



Република Србија  
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанизам, изградњу,  
комуналне и имовинско-правне послове  
Број предмета: ROP-SVI-20081-LOC-1/2024  
Заводни број: 350-107/2024-IV/03  
Датум: 16.07.2024. 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 **Манојловић (Миодраг) Радише**, [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Арсић Немање, [REDACTED] на основу Пуномоћја овереног код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП –I: 1357-2024 од 24.05.2024.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), 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 породичног стамбеног објекта,спратности П+0, на катастарској парцели број: 6399/1 К. О. Свилајнац, улица Кнеза Милоша, Свилајнац.**

- Површина катастарске парцеле бр. 6399/1 К. О. Свилајнац: **4038 m<sup>2</sup>.**

**II** - планирана намена: **стамбени објекат – категорија објекта А - класификационе ознаке: 111011 – 100%** - 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 на предметној парцели постоји изграђена стамбено-пословна зграда, површине у основи 124m<sup>2</sup>, спратности П+1, која је уписана по закону о озакоњесу објеката.

Према фактичком стању катастарска парцела бр. 6399/1 К.О. Свилајнац је изграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини - улица Кнеза Милоша, која се поклапа са државним путем ИБ реда број 27 (означеним као катастарска парцела бр. 6675 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 нове градње породичног стамбеног објекта П+0, кп. Бр. 6399/1 К. О. Свилајнац, улица Кнеза Милоша, Свилајнац, број техничке документације: 30-06/2024, израђеном у Јагодини, 10. јуна 2024. године, од стране: „А3 Студио“ ДОО, улица Живорада Костића број 5/10, Јагодина, чији је главни пројектант: Немања Арсић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е887 07, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре, предвиђено је следеће и то:

- Тип објекта: **објекат слободан са 4 стране**

- Врста радова: **нова градња**

- Категорија објекта: **"А"**

- Класификациона ознака: **111011 – 100%** - 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: **4.038,00 m<sup>2</sup>**

- укупна БРГП надземно: **286,62 m<sup>2</sup>**

- укупна БРУТО изграђена површина: **286,62 m<sup>2</sup>**

- укупна НЕТО површина: **246,78 m<sup>2</sup>**

- БРУТО површина приземља: **286,62 m<sup>2</sup>**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **286,62 m<sup>2</sup>**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **6,65 m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме повучени спрат и др.): **106,68**

- спратна висина: **2,90 m и 3,80 m**

- број станова: **1**
- број гаража/гаражних места: **1/2**
- број паркинг места: **1**
- проценат зелених површина: **66,31%**
- индекс заузетости: постојећи: **7,85%**, новопроекттовани: **14,95%**
- индекс изградњености: постојећи: **0,08**, новопроекттовани: **0,15**

#### **ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

- прикључак на електроенергетску мрежу: Предвиђен подземни вод ПП100-А 4x16mm<sup>2</sup>, према условима и захтевима ЕД, предвиђен капацитет од 17,25kW; врста прикључка: трајни; врста мерног уређаја: трајно трофазно бројило.
- прикључак на градску водоводну мрежу: Предвиђен је прикључак на градску водоводну мрежу ПЕ 25 mm, према условима дистрибутивног органа, предвиђен капацитет од 25 mm; врста прикључка: трајни; врста мерног уређаја: водомер.
- прикључак на канализациону мрежу: Предвиђен прикључак на септичку јаму, предвиђен капацитет од Ø160 mm; врста прикључка: трајни.
- прикључак на телекомуникациону мрежу: Предвиђен је прикључак на телекомуникациону мрежу подземним каблом, према условима дистрибутивног органа, предвиђен капацитет: ЈУ(ST) 2x2x0.6; врста прикључка: трајни
- 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 1.3.4. претежне намене индустрија

#### **ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: ИНДУСТРИЈА**

#### **Објекти чија је изградња дозвољена**

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изградњености парцеле, допуштена је изградња више главних објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле односно комплексе.

У сваком појединачном комплексу намењеном претежно за индустрију (алтрн: привреда) могу се градити привредни, индустријски и производни објекти и сви објекти који су у функцији производње и привреде, пословни, изложбени, сервисно - радни објекти и сви компатибилни садржаји.

Компатибилни претежној намени су стамбени и сви услужни (туризам, трговина и угоститељство, занатске делатности и сл.) и инфраструктурни, комунални и саобраћајни објекти (као и интерне станице за снабдевање горивом, базне станице мобилне телефоније, кабловска и оптичка мрежа и сл.).

