



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број: РОР-SVI-8133-LOC-1/2023
Заводни број: 350-44/2023-IV/03
Датум: 19.04.2023.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 Марковић Драгана [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Марине Дејановић ПР "ЗДЕЈ СТУДИО" из Свилајнца, Матични број: 65427346, ПИБ: 111461762, ул. Доситеја Обрадовића бр. 1/2, по Пуномоћју овереном код Јавног бележника Станојевић Весне, Деспотовац, Ул. Саве Ковачевића бб, под бројем УОП-П: 264-2023 од 23.02.2023.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) и одредби Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", број 115/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем "Сл.ужбени 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 пословно-трговинског објекта П+0, на катастарским парцелама број: 1595/3 и 1598, обе у К. О. Свилајнац, Ул. Надежде Петровић бр. 33 у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 1595/3 и 1598 К. О. Свилајнац: $1103\text{m}^2 + 2688\text{m}^2 = 3791\text{m}^2$.

II - планирана намена: **пословно-трговински објекат (П+0) – категорија објекта: В - класификационе ознаке: 123002 – 100% - зграде за трговину на велико и мало преко 400m^2 или П+1.**

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Увидом у еКатастар непокретности утврђено је следеће:

- На катастарској парцели број 1598 К.О. Свилајнац, постоје уписана три објекта која су уцртана у копији плана и то:

- објекат бр. 1 – породична стамбена зграда, површине 47m², приземне спратности, изграђена без дозволе,

- објекат бр. 2 – помоћна зграда, површине 63m², приземне спратности, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта и

- објекат бр. 3 – остале зграде, површине 564m², приземне спратности, који има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу.

- На катастарској парцели бр. 1595/3 К.О. Свилајнац евидентирана су три објекта и то:

- објекат бр. 1 – породична стамбена зграда, површине 92m², спратности По+П, која је уписана по Закону о озакоњењу објеката,

- објекат бр. 2 - помоћна зграда, површине 18m², приземне спратности, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта и

- објекат бр. 3 - помоћна зграда, површине 54m², приземне спратности, изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта.

Према поднетом захтеву и приложеном Катастарско топографском плана, на предметним парцелама постоји 4 објекта. Део објеката у површини од 155m² се руши-уклања а задржава се површина од 618m².

Катастарске парцеле бр. 1595/3 и 1598, обе К. О. Свилајнац су изграђене, имају директан приступ постојећој јавној саобраћајници – улици Надежде Петровић (означеној као катастарска парцела бр. 1886 К. О. Свилајнац), задовољавају и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

Имајући у виду да се локацијски услови издају за више катастарских парцела односно за две катастарске парцеле број: 1595/3 и 1598, обе у К. О. Свилајнац, на којима се планира изградња предметног објекта, **пре издавања употребне дозволе инвеститор је у обавези да изврши спајање предметних парцела**, сходно одредбама 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).

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу нове градње пословно-трговинског објекта (П+0), 12300-преко 400m², катеборија "В", на катастарским парцелама број: 1595/3 и 1598, К. О. Свилајнац, Ул. Надежде Петровић бр. 33, Свилајнац, број техничке документације: ИДР-2/2023, израђеном у Свилајнцу, 03.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“ Свилајнац, ул. Доситеја Обрадовића 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:

- Тип објекта: ПОСЛОВНО –ТРГОВИНСКИ ОБЈЕКАТ

- Врста радова: **нова градња**

- Категорија објекта: **"B"**

- Класификациона ознака: **123002 – 100% - зграде за трговину на велико и мало преко 400m² или П+1**

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- **укупна површина парцеле/парцела: (1103m² + 2688m² =) 3791m²**

- укупна БРГП надземно: **677.70 m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **677.70 m²**

- укупна НЕТО површина: **628.10m²**

Целина 1: 58,28 m²

Целина 2: 28.75 m²

Целина 3: 541.07 m²

- површина приземља: **677.70 m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **677.70 m²**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): Атика **7.00m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): Атика **109.27m**

:- спратна висина: приземље: 2.70 -3.50m

- број функционалних јединица/број станова: 3

- број паркинг места: **5 паркинг места**

- Индекс заузетости: **34.17 %**

- Индекс изграђености: **0,34**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: потребна већа снага, укупан капацитет max. до 43.5kW, врста прикључка трајни, врста мерног уређаја: двотарифно трофазно бројило, начин грејања: инвентерске климе+топлотне пумпе. Постојећи прикључак-ЕД број: 0425813138

- прикључак на водоводну мрежу: Постојећи прикључак 3/4Ø

- прикључак на канализациону мрежу: Постојећи прикључак Ø110

- прикључак на гасоводну мрежу: -
- прикључак на телекомуникациону мрежу
- 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: предметна парцела се налази у зони 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта; целина 1.2. урбано становање; подцелина 1.2.1. површине претежне намене становање: Б1 средње густине – где се директно примењују правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ Б1 – СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ

Компатибилне намене: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања или пословања, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Врста и намена објеката чија градња је забрањена: 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.

Урбанистички параметри за компатибилне намене:

ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ

Највећи дозвољени индекси изграђености заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 60%.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 600,0m², а најмања ширина грађевинске парцеле је 16,0m.

Највећа дозвољена спратност пословних објеката утврђује се до П+3+Пк или П+4.

Највећа дозвољена висина привредних објеката је до 12,00m, а локацијским условима може се одобрити и више у складу са технолошким захтевима.

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

Паркирање решити у оквиру грађевинске парцеле.

За привредне објекте који су 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 у прописаној процедури потребно је обезбедити сагласност на процену утицаја објеката на животну средину или акт да иста није потребна.

КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ – ТРГОВИНА И УСЛУГЕ

Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 60%.

