



Република Србија  
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
**Одељење за урбанизам, изградњу,  
комуналне и имовинско-правне послове**  
Број: ROP-SVI-14503-LOC-3/2023  
Заводни број: 350-44/2023-IV/03  
Датум: 30.05.2023.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 „**KOELEMAN FOODS PRODUCTS**“ д.о.о. Свилајнац, Матични број: 08809984, ПИБ: 103314473, поднетог преко пуномоћника „ЗДЕЈСТУДИО“ ПР Свилајнац, Матични број: 65427346, кога заступа Дејановић Марина, [REDACTED] на основу Одлуке од 16.05.2023. 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 помоћног објекта у служби пољопривредне производње, на катастарској парцели број: 2422/80 К. О. Свилајнац, Улица Нова 5, у Свилајнцу.**

- Површина катастарске парцеле бр. 2422/80 К. О. Свилајнац: 197.578m<sup>2</sup>.

II - планирана намена: **помоћни пољопривредни објект – категорија објекта А - класификационе ознаке: 127141 – 100%** - зграде за смештај пољопривредних машина и алата и остале помоћне зграде до 600m<sup>2</sup>.

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 2422/80 К. О. Свилајнац је изграђена, има директан приступ планираној јавној саобраћајној површини – Улици Нова 5 (означеној као катастарска парцела бр. 2427 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.

Увидом у Лист непокретности број 10884, на предметној парцели уписано је:

- Објект 1 – Објект прехрамбене индустрије и производње пића - Објект за прераду воћа и поврћа, површине 586m<sup>2</sup>, спратности П+0, који има одобрење за употребу;
- Објект 2 – Остале зграде - Објект за прераду воћа и поврћа, површине 1077m<sup>2</sup>, спратности П+Пк, који има одобрење за употребу;
- Објект 3 - Помоћна зграда – Котларница, површине 91m<sup>2</sup>, спратности П+Пк, која је уписана по закону о озакоњењу објектата;
- Објект 4 - Остале зграде - Специјализовано складиште, површине 708m<sup>2</sup>, спратности П+0, које има одобрење за употребу;
- Објект 5 - Остале зграде – Надстрешница, површине 597m<sup>2</sup>, спратности П+0, која је уписана по закону о озакоњењу објектата.

**IV – Намена објекта и врста планираних радова:** према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу изградње помоћног пољопривредног објекта, на катастарској парцели број: 2422/80 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-18/2023, израђеном у Свилајнцу, маја 2023. године, од стране агенције: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО" 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: **слободностојећи објект**

- Врста радова: **нова градња**

- Категорија објекта: **"А"**

- Класификациона ознака: **1274141 – 100%** - зграде за смештај пољопривредних машина и алата и остале помоћне зграде до 600м<sup>2</sup>

#### **ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:**

- укупна БРГП надземно: **116.31 м<sup>2</sup>**

- укупна БРУТО изграђена површина: **116.31 м<sup>2</sup>**

- укупна НЕТО површина: **95.13 м<sup>2</sup>**

- површина приземља: **54.37 м<sup>2</sup>**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **54.37 м<sup>2</sup>**

- спратност (надземних и подземних етажа): **П+1+Пк**

- спратна висина: **220-465 цм**

- број функционалних јединица/број станова: **2**

- број паркинг места: **1**

- Индекс заузетости: **1.88%**

- Индекс изграђености: **0.02**

-процент зелених површина: **98%**

#### **ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: постојећи прикључак

- прикључак на водоводну мрежу: постојећи прикључак

- прикључак на канализациону мрежу: постојећи прикључак

- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

**V - Плански основ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ЗОНУ ПРИВРЕЂИВАЊА „ВЕЛИКО ПОЉЕ“ У СВИЛАЈНЦУ**

(“Службени гласник општине  
Свилајнац”, број 12/2009, 1/2014 и 32/2021)

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

**Просторне и урбанистичке целине:** зона 2 – пољопривредна производња; планирана зона пољопривредне производње на стрмом делу подручја Плана - зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за зону привређивања „Велико поље“ у Свилајнцу.

**ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: ПОЉОПРИВРЕДНА ПРОИЗВОДЊА**

### **ОПШТА ПРАВИЛА У ЗОНИ ПРИВРЕЂИВАЊА „ВЕЛИКО ПОЉЕ“**

Ова правила се примењују на изградњу свих нових објеката, као и на реконструкцију и доградњу постојећих објеката према правилима и параметрима датим овим планом.

#### Правила парцелације

Овим планом утврђују се правила парцелација земљишта за јавне намене и правила парцелације за остале намене. Правила парцелације се утврђују за сваку зону појединачно, кроз услове минималне дозвољене површине и минималног дозвољеног уличног фронта парцела. Највећи дозвољени комплекси су величине блока, у складу са планираним границама између намена.

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела осталих намена је да се сва неопходна заштита (заштитна одстојања од суседа, појасеви заштитног зеленила..) мора обавити унутар саме парцеле, као и да се потребе паркирања морају решавати унутар комплекса.

Постојеће комплексе привредних делатности могуће је проширити или поделити на више грађевинских парцела, у циљу раздвајања појединих технолошких целина, одговарајућим планским документом у складу са законским прописима. Подела је могућа под условом да свака грађевинска парцела задовољава услове дате овим планом. Свака катастарска парцела, која испуњава услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.

Парцеле које по својим димензијама и површини одступају највише 5% у односу на условљене минималне димензије и површине, формирају се као грађевинске парцеле у складу са правилима плана.

#### Дозвољена изградња

У оквиру сваког комплекса дозвољена је изградња већег броја објеката у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама. Дозвољена је изградња објеката који подразумевају корисну БРГП и посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП као што су инфраструктурни – фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви и др. у оквиру датих грађевинских линија.

### Положај објеката на парцелама

Положај објеката на парцелама дефинисан је грађевинским линијама у односу на регулационе линије саобраћајница, обавезне зоне заштитног зеленила унутар парцеле, као и елементима хоризонталне и вертикалне регулације и минималним одстојањима од суседних парцела.

Претежно комерцијални садржаји - објекти администрације или за садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), постављају се на грађевинску линију према улици, нарочито на улазним правцима уз главни прилазни пут за планирану зону привређивања.

Производни објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка. Није дозвољено упуштање објеката и њихових делова у јавну површину.

Положај грађевинских линија је приказан у графичком прилогу "План регулације и нивелације са саобраћајним решењем".

### Индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле, представљен је односом површине под објектима и површине припадајуће грађевинске парцеле, изражен у процентима. У површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне површине (паркирање).

Уколико технолошки процес захтева покривање и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са производним / комерцијалним објектом, тада индекс заузетости може бити и већи од прописаног, уз обезбеђење осталих услова из плана (висина објекта, проценат озелењених површина на парцели, одстојање од граница парцеле,...).

Планом дозвољене максималне вредности индекса заузетости се не могу прекорачити, а могу се реализовати мање вредности. У случају да је постојећи индекс заузетости парцеле већи од дозвољеног, задржава се постојећи, без могућности увећања. У случају замене објеката новим, степен заузетости се дефинише према условима из плана.

### Висина објеката

Висина објеката за складишне и производне објекте је са потребним висинама у зависности од технолошког поступка. Изузетно се, услед технолошких потреба, дозвољава изградња објеката чија је висина већа од 12 m.

Изградња или било каква промена у простору на једној парцели, не сме да угрози функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

### Зелене површине

Зелене површине у обухвату подручја плана допуњују основне намене привредне зоне, а истовремено побољшавају укупне микроклиматске услове овог подручја.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток.

Дуж граница комплекса који излазе на регулацију пута предвидети континуалне појасеве заштитног зеленила ширине 6,5-10m, односно 10m уз јужну границу планског подручја.

У графичком прилогу “План регулације и нивелације са саобраћајним решењем“ приказана је позиција и величина дела комплекса на коме је обавезно подизање заштитног зеленила. Процент озелењених површина на парцели је дат као минималан и може бити и већи од планом датих вредности.

