



Република Србија
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, изградњу,
комуналне и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-SVI-23319-LOC-1/2024
Заводни број: 350-128/2024-IV/03
Датум: 19.08.2024. 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: **Производно трговинског предузећа "НЕСА КОМЕРЦ" ДОО (МБ: 6341225, ПИБ:101477147) Свилајнац, ул. Стевана Синђелића бр. 309**, поднетог преко пуномоћника Марина Дејановић ПР Пројектни Биро "ЗДЕЈ СТУДИО" Свилајнац, Матични број: 65427346, ПИБ: 111461762, ул. Доситеја Обрадовића бр. 1, 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
О МОГУЋНОСТИМА И ОГРАНИЧЕЊИМА ИЗГРАДЊЕ
ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА У ФУНКЦИЈИ ПРОИЗВОДНЕ ХАЛЕ,
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ: 3488 К. О. СВИЛАЈНАЦ,
У УЛИЦИ СТЕВАНА СИНЂЕЛИЋА У СВИЛАЈНЦУ**

I - За извођење радова на: изградњи помоћних објеката: надстрешнице са wc-ом, аутоперионице, надстрешнице и објекта за хидрофорску пумпу, на катастарској парцели број: 3488 К. О. Свилајнац, улица Стевана Синђелића у Свилајнцу.

- Површина катастарске парцеле бр. 3488 К. О. Свилајнац: **7738 m².**

II – ПЛАНИРАНА НАМЕНА ОБЈЕКТА: помоћни објекти у служби производне хале – категорија објекта А, класификационе ознаке 125231 – 100% - Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова

III – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 3488 К. О. Свилајнац је неизграђена, има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини - улици Стевана Синђелића, која се поклапа са државним путем IIА реда бр. 160 (означен као катастарска парцела бр. 6624 К. О. Свилајнац), задовољава и друге параметре прописане планским документом у погледу потребне површине и ширине парцела за изградњу, те испуњава услове за грађевинску парцелу. Предметна парцела се са јужне стране непосредно граничи са катастарском парцелом број 6696 К. О. Свилајнац, на којој је изграђена производна хала, за чије потребе се граде предметни помоћни објекти.

IV – Намена објекта и врста планираних радова: према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу нове градње помоћних објеката у служби производне хале: надстрешнице, аутоперионице, објекта за хидрофорску пумпу, класа А, 125231-са мање од три зида до 1500m² на к. п. бр. 3488 К. О. Свилајнац, Свилајнац, број: 38/2024; израђеном у Свилајнцу 07.2024. године од стране пројектанта: ПР "3 ДЕЈ СТУДИО" Свилајнац, чији је главни пројектант: Ивица М. Дејановић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е379 07; предвиђено је следеће и то:

- За грађење / извођење радова: **нова градња**

- Тип објекта: Слободностојећи помоћни објекти у служби производне хале – надстрешнице + аутоперионица + објекат за хидрофорску пумпу + ограда

- Категорија објекта: **А**

- Класификациони број: **125231** – Стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова – **100%**

- укупна површина парцеле/парцела: **7738m²**

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

1) Надстрешница + wc 63.82m²

2) Аутоперионица 110.40m²

3) Надстрешница 110.40m²

4) Објекат за хидрофор 12.70m²

- укупна БРУТО изграђена површина: **297.32m²**

- укупна НЕТО површина: **265.52m²**

- површина приземља: **265.52m²**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **297.32m²**

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

- висина објекта: атика

1) 416m

2) 4.60m

3) 4.70m

4) 3.45m

- апсолутна висинска кота: атика

1) 102.66m

2) 103.10m

3) 103.20m

4) 101.95m

- спратна висина:

1) 2.91m

2) 3.20-3.80m

3) 3.20-3.80m

4) 2.40m

- број станова: /

- број пословних простора: /

- број гаража/гаражних места: /

- број паркинг места: 8

- индекс заузетости: **3,8%**

- индекс изграђености: 0,38

- није предвиђена фазна градња

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електроенергетску дистрибутивну мрежу: Прикључак на постојећу трафостаницу према условима ЕДС. Предвиђен је трајни прикључак; укупног капацитета 17,25kW, врста мерног уређаја: директно трофазно мултифункционално бројила – широка

потрошња

- прикључак на водовод: према условима дистрибутера, потрошња воде до 10m³, врста прикључка: трајни, водовмер 2'

- прикључак на канализацију: према условима дистрибутера

- 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, зона претежне намене: привредне делатности – где се директно примењују правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

ОПШТА ПРАВИЛА

Врста и намена објеката који се могу градити.

