број: 65427346, ПИБ: 111461762, ул. Доситеја Обрадовића бр. 1/2, 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 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 Планом генералне регулације за насеље Свилајнац („Службени гласник општине Свилајнац“, број 3/2013 и 36/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I - За извођење радова на: изградњи производне хале са административним анексом П+0 и помоћног објекта – портирнице у функцији хале П+0, на катастарској парцели број: 5900/23 К. О. Свилајнац, ул. НОВА 4 број 33 у Свилајнцу.
- Површина катастарске парцеле бр. 5900/23 К. О. Свилајнац: 22800 m².

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 5900/23 К. О. Свилајнац има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – улици Нова 4 (означеној као катастарска парцела бр. 5900/15 К. О. Свилајнац), задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

III - планирана намена: производна хала са административним анексом П+0 – категорија објекта В – класификационе ознаке 125103 (93.44%) – наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу и 122011 (6.56%) – зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе до 400 m² и помоћни објекат – портирница у функцији хале – категорија објекта А – помоћни објекат у служби главног објекта који се не класификује.

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу изградње производне хале са административним анексом (П+0) претежна категорија: „В“ 125103 - 93.44 % и 122011 – 6,56% и помоћним објектом – портирницом, у функцији хале категорија „А“, на кп. бр. 5900/23 КО Свилајнац, број техничке документације: ИДР-3/2023, израђеном у Свилајнцу, 01.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“, улица Доситеја Обрадовића број 1, Свилајнац, чији је главни пројектант: Ивица Дејановић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е379 07, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

1. ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ СА АДМИНИСТРАТИВНИМ АНЕКСОМ

- Тип објекта: ПРОИЗВОДНА ХАЛА СА АДМИНИСТРАТИВНИМ АНЕКСОМ

- Врста радова: **НОВА ГРАДЊА**

- Категорија објекта: **„В“ – производна хала са административним анексом**

- Класификациона ознака:

- 125103 – 93.44% - наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, све осим радионица и
- 122011 – 6.56% - зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе до 400 m²

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

- укупна површина парцеле/парцела: **22800m²**

- укупна БРГП: (хала + анекс) (5.639,30+396,20) **6035.50m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: (5.639,30+396,20) **6035.50m²**

- укупна НЕТО површина: (хала + анекс) (5.569,35+342,25) **5911.60m²**

- површина приземља: **6035.50m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **6035.50m²**

- спратност (надземних и подземних етажа): **П+0**

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): атика: хала: 9 m анекс: 7 m

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): хала: 117.30 m, анекс: 115.30 m

- спратна висина: хала: 6-7.5m; анекс: 3.5m

- број функционалних јединица/број станова: **1**

- број паркинг места: производња: 19; администрација: 5 лица са посебним потребама: 2; укупно: 26

2. ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ – ПОРТИРНИЦА:

- Тип објекта: ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ – ПОРТИРНИЦА

- Врста радова: **НОВА ГРАДЊА**

- Категорија објекта: "А", помоћни објекат у функцији главног, остали неklasификовани објекти – 100%

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

- укупна површина парцеле/парцела: **22800m²**

- укупна БРГП надземно: **18.24 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **18.24 m²**

- укупна НЕТО површина: **11.80 m²**

- површина приземља: **18.24 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **18.24 m²**

- спратност (надземних и подземних етажа): **II+0**

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **3.10 m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): **111.80 m**

- спратна висина: производна хала: **2.50 m**

- број функционалних јединица/број станова: **1**

- број паркинг места: производња: у склопу главног објекта

ЛОКАЦИЈСКИ ПАРАМЕТРИ	ПРЕМА ПЛАНУ	ОСТВАРЕНО
спратна висина:	12 m	до 9 m
Процент зелених површина:	Према саобраћајницама у функцији заштитних зелених баријера 20%	око 60 %
Индекс заузетости:	70%	до 27 %

