



Република Србија  
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, изградњу,  
комуналне и имовинско-правне послове  
Број: РОР-SVI-22829-LOC-1/2023  
Заводни број: 350-73/2023-IV/03  
Датум: 28.07.2023.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 Станковић Дијане [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Гајић Немање, [REDACTED] на основу Овлашћења овереног код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП – I: 2469-2023 од 18.05.2023.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), одредби 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 стамбеног објекта, П+0, на катастарској парцели број: 5181/3 К. О. Свилајнац, у Свилајнцу.**

- Површина катастарске парцеле бр. 5181/3 К. О. Свилајнац: **500m<sup>2</sup>.**

**II** - планирана намена: **стамбени објекат – категорија објекта А - класификационе ознаке: 111011 – 100%** - стамбена зграда са једним станом

**III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:** Према фактичком стању и поднетом захтеву на катастарској парцели бр. 5181/3 К. О. Свилајнац постоји објекат површине 100m<sup>2</sup>, чије се уклањање планира.

Катастарска парцела бр. 5181/3К. О. Свилајнац има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – некатегорисаном путу (означеном као катастарска парцела бр. 5182 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.

**IV – Намена објекта и врста планираних радова:** према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу изградње стамбеног објекта, П+0, к.п. бр. 5181/3 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-0710/0, израђеном у Руми, јула 2023. године, од стране пројектанта: П.Б. Ибар, Ул. ЈНА 189, 22400 Рума, чији је главни пројектант: Немања Гајић, маст. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 210 А1425 19, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **стамбени објекат (слободностојећи)**

- Врста радова: **изградња**

- Категорија објекта: **"А"**

- Класификациона ознака: **111011 – 100% - стамбена зграда са једним станом**

**ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:**

- укупна површина парцеле: **500 m<sup>2</sup> (5а)**

- укупна БРУТО површина објекта: **159,60 m<sup>2</sup>**

- Нето просторија: - затворене: **110,31 m<sup>2</sup>**

- отворене: **34,40 m<sup>2</sup>**

- укупна НЕТО површина објекта: **144,71 m<sup>2</sup>**

- Бруто површина приземља: **159,60 m<sup>2</sup>**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **159,60 m<sup>2</sup> -31,92%**

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

- висина објекта (венац, слеме) у односу на нулту коту терена -0.50 (87.50): **+2.87 m - венац,**

**+5.91 m - слеме**

-апсолутна висинска кота (венац, слеме) у односу на коту терена -0.50 (87.50): **+110.47 - венац, +113.51 - слеме**

- спратна висина: **262 cm (Пр)**

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

- број паркинг места: укупно 2,
- проценат зелених површина: **39,06%**
- Индекс заузетости: **31,92%**
- Индекс изграђености: **0.3192**

#### **ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

- прикључак на водоводну мрежу: Задржава се постојећи прикључак; број водомера: 2557607. Укупан број јединица оптерећења J.O.= 3.75 , Q=0.500 л/с.
- прикључак на канализациону мрежу: Задржава се постојећи прикључак на градску канализациону мрежу. Проток 0.93 лит/сек.
- прикључак на електродистрибутивну мрежу: Задржава се постојећи прикључак: ЕД број: 0414645748; Одобрена снага: 5,75kW, Број бројила: 3434178
- 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, подцелина 1.3.1. претежне намене становање: зона средње густине – Б2 – зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

**ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: СТАНОВАЊЕ Б2 – зоне средњих густина**

**КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ:** становање, привредне 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 ОБЈЕКТА 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

##### **Општа правила за постојеће објекте**

Није дозвољено, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа.

Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,6m, односно 2,2m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у

равни крова, или постављањем вертикалних кровних прозора – кровних "баца" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних „баца“ на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баце" је 2,60m од коте пода.

Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "баца" је 30% површине основе крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте. Доградња условљава обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете (стамбене јединице) према овим правилима. Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним грађевинским парцелама.

**Регулациона линија:** задржати постојећу регулацију према постојећем некатегорисном путу (означеном као катастарска парцела број 5182 К. О. Свилајнац).

