



Република Србија  
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, изградњу,  
комуналне и имовинско-правне послове  
Број предмета: ROP-SVI-37326-LOC-1/2023  
Заводни број: 350-143/2023-IV/03  
Датум: 22.11.2023. 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 Милојковић Зорице, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Крунић Катарине, [REDACTED] по Пуномоћју овереном код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86 број УОП-І: 3239-2023 од 03.11.2023.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, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије", број 87/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник Републике Србије", број 96/2023), 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 гађење/извођење радова: пренамена дела стамбеног објекта у угоститељски, без извођења радова, на катастарској парцели број: 872/1 К.О. Свилајнац, улица Радомира Бисића бр. 6 у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 872/1 К.О. Свилајнац: 816m<sup>2</sup>.

**II** - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела број . 872/1 К.О. Свилајнац је изграђена, има обезбеђен директан приступ постојећој јавној саобраћајници – улици Радомира Бисића, означеној као катастарска парцела број 1852/1 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 ОБЈЕКТА: **пренамена дела стамбеног објекта у угоститељски** – категорија објекта Б, класификационе ознаке 111012 – 100% - стамбене зграде са једним станом до 2000 m<sup>2</sup> и П+4+ПК (ПС)

**IV** – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу пренамене дела стамбеног објекта у угоститељски, без извођења радова, стамбени објекат спратности По+П+1+Пк, на к.п. бр. 872/1 К.О. Свилајнац, ул. Радомира Бисића бр. 6, Свилајнац, број техничке документације: О-ИДР-2023/1102-1, израђеном новембра 2023.године, од стране пројектанта: Дејан Петровић ПР Радња за пројектовање и изградњу „ГРАДЕП“ Деспотовац, улица Змај Јовина 42, Деспотовац, 35213, чији је главни пројектант: Дејан С. Петровић, дипл.инж.арх., са лиценцом ИКС број: 300 Р506 17, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **стамбени**

- Врста радова: **пренамена без извођења радова**

#### **ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:**

- укупна површина парцеле/парцела: **816,00m<sup>2</sup>**

- укупна БРГП надземно: **949,76m<sup>2</sup>**

- укупна БРУТО изграђена површина: **1125,69m<sup>2</sup>**

- укупна НЕТО површина: **948,53m<sup>2</sup>**

- површина приземља: **385,00m<sup>2</sup>**

- површина земљишта под објектом/заузетости: **385,00m<sup>2</sup>**

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

- спратна висина: **2,60-3,00m**

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

- број паркинг места: **3 у гаражи и 8 на парцели**

- Процент зелених површина: **25%**

- Индекс заузетости: **47%**

- Индекс изграђености: **1,38**

#### **ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

- прикључак на електро дистрибутивну мрежу: Постојећи, није предмет пројекта

- прикључак на водоводну мрежу: Постојећи, није предмет пројекта

- прикључак на канализациону мрежу: Постојећи, није предмет пројекта

- **НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА**

## **V - Плански основ: 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 1.1. комплексно урбано ткиво 1.1.1. – центар, површине претежне намене: становање А1, високе густине, зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац

### **ОПШТА ПРАВИЛА**

**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 постојећој улици Радомира Бисића, означеној као катастарска парцела број 1852/1 К. О. Свилајнац

**Грађевинска линија:** Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. 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

### A1 – ВИСОКЕ ГУСТИНЕ

A1 – 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 60%,

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

Максимална спратност објеката до П+2+Пк,

Прописана минимална ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 10,00 m,

Процент озелењених површина на парцели до 25%.

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 15,0m.

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 ограђивање 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:

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

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 отворати 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 m.

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 користе постојећи прикључци предметног објекта на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу.

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

У поступку обједињене процедуре прибављени су Услови у погледу мера заштите од пожара 07.13 број 217-4-1850/23 од 20.11.2023.године, издати од страна Министарства унутрешњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Јагодини, који чине саставни део ових локацијских услова.

При изради техничке документације за извођење наведених радова, придржавати се предметних 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 пренамене дела стамбеног објекта у угоститељски, без извођења радова, стамбени објекат спратности По+П+1+Пк, на к.п. бр. 872/1 К.О. Свилајнац, ул. Радомира Бисића бр. 6, Свилајнац, број техничке документације: О-ИДР-2023/1102-1, израђено новембра 2023.године, од стране пројектанта: Дејан Петровић ПР Радња за пројектовање и изградњу „ГРАДЕП“ Деспотовац, улица Змај Јовина 42, Деспотовац, 35213, чији је главни пројектант: Дејан С. Петровић, дипл.инж.арх., са лиценцом ИКС број: 300 Р506 17, 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 оверено код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86 број УОП-I: 3239-2023 од 03.11.2023.године,

- Катастарско-топографски план, кп. бр. 872/1 К. О. Свилајнац израђен 03.08. 2023.године од стране овлашћене геодетске организације „ГЕОПЛАН“ Д.О.О. Свилајнац,

- Идејно решење пренамене дела стамбеног објекта у угоститељски, без извођења радова, стамбени објекат спратности По+П+1+Пк, на к.п. бр. 872/1 К.О. Свилајнац, ул. Радомира Бисића бр. 6, Свилајнац, број техничке документације: О-ИДР-2023/1102-1, израђено новембра 2023.године, од стране пројектанта: Дејан Петровић ПР Радња за пројектовање и изградњу „ГРАДЕП“ Деспотовац, улица Змај Јовина 42, Деспотовац, 35213,

- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 3.730,00динара,

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

- Копија катастарског плана бр. 952-04-035-23298/2023 од 07.11.2023.године издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац,

- Копија катастарског плана водова бр. 956-304-28348/2023 од 06.11.2023.године, издате од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Крагујевац и

- Услове у погледу мера заштите од пожара, издат од страна Министарства унутрешњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Јагодини 07.13 број 217-4-1850/23 од 20.11.2023.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.

**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.