### Паркирање

Потребе паркирања решавати у оквиру парцеле. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса планирати одговарајуће манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

*Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места:*

<b>за садржај:</b>	<b>мин. 1 п место по јединици мере на:</b>
Привредне делатности – производња и индустрија	300m <sup>2</sup> корисног простора или 4 запослена
Пословање и администрација	120m <sup>2</sup> корисног простора
Привредне делатности – магацини и складишта	200m <sup>2</sup> БРГП
Угоститељство	10 столица
Пољопривредне делатности - производња	8 запослених
Трговине и комерцијалне делатности	150m <sup>2</sup> корисног простора

## Инжењерскогеолошки услови

Конкретне услове о начину, дубини и врсти фундација треба дефинисати одговарајућим геотехничким елаборатима, које је потребно израдити за сваки објект посебно. Истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр 44/95).

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ 2 – ПОЉОПРИВРЕДНА ПРОИЗВОДЊА**

### Дозвољена изградња, намена и начин коришћења земљишта

Дозвољена намена у овој зони су производња биљних производа, аграрних сировина и других производа биолошког порекла. Под биљном производњом се подразумева ратарска, воћарско – виноградарска, повртарска и расадничка производња, затим производња лековитог, ароматичног и украсног биља и производња гљива. Поред пољопривредне производње, на овим парцелама је могуће градити следеће објекте: магацине за репроматеријал (семе, саднице и слично), објекте за производњу поврћа у затвореном простору – стакленике, објекте за производњу гљива итд.

Компатибилни претежној намени су сви услужни (туризам, трговина и угоститељство, занатске делатности и сл.) и инфраструктурни, комунални и саобраћајни објекти (као и интерне станице за снабдевање горивим, базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.).

### Правила парцелације

Формирање грађевинских парцела у ЗОНИ 2 реализује се препарцелацијом катастарских парцела и делова катастарских парцела у складу са правилима за зону и спроводи се урбанистичким пројектом.

Дозвољава се изградња на парцели која има мин. површину грађевинске парцеле 800 m<sup>2</sup> и мин. ширину фронта грађевинске парцеле 16 m (за комплексе који излазе на две или више саобраћајница ужа страна не може бити мања од 16 m).

### Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом.

Није дозвољено да подземна грађевинска линија прелази регулациону линију.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за сваки објект у сваком појединачном комплексу је 10,0 m. Минимално растојање између

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

#### Урбанистички параметри на нивоу парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости у сваком појединачном комплексу је 50 %.

Највећа дозвољена висина објеката је 12,0m.

Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице.

#### Уређење слободних површина парцеле и ограда

За парцеле у ЗОНИ 2 неопходно је обезбедити најмање 20% незастртих зелених површина које треба да буду оријентисане према саобраћајницама у функцији заштитних зелених баријера.

Дозвољено је ограда парцела пољоприврених комплекса, *транспарентном оградом висине до 2,20 m*. Сви елементи ограде морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

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

Приложеним Идејним решењем предвиђено је прикључење објекта на већ постојеће прикључке дистрибутивне електро енергетске, водоводне и канализационе мреже.

### **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



плато за ватрогасна возила у близини објекта 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 помоћног пољопривредног објекта, на катастарској парцели број: 2422/80 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-18/2023, израђеном у Свилајнцу, маја 2023. године, од стране агенције: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО" 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.

**Х – 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:

- Катастарско топографски план израђен од стране овлашћене агенције за геодетске послове "ГЕОПЛАН" Горан Илић ПР, од 09.03.2023.године,

- Идејно решење изградње помоћног пољопривредног објекта, на катастарској парцели број: 2422/80 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-18/2023, израђено у Свилајнцу, маја 2023. године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“ Свилајнац,

- Одлука од 16.05.2023. године

- Доказ о уплати одговарајућих такси и накнаде.

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

- Копија плана бр. 952-04-035-10532/2023 издата 24.05.2023. године од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац,

- Копија катастарског плана водова издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-12979/2023 од 23.05.2023. године.

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

за РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.