**Грађевинске линије:** грађевинску линију удаљити минимум 3,00 метра од регулационе линије.

Растојање основног габарита (без испада) новог слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимум 1,50 m. Ова удаљеност може бити и мања уколико се прибави сагласност комшије међаша, оверена од стране надлежног органа.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од прописаног не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија без претходно прибављене сагласности власника суседне парцеле.

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.

### **Правила грађења за стамбене објекте**

B2 – индивидуална стамбена градња/породично становање са делатностима и приземљу са једнострано и двострано узиданим објектима са делатностима у приземљу

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 55%

Најмања површина парцеле 300m<sup>2</sup>.

Максимална спратност објеката до П+1+Пк.

Прописана минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 12,00 m.

Процент озелењених површина на парцели до 30%.

Правила грађења:

Објекте на грађевинској парцели постављати као слободностојећи или у прекинутом/ непрекинутом низу, као двојно узидане (објекат додирује обе бочне линије грађевинске

парцеле), уколико се исти надовезује на постојећи објекат истог типа (у низу). За изградњу објеката у низу потребна је сагласност суседа оверена код надлежног органа.

Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 9,00m.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Највећи нагиб кровне равни је 45°. Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Дозвољено је оградавање грађевинске парцеле.

На грађевинској парцели чија је површина до 10% мања од најмање површине утврђене

правилима парцелације може се Локацијским условима утврдити изградња (замена)

објекта у постојећим габаритима спратности П+1, индекса изграђености до 1,5.

Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле.

**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:

<b>за садржај:</b>	<b>мин. 1 паркинг или гар. место по јединици мере на:</b>
стамбени објекти	100m <sup>2</sup> корисног простора

**Ограде:** ограде се по правилу не постављају на парцелама:

- за објекте јавне намене и садржаје, изузетно када је то неопходно због специфичне делатности које обављају;
- за комерцијалне садржаје;
- за објекте вишепородичног становања и друге објекте у отвореном блоку.

Парцеле породичних стамбених објеката могу се оградавати оградом до висине 1,60 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 оградавати транспарентном оградом до висине 1,40m. Ограда се може постављати на подзид висине до 0,60. Зидане и друге врсте ограда постављају се на граници парцеле тако да стубови ограде и капије буду на парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

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 планирани стамбени објекат користи постојеће прикључке на парцели на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу.

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

Власник катастарске парцеле број: 5181/3 К. О. Свилајнац, која је у катастру непокретности уписана по култури, као воћњак 3. класе, дужан је да изврши промену намене обрадивог пољопривредног земљишта пре издавања грађевинске дозволе, сходно члану 88. 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 и 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021).

**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 стамбеног објекта, П+0, к.п. бр. 5181/3 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-0710/0, израђено у Руми, јула 2023. године, од стране пројектанта: П.Б. Ибар, Ул. ЈНА 189, 22400 Рума, чији је главни пројектант: Немања Гајић, маст. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 210 А1425 19, 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:

- Овлашћење оверено код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП – I: 2469-2023 од 18.05.2023.године,

- Катастарско топографски план к.п.бр. 5181/3 К. О. Војска, израђен од стране овлашћене геодетске организације "ГЕОЗООМ" Свилајнац, Ненад Тодоровић пр, у предмету бр. 952-035-44082/2023 од 24.05.2023.године,

- Идејно решење изградње стамбеног објекта, П+0, к.п. бр. 5181/3 К. О. Свилајнац, број техничке документације: ИДР-0710/0, израђено у Руми, јула 2023. године, од стране пројектанта: П.Б. Ибар, Ул. ЈНА 189, 22400 Рума и

- Доказ о уплати одговарајућих такси и накнаде.

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

- Копија катастарског плана катастарске парцеле број: 5181/3 К. О. Свилајнац, издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 952-04-035-15554/2023 од 26.07.2023.године и

- Копија катастарског плана водова за предметну парцелу, издата од стране РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 952-304-18819/2023 од 25.07.2023.године.

**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.

**ХП** – 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.