индекс изграђености:	2.0	0.27
садржај паркинг места:	1 ПМ на сваких 300 m ² корисног простора	укупно: 26 ПМ
Површина парцеле:	мин. 800 m ²	22800 m ²
ширина фронта парцеле:	мин. 16 m	340 m
друге карактеристике објекта:	<p>- Према намени ради се о хали производног типа са пратећим садржајима у коме би се одвијало склапање већ готових компоненти у финалне производе: алуминијумских профила и делова у сувом и чистом поступку. У току производње тј. формирања готових производа нема отпадних делова ни кабастог смећа, такође нема отпадних вода из производње.</p> <p>- Приликом обрачуна индекса узета је у обзир портирница.</p>	

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: укупан капацитет: 400kW, врста прикључка: индивидуални трајни, врста мерног уређаја: трофазно бројило, начин грејања: етажно котлом на гас
- прикључак на водоводну мрежу: 2"
- прикључак на канализациону мрежу: Ø160
- гасоводна мрежа: према условима дистрибутера
- телекомуникациона мрежа: према условима дистрибутера
- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

V - Плански основ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ СВИЛАЈНАЦ („Службени гласник општине Свилајнац“, број 3/2013 и 36/2020)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Просторне и урбанистичке целине: зона 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта; целина 1.3. веће појединачне претежне намене, зона претежне намене: индустрија – где се директно примењују правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: ИНДУСТРИЈА

Објекти чија је изградња дозвољена

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња више главних објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле односно комплексе.

У сваком појединачном комплексу намењеном претежно за индустрију (алтрн: привреда) могу се градити привредни, индустријски и производни објекти и сви објекти који су у функцији производње и привреде, пословни, изложбени, сервисно - радни објекти.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена. Објекти чија је изградња забрањена су сви објекти обухваћени Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

ОПШТА ПРАВИЛА

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Приступ новоформираним грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити посредно преко приватног пролаза или приступног пута (који се може формирати као засебна парцела и као сукорисничка површина) или успостављањем службености пролаза.

Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m . Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,50m, за једносмерну комуникацију, односно 6,00m за двосмерно кретање возила.

За грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских објеката и уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање или веће површине од површине предвиђене Планом за зону у којој се налази, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије. Као решен приступ јавној саобраћајној површини признаје се и уговор о службености пролаза са власником послужног добра.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта у складу с конкретним правилима градње, 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.

Помоћни објекти – гараже, могу се постављати на међне линије према суседним парцелама, уз сагласност комшије међаша, с тим да се атмосферске воде одводе на сопствену парцелу.

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 место по јединици мере на:
Пословање и администрација	120m ² корисног простора
Производња и индустрија	300m ² корисног простора

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ ИНДУСТРИЈА

Објекти чија је изградња дозвољена

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња више главних објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле односно комплексе.

У сваком појединачном комплексу намењеном претежно за индустрију (алтрн: привреда) могу се градити привредни, индустријски и производни објекти и сви објекти који су у функцији производње и привреде, пословни, изложбени, сервисно - радни објекти и сви компатибилни садржаји.

Компатибилни претежној намени су стамбени и сви услужни (туризам, трговина и

угоститељство, занатске делатности и сл.) и инфраструктурни, комунални и саобраћајни објекти (као и интерне станице за снабдевање горивом, базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.).

Парцелација

Најмања ширина грађевинске парцеле односно појединачног комплекса за привредне, пословне, производне и индустријске објекте је 16,0 m, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 800 m².

Свака новоформирана грађевинска парцела односно појединачни комплекс мора имати приступ на планирану јавну површину намењену за саобраћај.

Индустријске отпадне воде

Индустријске отпадне воде могу да се одводе у колекторе санитарних отпадних вода тек после пречишћавања на постројењима за предтретман индустријских отпадних вода. Ова постројења треба да пречисте индустријску отпадну воду до максимално дозвољених концентрација за упуштање у фекалне воде, како се то правилником комуналне радне организације захтева.

Грађевинске линије

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за сваки објекат у сваком појединачном комплексу је 5,0 m.

