



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број: РОР-SVI-8899-ЛОС-3/2024
Заводни број: 350-58/2024-IV/03
Датум: 18.04.2024.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 инвеститора: **Vrlanac Trade DOO Svilaјnac**, Матични број: 20097515, ПИБ: 104156866, **из Свилајнца**, Ул. Трг Хероја бб локал 13, поднетог преко пуномоћника Ђикић Снежане, [REDACTED] [REDACTED] 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), одредби Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", 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) и Урбанистичким пројектом потврђеним под бројем: 350-141/2022-IV/03 од 20.12.2022.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I - За извођење радова на: реконструкцији и доградњи постојеће пословно-стамбене зграде са једним станом П+1 на кп.бр. 1157 К.О. Свилајнац.

- Површина катастарске парцеле бр. 1157 К. О. Свилајнац: 118m².

II - планирана намена: пословно-стамбена зграда са једним станом П+1, категорија објекта А - класификационе ознаке: 111011 (породична стамбена зграда) – 53,76% и 123001 (зграда за трговину на велико и мало) - 46,24%.

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: катастарска парцела бр. 1157 К. О. Свилајнац је изграђена и наслеђена као грађевинска, налази се у широј зони центра града, на десној обали реке Ресаве. На предменој парцели постојећи објекти су пословни изграђени у непрекинутом низу уз улицу Трг Хероја са једне стране и реку Ресаву са друге стране. Оваква градња дефинише јасну границу блока. Постојећи објекат се на северној страни наслања на постојећи објекат спратности П+1 изграђен на кп. бр. 1158, док се на јужној страни наслања на стамбено пословни објекат спратности П+Пк.

Специфичност овог потеса/низа представља чињеница да се највећи број објеката налази на парцелама које чине земљиште испод самог објекта. Као такви, ови објекти и парцеле представљају део наслеђеног урбаног система.

Пешачки приступ објекту је директно са јавне површине улице Трг Хероја. Колски приступ објекту није могућ, обзиром на изграђену структуру.

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу за реконструкцију и доградњу пословно-стамбене зграде са једним станом П+1 на кп.бр. 1157 К. О. Свилајнац, број техничке документације: 06/20-24, израђеном у Смедереву, марта 2024. године, од стране пројектног бироа "Кућа-стил" д.о.о. Свилајнац, Огранај Р.Ј, Смедерево, улица Јована Крајишника број 16/3, чији је главни пројектант: Снежана Ђикић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 6278 03, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **слободностојећи објекат**

- Врста радова: **реконструкција и доградња**

- Категорија објекта: "А"

- Класификациона ознака: **111011 – породична стамбена зграда - 53,73% и**

123001 – зграда за трговину на велико и мало 46,24%

ДИМЕНЗИЈЕ ОБЈЕКТА:

- укупна површина парцеле/парцела: **118m²**

- укупна БРГП надземно: **225,80m²**

- укупна БРУТО изграђена површина: **225,80m²**

- укупна НЕТО површина: **192,51m²**

- површина приземља: **110,90m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **118,00m²**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спат и др.): слеме: **+9,70m**, венац: **+7,30m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спат и др.): слеме: **+112,30mⁿ**, венац: **+109,90mⁿ**

- спратна висина: приземље: **3,36 m**, спрат: **2,90 m**
- број функционалних јединица/број станова: 2
- број паркинг места: према урбанистичком пројекту је планирано коришћење јавног паркинга у оквиру уличне регулације
- проценат зелених површина: /
- индекс заузетости: пројектовано: **100%** према параметрима из урбанистичког пројекта
- индекс изграђености: **1,91**

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: Прибављени услови бр: 8F.1.1.0-D-09.05-84730-21 од 23.03.2021.године (преузето из Урбанистичког пројекта). Према подацима надлежног предузећа ЕПС Дистрибуција - Огранак ЕД Јагодина, нема ограничења за израду спрата. Предвиђени су капацитети у оквиру одобрене снаге од 17,25kW.
- прикључак на водоводну и канализациону мрежу: Прибављени услови бр: 04-2066/1-2020 од 08.07.2020.године (преузето из Урбанистичког пројекта).

Водовод: Према подацима надлежног предузећа КЈП "Морава" Свилајнац, прикључење планираног објекта на јавну мрежу могуће је на постојећу водоводну линију Ø150mm која се налази у улици Трг Хероја; притисак у мрежи је 5,5 bar. Планирана је изградња новог прикључка за новопланирани садржај, раздвајање потрошње за пословни простор и стамбени део са посебним мер им уређајима.

Канализација: Према подацима надлежног предузећа КЈП "Морава" Свилајнац, прикључење планираног објекта на канализациону мрежу могуће је на постојећу канализациону линију Ø200mm која се налази у улици Трг Хероја. Планирана је изградња новог фекалног прикључка на канализациону мрежу Ø200mm у улици Трг Хероја. Фекална отпадна вода се одводи ван објекта канализацијом минималног пречника Ø160mm и минималног пада 1%.

