



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-19075-LOCH-2/2023
Заводни број: 350-98/2023-IV/03
Датум: 28.08.2023. 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 усаглашеном захтеву "М-УНА ГРАДЊА" д.о.о. Свилајнац (ПИБ: 113596055, Матични број: 21896322) из Свилајнца, Улица Светог Саве бр. 44/1/14, поднетог преко пуномоћника Арсић Немање, [REDACTED] по Овлашћењу од 21.06.2023.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 РС", број 115/2020), 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 изградњу: **вишепородичног стамбеног објекта (П+5)**, на катастарској парцели бр. **764 КО Свилајнац**, Топличина улица, у Свилајнацу.

- Површина катастарске парцеле бр. **764 КО Свилајнац: 1123m²**.

II - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 764 КО Свилајнац је изграђена. У копији плана за кп.бр. 764 КО Свилајнац уцртан је објекат бр. 1 и у листу непокретности уписан као породична стамбена зграда, површине у основи 105m², приземне спратности. Планирано је уклањање претходно описаног објекта.

Предметна парцела има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – улици Топличина (означеној као катастарска парцела бр. 1839 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: вишепородични стамбени објекат (П+5) - слободностојећи, **Категорија објекта В - класификационе ознаке: 112222** – Издвојене стамбене зграде са више од три стана - 100%

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу за нову градњу вишепородичног стамбеног објекта (П+5), на катастарској парцели бр. 764 КО Свилајнац, Топличина улица, у Свилајнацу, број техничке документације: 34-06/23-У и ИДР-БП 1/23, израђеном у Јагодини, 10. августа 2023.године, од стране пројектанта: "А3 Студио" д.о.о. ул. Живорада Костића 5/10, Јагодина, чији је главни пројектант: Немања Арсић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е887 07, а које се састоји од 0-главне свеске, 1-пројекта архитектуре и пројекта за безбедно постављање групног гасног прикључка тип Г-16, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: вишепородични стамбени објекат - слободностојећи

- Врста радова: **нова градња**

- **Категорија објекта В - класификационе ознаке: 112222** – Издвојене стамбене зграде са више од три стана 100%

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА И ЛОКАЦИЈИ

- укупна површина парцеле: **1.123,00m²**

- укупна БРГП надземно: **2.770,14m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **2.770,14m²**

- укупна НЕТО површина: **2.250,61m²**

- површина приземља: **379,21m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **469,44m²**

- спратност (надземних и подземних етажа): П+5

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): венац 18,78 m, слеме 20,47 m

- апсолутна висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): венац 119,18 m и слеме 120,87 m

- спратна висина: приземља - 3,09m, спратних етажа - 3,00m

- број функционалних јединица/број станова: 35 станова

- број паркинг места (корисна стамбена површ./100 m²): усвојено 21 паркинг место (1.992,73 m²/100 m²=19,92)

- проценат зелених површина: 43,92%

- проценат заузетости: 41,80%

- индекс изграђености: 2,47

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електро дистрибутивну мрежу: врста прикључка: трофазни, врста мерног уређаја: према условима, издатим од ЕПС-а, укупан капацитет: у ИДР предвиђен капацитет од 632,04 kW за:

- 35 нових станова – 25А-17,25 kW (трофазни прикљ.)

- 1 лифт – 25А-17,25 kW (трофазни прикључак)

- једно заједничко бројило – 25А-11,04 kW (трофазни прикључак)

- прикључак на гас: гасни прикључак G-40, према условима "Ресава-гас" д.о.о. Свилајнац

- прикључак на телекомуникациону мрежу: према условима Предузећа за телекомуникације а.д. "Телеком Србија"

- прикључак на водоводну мрежу: предвидети водоводни прикључак ПЕ 90, према условима ЈКП Свилајнац

- прикључак на канализациону мрежу: није потребно прибавити, задовољава постојећи канализациони прикључак Ø160

- Прикључење за одлагање чврстог и комуналног отпада: за пројектовани објекат предвиђена су 3 контејнера, запремине 1,10 м³, лоцираних у оквиру парцеле кп.бр. 764 КО Свилајнац

- 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 1.1. комплексно урбано ткиво; подцелина 1.1. 2. 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 – ЗОНЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

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.

