



Република Србија  
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, изградњу,  
комуналне и имовинско-правне послове  
Број предмета: ROP-SVI-29806-LOC-1/2024  
Заводни број: 350-160/2024-IV/03  
Датум: 07.10.2024. 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 за издавање локацијских услова **Хлаупек** (Милорад) **Јоване**, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Марина Дејановић ПР Пројектни биро "ЗДЕЈ СТУДИО" Свилајнац, Матични број: 65427346, ПИБ: 111461762, улица Доситеја Обрадовића 1, Свилајнац, на основу Овлашћења овереног код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП – I: 4120-2024 од 13.09.2024.године, 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), одредби Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије", број 87/2023) и 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 извођење радова на изградњи: стамбене зграде са једним станом на катастарским парцелама број: 3698 и 3699 К. О. Кушиљево у Кушиљеву, улица Краља Петра Првог.**

- Површина катастарске парцеле бр. 3698 К.О. Кушиљево: **1861 m<sup>2</sup>**.

- Површина катастарске парцеле бр. 3699 К.О. Кушиљево: **3085 m<sup>2</sup>**.

**II - планирана намена: породични стамбени објекат – категорија објекта А - класификационе ознаке: 111011 – 100%** - стамбене зграде са једним станом; издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 m<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС).

**III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:** Увидом у еКатастар непокретности утврђено је да су на катастарској парцели бр. 3698 К. О. Кушиљево, евидентирана пет објекта која су уцртана у копији плана и то:

1. породична стамбена зграда, површине 70 m<sup>2</sup>, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу;
2. породична стамбена зграда, површине 71 m<sup>2</sup>, приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката;
3. помоћна зграда, површине 60 m<sup>2</sup>, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу;
4. помоћна зграда, површине 62 m<sup>2</sup>, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу и
5. помоћна зграда, површине 131 m<sup>2</sup>, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу.

Катастарска парцела бр. 3698 К. О. Кушиљево је изграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – улици Краља Петра и улици Синђелићева (означене као катастарска парцела бр. 4616 К. О. Кушиљево), задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

Катастарска парцела бр. 3699 К. О. Кушиљево је неизграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – улици Синђелићева (означеној као катастарска парцела бр. 4616 К. О. Кушиљево), задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцеле за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

Катастарске парцеле бр. 3698 и 3699 К.О. Кушиљево представљају заједничко домаћинство истог власника.

**IV – Намена објекта и врста планираних радова:** према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу нове градње стамбеног објекта, на кп. бр. 3698 и 3699 К. О. Кушиљево, број техничке документације: 16/2024, израђеном у Свилајнцу, септембра 2024. године, од стране пројектанта: „3ДЕЈ 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: **слободно-стојећи стамбени објекат**

- Врста радова: **нова градња**

- Категорија објекта: "А"

- Класификациона ознака: **111011 – 100% - стамбене зграде са једним станом**; издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 m<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС).

### **ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:**

- укупна површина парцеле/парцела: **4946 m<sup>2</sup>** (=1861+3085)

- укупна БРГП (и за сваки појединачни објекат ако их има више):

стамбени 1-рушење: **70,00 m<sup>2</sup>**

стамбени 2: **71,00 m<sup>2</sup>**

помоћни: **60,00 m<sup>2</sup>**

помоћни: **62,00 m<sup>2</sup>**

**стамбени планирано: 112,29 m<sup>2</sup>**

**укупно: 305,29 m<sup>2</sup>**

- укупна БРУТО изграђена површина: **112,29 m<sup>2</sup>**

- укупна НЕТО површина: **99,27 m<sup>2</sup>**

- површина приземља: **112,29 m<sup>2</sup>**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **112,29 m<sup>2</sup>**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **4,74 m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме повучени спрат и др.): **104,74 m**

- спратна висина: **2,70 m**

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

- број паркинг места: **2**

- проценат зелених површина: **80,00%**

- индекс заузетости: **6,17%**

- индекс изграђености: **0,06**

### **ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

- прикључак на електроенергетску мрежу: Постојећи прикључак на парцели задовољава ново планиране потребе; Укупан капацитет: 17,25kW; Врста прикључка: трајни; Врста мерног уређаја: Директно трофазно мултифункционално бројило – широка потрошња.

- прикључак на водоводну и канализациону мрежу: Постојећи прикључак водоводни 3/4 Ø и септичка јама; Укупан капацитет: потрошња воде до 10 m<sup>3</sup> на маесечном нивоу; Врста прикључка. Трајни; Врста мерног уређаја: водомер 3/4 Ø.

- прикључак на ТК инсталације: Није предвиђено

- прикључак на гасне инсталације: Није предвиђено

- 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 2 – грађевинско подручје ван градског грађевинског земљишта; целина 2.1. дозвољене изградње ван подручја грађевинског подручја, подцелина 2.1.1. површине претежне намене становање: В1 - мале густине - рурално становање, зона директне примене на основу правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац

### **ОПШТА ПРАВИЛА**

**Врста и намена објеката који се могу градити ван градског грађевинског подручја.** Могу се градити објекти у складу с правилима из плана и то: привредни и производни објекти, пословни, сервисно-радни објекти, верски објекти, као и услужни (туризам, трговина и угоститељство, бензинске станице и сл.) и инфраструктурни објекти (као и базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.)