Највећа дозвољена спратност објеката утврђује се до П+2+Пк или П+3.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 600,0m².

Најмања ширина грађевинске парцеле је 16,0m.

Најмањи проценат озелењених површина на парцели (без паркинга) - 20%.

Регулационе линије: задржати постојећу регулацију према постојећој јавној саобраћајној површини –улици Надежде Петровић (означеној као катастарска парцела бр. 1886 К. О. Свилајнац).

Грађевинске линије: Грађевинска линија је на минималној удаљености од 3,00m од регулационе линије улице Надежде Петровић. Растојање основног габарита (без испада) новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимум 1,50m. Ова удаљеност може бити и мања уколико се прибави сагласност комшије међаша, оверена од стране надлежног органа.

Међусобна удаљеност суседних индивидуалних слободностојећих објеката је минимум 4,00m, а за вишеспратне објекте је минимум 5,00m. Најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се

обезбеђује међусобна удаљеност објеката је 2,50m.

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 ²	корисног простора
пословање и администрација	120m ²	корисног простора
производња и индустрија	300m ²	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.

Грађевинске парцеле у целинама и зонама у којима је постављање ограде дозвољено, могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Грађевинске парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се може поставити на подзид до висине од

0,60 m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине од 1,40m или транспарентна до висине од 1,80m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене (спортски терени и комплекси, комунални објекти и др.), ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

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

За правила и услове који нису дати овим локацијским условима 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 да се предметни објекат прикључи на дистрибутивну електро енергетску мрежу, због повећања капацитета, у складу са условима дистрибутера, а да се за водоводну и канализациону мрежу користе постојећи прикључци, јер није планирано повећање капацитета.

С тога су у поступку обједињене процедуре, прибављени Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0-D-09.05-158538-23 од 18.04.2023. године, који чине саставни део ових локацијских услова.

Такође, у поступку обједињене процедуре од стране Електродистрибуције Србије достављен је и типски уговор број: 8F.1.1.0-D-09.05-158538-23-UGP од 18.04.2023. године о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору достављају уз ове локацијске услове.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

У поступку обједињене процедуре, за потребе пројектовања и израде техничке документације прибављени су од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Јагодини, Услови у погледу мера заштите од пожара, 09.13 број 217-4-474/2023 од 04.04.2023.године, који чине саставни део ових локацијских услова.

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 нове градње пословно-трговинског објекта (П+0), 12300-преко 400m², катеборија "В", на катастарским парцелама број: 1595/3 и 1598, К. О. Свилајнац, Ул. Надежде Петровић бр. 33, Свилајнац, број техничке документације: ИДР-2/2023, израђено у Свилајнцу, 03.2023.године, од стране пројектанта: ПР „3ДЕЈ СТУДИО“ Свилајнац, ул. Доситеја Обрадовића 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 – За издавање грађевинске дозволе потребно је приложити пројекат за грађевинску дозволу у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи и сходно одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", број 73/2019).

Поступак за издавање грађевинске дозволе покреће се подношењем захтева Агенцији за привредне регистре, надлежни орган: Општина Свилајнац, у складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, уз који се прилаже:

- 1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 2) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 3) доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију.

Уз горе поменути захтев прилаже се и:

- 1) доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;
- 2) уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен;
- 3) уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, ако је то услов за издавање грађевинске дозволе предвиђен локацијским условима;
- 4) извештај ревизионе комисије, за објекте за које грађевинску дозволу издаје Министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, осим ако ревизиона комисија пропусти да у року од 30 дана од дана подношења захтева изради и достави тај извештај инвеститору (члан 132. став 4. Закона), у ком случају се доставља доказ о поднетом захтеву и изјава подносиоца да је ревизиона комисија пропустила да достави извештај у наведеном року;
- 5) енергетску дозволу, издату у складу са посебним законом, за изградњу енергетских објеката за које постоји обавеза прибављања енергетске дозволе;
- 6) сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица;
- 7) доказ о уређењу међусобних односа са власником објекта, односно власницима посебних делова објекта, у складу са законом којим се уређује одржавање стамбених зграда, односно надзиђивање, односно претварање заједничких просторија у стамбени, односно пословни простор, ако се врши таква врста радова;
- 8) услове за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, као и на дистрибутивни, односно систем за транспорт природног гаса, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима и

9) доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта, у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

X – 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.

XI – Уз захтев за издавање локацијских услова приложена је следећа документација:

- Пуномоћје оверено код Јавног бележника Станојевић Весне, Деспотовац, Ул. Саве Ковачевића бб, под бројем УОП-II: 264-2023 од 23.02.2023.године
- Катастарско топографски план к.п. бр. 1598 и 1595/3 К. О. Свилајнац, израђен 07.03.2023.године од стране овлашћене агенције за геодетске послове "ГЕОЗООМ" Свилајнац,
- Идејно решење нове градње пословно-трговинског објекта (П+0), 12300-преко 400m², катеборија "В", на катастарским парцелама број: 1595/3 и 1598, К. О. Свилајнац, Ул. Надежде Петровић бр. 33, Свилајнац, број техничке документације: ИДР-2/2023, израђеном у Свилајнцу, 03.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“ Свилајнац, ул. Доситеја Обрадовића 1, Свилајнац,
- 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.

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

- Копија плана бр. 952-04-035-5990/2023 издата 29.03.2023. године од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац,
- Копија катастарског плана водова издато од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-7255/2023 од 24.03.2023. године,
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина, број: 8F.1.1.0-D-09.05-158538-23 од 18.04.2023. године и
- Услови у погледу мера заштите од пожара, издати 04.04.2023.године од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Јагодини, 09.13 број 217-4-474/2023.

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, маг. инж. урб.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.