Регулациона линија: задржати постојећу регулацију према постојећој јавној саобраћајници – улици: Топличина (означеној као катастарска парцела број 1839 К. О. Свилајнац)

Грађевинска линија: грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом према Ропличиној улици. 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.

Општа правила грађења за нове објекте

Положај грађевинске линије у односу на инфраструктурне објекте и 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 и информације о локацији за појединачне објекте.

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 објеката планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

Грађевински елементи објеката

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

2) излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама;

3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;

4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

5) конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.

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

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 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.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ СТАНОВАЊЕ

Б1-ЗОНА СРЕДЊИХ ГУСТИНА - вишепородично становање у вишеспратним стамбеним објектима

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 60%,

Највеће дозвољене спратности за вишепородичне стамбене или пословне објекте су до П+5+Пк,

Процент озелењених површина на парцели до 25%.

Правила грађења

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта је 600,0m², а најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу за вишеспратне слободностојеће (вишепородичне стамбене и пословне) објекте је 15,00 m, при чему се морају испоштовати одговарајуће удаљености према суседима.

Удаљеност објекта од бочне и задње ивице парцеле мора бити најмање 5,0m.

Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца и не сме бити већа од 18,0m.

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

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 се планирани вишепородични стамбени објекат прикључи на дистрибутивну електро енергетску, водоводну, гасну и телекомуникациону мрежу, према условима надлежних јавних предузећа.

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:

- Технички услови за пројектовање и прикључење на В+К мрежу, издати од стране КЈП "Морава" Свилајнац, 04 број: 237-ОП/1-23 од 03.07.2023.године,

- Технички услови издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, деловодни број: 277391/3-2023 од 27.06.2023.године,

- Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу бр. Ус-006/23 од 27.06.2023.године и

- 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-09.05-290755-23 од 10.07.2032.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.- 290755-23-UGP од 11.07.2023. године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору достављају уз ове локацијске услове.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

У поступку обједињене процедуре прибављени су услови имаоца јавних овлашћења, који чине саставни део ових локацијских услова и то:

- Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом, 07.13.1 број 217-3-752/23-1 од 25.08.2023.год. издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације у Јагодини, Одељења за превентивну заштиту од пожара и експлозија и

- Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија 07.13 број 217-4-1314/23-1 од 25.08.2023.год. издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације у Јагодини, Одељења за превентивну заштиту од пожара и експлозија.

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 за нову градњу вишепородичног стамбеног објекта (П+5), на катастарској парцели бр. 764 КО Свилајнац, Топличина улица, у Свилајнацу, број техничке документације: 34-06/23-У и ИДР-БП 1/23, израђено у Јагодини, 10. августа 2023.године, од стране пројектанта: "А3 Студио" д.о.о. ул. Живорада Костића 5/10, Јагодина, чији је главни пројектант: Немања Арсић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е887 07, а које се састоји од 0-главне свеске, 1-пројекта архитектуре и пројекта за безбедно постављање групног гасног прикључка тип Г-16.

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 од 21.06.2023.године,

- Катастарско – топографски план кп. бр. 764 К. О. Свилајнац израђен од стране овлашћене геодетске организације "GEOZOOM" Ненад Тодоровић ПР Свилајнац,

- Идејно решење за нову градњу вишепородичног стамбеног објекта (П+5), на катастарској парцели бр. 764 КО Свилајнац, Топличина улица, у Свилајнацу, број техничке документације: 34-06/23-У и ИДР-БП 1/23, израђеном у Јагодини, 10. августа 2023.године, од стране пројектанта: "А3 Студио" д.о.о. ул. Живорада Костића 5/10, Јагодина, чији је главни пројектант: Немања Арсић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е887 07, а које се састоји од 0-главне свеске, 1-пројекта архитектуре и пројекта за безбедно постављање групног гасног прикључка тип Г-16,

- Доказ о уплати републичке таксе, накнаде за рад органа управе и накнаде за ЦЕОП.

У поступку обједињене процедуре прибављена је следећа документација:

- Копија плана за катастарску парцелу број: 764 КО Свилајнац, издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 952-04-035-13121/2023 од 26.06.2023.године,

- Копија катастарског плана водова на предметној парцели, издато од стране Сектора за катастар непокретности - Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-16372/2023 од 29.06.2023.године и

- Услови имаоца јавних облашћења, који чине саставни део ових локацијских услова, а наведени су у ставу VI – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.

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.