**Врста и намена објеката чија градња је 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.

**Регулациона линија:** задржати фактичку регулацију према постојећој јавној саобраћајној површини - улици Краља Петра и улици Синђелићева (означене као катастарска парцела бр. 4616 К. О. Кушиљево)

**Грађевинске линије:** Грађевинску линију удаљити минимум 3 m 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 сагласнот 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.

**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.** Грађевинска парцела може 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 оgrade 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade.

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.

### **Општа правила грађења за нове објекте**

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима датим овом информацијом о локацији и у складу са графичким прилогом број 1, који је саставни део ове Информације о локацији.

Могућа је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину.

Положај грађевинске линије у односу на изграђене инфраструктурне објекте, надземне водове и њихове заштитне појасеве биће одређен на основу важећих прописа који дефинишу зону заштите, а у складу са:

- тачном позицијом траса инфраструктура из овереног ситуационог плана (катастарско – топографске подлоге), који уз захтев доставља инвеститор и
- условима надлежних комуналних и других организација које исте издају за потребе издавања локацијских услова.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6m, а нагиб кровних равни највише 45°.

За осветљење 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.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити кровне етаже која својим габаритом на било који начин излази из основног габарита објекта.

Кота приземља објекта може да буде највише 1,2m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру објекта планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денivelацијом унутар објекта.

## **ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ: СТАНОВАЊЕ**

### **В1-ЗОНА НИСКИХ ГУСТИНА – РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ**

Ниске густине становања су зоне претежно руралног начина становања, становања у породичним кућама на периферији града или на земљишту које је планом није предвиђено да буде грађевинско. Није планирано опремање саобраћајном и комуналном инфраструктуром у планском периоду.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 40%. Највећи дозвољена спратност: П+1+Пк, а за привредне објекте у зависности од технолошких захтева, а највише 18,0м.

#### **Услови за изградњу других објеката на истој парцели**

У оквиру парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, допуштена је изградња другог објекта, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Минимално одстојање главних објеката од међе износи 1,5 m, без отварања прозора ка суседној парцели.

Допуштена су и мања одстојања од међа уз писмену сагласност комшија међаша.

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 да стамбени објекат чија се изградња планира користи постојеће прикључке на предметној локацији, на дистрибутивну електро енергетску и водоводну мрежу. За одвођење фекалних вода обезбеђује се прикључак на сопствену постојећу водонепропусну септичку јаму.

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

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина број: 8F.1.1.0.D-09.05-438066-24 од 03.10.2024.године.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, достављен је и типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-438066-24-UGP од 03.10.2024.године. за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору достављају уз ове локацијске услове.

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

Власник катастарске парцеле број: 3699 К.О. Кушиљево која је по култури њива 2. 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, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

**НАПОМЕНА:** Имајући у виду да се локацијски услови издају за више катастарских парцела односно за две катастарске парцеле број: 3698 и 3699, обе у К.О. Кушиљево, 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, 52/2021 и 62/2023).

**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 објекта 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 објекта 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 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 нове градње стамбеног објекта, на кп. бр. 3698 и 3699 К. О. Кушиљево, број техничке документације: 16/2024, израђено у Свилајнцу, септембра 2024. године, од стране пројектанта: „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 – 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: 4120-2024 од 13.09.2024.године,

- Ситуациони план к.п.бр. 3698 и 3699 обе у К. О. Кушиљево, израђен 04.04.2023.године од стране Приватног предузећа "МАЈА" ДОО Свилајнац,

- Списак катастарских парцела које су предмет захтева за издавање локацијских услова, потписан од стране главног пројектанта;

- Идејно решење нове градње нове градње стамбеног објекта, на кп. бр. 3698 и 3699 К. О. Кушиљево, број техничке документације: 16/2024, израђено у Свилајнцу, септембра 2024. године, од стране пројектанта: „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;

- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 2.740,00динара,

- Доказ о уплати накнаде за рад органа управе у износу од 3.410,00динара и

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара.

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

- Копија катастарског плана за катастарске парцеле број: 3698 и 3699 обе у К. О. Кушиљево, издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 952-04-035-19510/2024 од 19.09.2024. године,

- Копија катастарског плана водова издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-24191/2024 од 19.09.2024. године,

- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране Електродистрибуција Србије, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина број: 8F.1.1.0.D-09.05-438066-24 од 03.10.2024. године и

- типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-438066-24-UGP од 03.10.2024. године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије достављен од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд.

**ХИ** – 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 објекта ("Службени гласник РС", број 96/2023), правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима, на основу одредби прописа.

**ХИИ** – 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.

Обрађивач

Даница Марјановић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.