Минимално растојање између грађевинске линије и границе суседног комплекса за сваки објекат у сваком појединачном комплексу је 3,0 m.

Урбанистички параметри

Највећи дозвољени индекс заузетости у сваком појединачном комплексу је 70 % у шта улазе и потребне технолошке површине. Највећа дозвољена висина објеката у грађевинском подручју је 12,0m, а локацијским условима се може одобрити и више у складу са технолошким захтевима

Ограде

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

За правила и услове који нису дати овом Информацијом о локацији 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 прикључење планираног објекта на дистрибутивну електро енергетску, телекомуникациону, гасоводну, водоводну и канализациону мрежу, према условима надлежних јавних предузећа.

Планирани објекат прикључити на комуналну инфраструктуру у складу са условима прибављеним од имаоца јавних овлашћења, који чине саставни део ових Локацијских услова и то:

- Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на В+К мрежу, издати од стране КЈП "МОРАВА" Свилајнац, 04 број: 230-ОП/1-23 од 01.03.2023.године,
- 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: 80505/3-2023 од 24.02.2023.године,
- Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу број: Ус-003/23 од 23.02.2023.године,
- Услови за пројектовање и прикључење број: 8F.1.1.0-D-09.05-93433-23 од 03.03.2023.године издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина достављен је и типски уговор број: 8F.1.1.0-D-09.05-93433-23-UGP од 03.03.2023.године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору доставља уз ове локацијске услове.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

У поступку обједињене процедуре прибављени од имаоца јавних овлашћења прибављена је следећа документација:

- Водни услови издати од стране Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, број 2467/1 од 06.03.2023.године,
- Услови у погледу мера заштите од пожара, издати 03.03.2023.године од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Јагодини, 09.13 број 217-4-249/2023,

а који чине саставни део ових локацијских услова.

Због специфичне намене планираног објекта морају да испуне критеријуми заштите животне средине, те је инвеститор истог у обавези да **поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину**. Уз пријаву радова подноси се и сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, ако је обавеза њене израде утврђена прописом којим се уређује процена утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда студије.

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 изградње производне хале са административним анексом (П+0) претежна категорија: „В“ 125103 - 93.44 % и 122011 – 6,56% и помоћним објектом – портирницом, у функцији хале категорија „А“, на кп. бр. 5900/23 КО Свилајнац, број техничке документације: ИДР-3/2023, израђено у Свилајнцу, 01.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“, улица Доситеја Обрадовића број 1, Свилајнац, чији је главни пројектант: Ивица Дејановић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е379 07, а који се састоји од 0-главне свеске и 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 односно Одлука број 1/2023 од 23.01.2023.године,

- Катастарско топографски план кп. бр. 5900/23 К. О. Свилајнац, израђен 03.02.2023.године од стране овлашћене геодетске организације "ГЕОЗООМ" Свилајнац,

- Идејно решење изградње производне хале са административним анексом (П+0) претежна категорија: „В“ 125103 - 93.44 % и 122011 – 6,56% и помоћним објектом – портирницом, у функцији хале категорија „А“, на кп. бр. 5900/23 КО Свилајнац, број техничке документације: ИДР-3/2023, израђено у Свилајнцу, 01.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“, улица Доситеја Обрадовића број 1, Свилајнац,

- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 4.210,00динара,

- Доказ о уплати накнаде за рад органа управе у износу од 11.110,00динара и

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП у износу од 2.000,00динара.

У поступку издавања локацијских услова, у оквиру обједињене процедуре, по службеној дужности прибављена је следећа документација:

- Копија плана предметне парцеле, која је издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац бр. 952-04-035-3239/2023 од 22.02.2023.године,

- Копија катастарског плана водова издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-3964/2023 од 22.02.2023.године,

- Услови имаоца јавних овлашћења, који чине саставни део ових локацијских услова, а наведени су у ставу VI – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ и VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ.

XI – Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

XII – Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. 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.

ИЗВРШИЛАЦ ЗА ОБЛАСТ

УРБАНИЗМА

Катарина Јоловић, маст. инж. урб.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.