**Врста и намена објеката чија је изградња 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 постојећу регулацију према изграђеној улици Кнеза Милоша, која се поклапа са државним путем ИБ реда број 27 (означеним као катастарска парцела бр. 6675 К.О. Свилајнац)

**Грађевинске линије:** грађевинску линију удаљити минимум 5,00 метра од регулационе линије према улици Кнеза Милоша, која се поклапа са државним путем ИБ реда број 27 (означеним као катастарска парцела бр. 6675 К.О. Свилајнац)

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.

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

Нове објекте поставити у границама претходно дефинисаних грађевинских линија.

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

Положај грађевинске линије у односу на инфраструктурне објекте и водове и њихове заштитне појасеве ће бити 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 информација о локацији за појединачне објекте.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6 m, 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 1,2 m 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 0,2 m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

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

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња другог објекта у складу с конкретним правилима градње, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта.

Помоћни објекти - гараже, могу се постављати на међне линије према суседним парцелама, уз сагласност комшије међаша, а да се атмосферске воде одводе на сопствену парцелу.

### **Паркирање**

За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој парцели изван површине јавног пута по нормативу 1 паркинг или гаражно место на 100m<sup>2</sup> корисног простора.

### **Ограде**

Грађевинске парцеле се могу 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 1,40 m, 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 оградe и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине од 1,40 m или транспарентна до висине од 1,80 m, уз сагласност суседа, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

Врата и капије на уличној оградe 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.

### **Правила грађења за компатибилну намену: стамбене објекте**

#### **B1-МАЛЕ ГУСТИНЕ**

Мале или ниске густине становања су зоне претежно становања у породичним кућама око урбане целине и на периферији града или на земљишту које је планом предвиђено да буде грађевинско. Планирано је заокруживање ових зона, уз опремање саобраћајном и комуналном инфраструктуром, као и центрима и опремом одговарајућег ранга.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 50%.

Највеће дозвољене спратност утврђује се до П+1+Пк.

Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле одређује се у складу са општим условима за формирање грађевинске парцеле и услови парцелације и препарцелације.

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 планирани породични стамбени објекат прикључи на дистрибутивну електро енергетску, водоводну, канализациону мрежу 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: 262-ОП/1-24 од 12.07.2024.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 бој: 300899/2-2024 од 03.07.2024.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-09.05-312028-24 од 15.07.2024.године.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, достављен је и типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-312028-24-UGP од 15.07.2024.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: 6399/1 К. О. Свилајнац, која је у катастру непокретности уписана по култури, као њива 2. класе, чија је површина од 3721m<sup>2</sup>, 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).

**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 нове градње породичног стамбеног објекта П+0, кп. Бр. 6399/1 К. О. Свилајнац, улица Кнеза Милоша, Свилајнац, број техничке документације: 30-06/2024, израђено у Јагодини, 10. јуна 2024. године, од стране: „А3 Студио“ ДОО, улица Живорада Костића број 5/10, Јагодина, чији је главни

пројектант: Немања Арсић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е887 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:**

- Пуномоћје оверено код Јавног бележника Владимира Поповића, Свилајнац, Светог Саве 86, под бројем УОП – I: 1357-2024 од 24.05.2024.године,

- Катастарско топографски план к.п.бр. 6399/1 К. О. Свилајнац, израђен 22.12.2023.године од стране Агенције за геодетске послове и промет некретнина "ГЕОПЛАН" Свилајнац,

- Идејно решење нове градње породичног стамбеног објекта П+0, кп. Бр. 6399/1 К. О. Свилајнац, улица Кнеза Милоша, Свилајнац, број техничке документације: 30-06/2024, израђено у Јагодини, 10. јуна 2024. године, од стране: „А3 Студио“ ДОО, улица Живорада Костића број 5/10, Јагодина, чији је главни пројектант: Немања Арсић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е887 07, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре,

- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 2.610,00динара,

- 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:

- Копија катастарског плана водова за предметну парцелу, издата од стране РГЗ, Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-16822/2024 од 01.07.2024.године,

- Копија катастарског плана за предметну парцелу, издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 952-04-035-13589/2024 од 02.07.2024.године,

- Технички услови за пројектовање и прикључење на В+К мрежу, издати од стране КЈП "Морава" Свилајнац, 04 број: 262-ОП/1-24 од 12.07.2024.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 бој: 300899/2-2024 од 03.07.2024.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-09.05-312028-24 од 15.07.2024.године и

- Типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-312028-24-UGP од 15.07.2024.године достављен од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, за изградњу прикључка на дистрибутивни



систем електричне енергије, који се инвеститору достављају уз ове локацијске услове.

**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.

Обрађивач

Даница Марјановић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.