- прикључак на телекомуникациону мрежу: Прибављени услови бр: 199044/3-2020 од 07.07.2020.године (преузето из Урбанистичког пројекта). Према подацима надлежног телекомуникационог предузећа Телеком Србија а.д, у појасу регулације улице Трг Хероја постоји траса ТК мреже. Планирано је прикључење објекта на ТК мрежу у складу са условима надлежног предузећа. Прикључење објекта на постојећу мрежу и пружање ТК услуга вршиће се на основу посебног захтева инвеститора поднетог надлежном предузећу.

- прикључак на гасоводну мрежу: Прибављени услови бр: Ус-013/20 од 08.07.2020.године (преузето из Урбанистичког пројекта). Према подацима надлежног предузећа за дистрибуцију гаса "РЕСАВА-ГАС" д.о.о, испред предметне парцеле не постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Да би предметна локација добила гас, потребно је извршити продужење гасоводне мреже са постојећег гасовода који се налази уз саму обалу реке Ресаве. Урбанистичким пројектом није планирано прикључење објекта на дистрибутивни гасовод.

- НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ФАЗНА ГРАДЊА

V - Плански основ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ СВИЛАЈНАЦ ("Службени гласник општине Свилајнац", број 3/2013 и 36/2020)

Спровођење: на основу Урбанистичког пројекта за реконструкцију и доградњу објеката изграђених на катастарској парцели број: 1157 КО Свилајнац, бр. УП-09/2022, израђеном од стране обрађивача: ДОО АРХИСОФТ ПРО Смедерево, који је потврђен дана 20.12.2022.године, под бројем: 350-141/2022-IV/03

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Просторне и урбанистичке целине: предметна парцела се налази у зони 1 – грађевинско подручје градског грађевинског земљишта; целина 1.1. комплексно урбано ткиво; подцелина 1.1.1. центар, у зони претежне намене становање: средњих густина Б1.

Врста и намена објеката који се могу градити: Поред стамбених, могу се градити сви објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину и друге објекте. Објекат компатибилне намене може добити одобрење за изградњу на површинама друге претежне намене.

Компатибилне намене су: становање, привредне делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања или пословања, здравство, дечија заштита, образовање, културни и верски објекти.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Објекти чија је изградња забрањена, осим на површинама намењеним индустрији су индустријски објекти свих врста. У свим зонама становања могућа је изградња антенских стубова за мобилну телефонију или постављање других сличних уређаја до висине објеката прописаних за одређену зону, а максимално 12,00m, уз обавезу подношења захтева за процену утицаја на животну средину.

Регулациона линија: задржати постојећу регулацију према улици Трг Хероја и према реци Ресави

Грађевинска линија: Грађевинска линија објекта према јавним површинама се поклапа са регулационим линијама.

Услови изградње утврђени Урбанистичким пројектом:

- реконструкција, доградња и надзиђивање постојећих пословних објеката у стамбено пословни објекат спратности П+1
- уједначавање висине венаца са суседним објектима у непрекинутом низу
- објекат је планиран у непрекинутом низу, у приземљу је планиран пословни простор – локал, док је на спрату планирана стамбена јединица са независним улазом,
- положај објекта је дефинисан према облику парцеле, тј. Према затеченој изграђеној структури објеката у окружењу – изградња у непрекинутом низу
- обзиром на изграђено и затечено урбано ткиво колски приступ локацији није могућ
- задржава се постојећи пешачки приступ директно са тротоара испред објекта
- према намени објекта и садржаја на парцели није предвиђено ограђивање исте.

VI – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Приложеним Идејним решењем предвиђено је да се задрже постојећи прикључци на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону мрежу на парцели.

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 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 бој: 177084/2-2024 од 17.04.2024.године.

Поменути услови чине саставни део ових локацијских услова.

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 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 реконструкцију и доградњу пословно-стамбене зграде са једним станом П+1 на кп.бр. 1157 К. О. Свилајнац, број техничке документације: 06/20-24, израђено у Смедереву, марта 2024. године, од стране пројектног бироа "Кућа-стил" д.о.о. Свилајнац, Огранај Р.Ј, Смедерево, улица Јована Крајишника број 16/3, чији је главни пројектант: Снежана Ђикић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 6278 03, 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:

- Катастарско топографски план кп. бр. 1157 КО Свилајнац израђен 22.06.2020.године од стране приватног предузећа "МАЈА" ДОО Свилајнац;

- Идејно решење за реконструкцију и доградњу пословно-стамбене зграде са једним станом П+1 на кп.бр. 1157 К. О. Свилајнац, број техничке документације: 06/20-24, израђено у Смедереву, марта 2024. године, од стране пројектног бироа "Кућа-стил" д.о.о. Свилајнац, Огранај Р.Ј, Смедерево, улица Јована Крајишника број 16/3, чији је главни пројектант: Снежана Ђикић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 6278 03, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре;

- Доказ о уплати одговарајућих такси и накнаде.

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

- Копија катастарског плана бр. 952-04-035-7564/2024 издата 16.04.2024. године од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац,

- Копија катастарског плана водова за предметну парцелу, издата од стране РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-9070/2024 од 10.04.2024.године и

- 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 бој: 177084/2-2024 од 17.04.2024.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 96/2023), 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.

Обрадила

Даница Марјановић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.