У грађевинском подручју, поред стамбених, могу се градити сви објекти који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину и суседне објекте. Објекат компатибилне намене може добити одобрења 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.

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 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 регулациону линију (поклапа се са катастарском међном линијом кп. бр. 3488 и 6624 КО Свилајнац), а која је дефинисана попречним профилем саобраћајнице 15а-15а, како је приказано графичким прилогом број 2, који чини саставни део ове Информације о локацији.

Грађевинска линија: грађевинску линију удаљити минимум 10м од регулационе линије. Минимално растојање између грађевинске линије и границе суседног комплекса за сваки објекат у сваком појединачном комплексу је 3,0m.

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 објекта планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m 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, да се атмосферске воде одводе на сопствену парцелу.

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
производња и индустрија	300m 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,
- вишеспратних и вишеспородичних објеката,
- за објекте вишеспородичног 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 ката 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 оградни 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.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ: ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ

Највећи дозвољени индекси изграђености заузетости грађевинске парцеле утврђује се максимум 60%.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 600,0m², а најмања ширина грађевинске парцеле је 16,0m.

Највећа дозвољена спратност пословних објеката утврђује се до П+3+Пк или П+4.

Највећа дозвољена висина привредних објеката је до 12,00m, а локацијским условима може се одобрити и више у складу са технолошким захтевима.

Минимално растојање између грађевинске линије и границе суседног комплекса за сваки објекат у сваком појединачном комплексу је 3,0 m.

Паркирање решити у оквиру грађевинске парцеле.

За привредне објекте који су 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 у прописаној процедури потребно је обезбедити сагласност на процену утицаја објеката на животну средину или акт да иста није потребна.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ – ТРГОВИНА И УСЛУГЕ

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је максимум 60%.

Највећа дозвољена спратност објеката је до П+2+Пк или П+3.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 600,0m².

Најмања ширина грађевинске парцеле је 16,0m.

Најмањи проценат озелењених површина на парцели (без паркинга) - 20%.

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 помоћни објекти прикључе на дистрибутивну електро енергетску, водоводну и канализациону 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: 267-ОП/1-24 од 12.08.2024.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-09.05-376027-24 од 15.08.2024.године.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, достављен је и типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-376027-24-UGP од 15.08.2024.године. за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору прослеђује уз ове локацијске услове.

VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

У поступку обједињене процедуре, прибављено је од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Јагодини, Одсек

за превентивну заштиту од пожара и експлозија Обавештење у вези услова у погледу мера заштите од пожара 07.13.1 број 217-4-1381/2024 од 13.08.2024.године, које чини саставни део ових локацијских услова.

Власник катастарске парцеле број: 3488 К. О. Свилајнац, која је по култури њива 1. 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).

Посебни услови се прибављају у складу са одредбама важећих прописа, а у зависности од врсте и намене објеката чија се изградња планира (сагласност надлежног органа на студију о процени утицаја планираног објекта, на животну средину односно одговарајући акт којим се ослобађа израде исте у складу са важећим законом о заштити животне средине, услови односно сагласност надлежног органа о мерама противпожарне заштите које треба спровести, водни услови и др.).

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 помоћних објеката у служби производне хале: надстрешнице, аутоперионице, ојекта за хидрофорску пумпу, класа А, 125231-са мање од три зида до 1500m² на к. п. бр. 3488 К. О. Свилајнац, Свилајнац, број: 38/2024; израђено у Свилајнцу 07.2024. године од стране пројектанта: ПР "З ДЕЈ СТУДИО" Свилајнац, чији је главни пројектант: Ивица М. 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:

- Одлука којом је дато пуномоћје Марини Дејановић ПР Пројектни Биро "ЗДЕЈ СТУДИО" Свилајнац, од 24.07.2024.године,

- Катастарско топографски план к.п.бр. 3488 К. О. Свилајнац, израђен 02.07.2024.године од стране Ненад Тодоровић ПР "ГЕОЗООМ" Свилајнац,

- Идејно решење нове градње помоћних објеката у служби производне хале: надстрешнице, аутоперионице, ојекта за хидрофорску пумпу, класа А, 125231-са мање од три зида до 1500m² на к. п. бр. 3488 К. О. Свилајнац, Свилајнац, број: 38/2024; израђено у Свилајнцу 07.2024. године од стране пројектанта: ПР "З ДЕЈ СТУДИО" Свилајнац, чији је главни пројектант: Ивица М. Дејановић, дипл. инж. арх. са лиценцом ИКС број: 300 Е379 07, а који се састоји од 0-главне свеске и 1-пројекта архитектуре,

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

- Доказ о уплати одговарајућих такси и накнаде.

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

- Копија катастарског плана за катастарске парцеле број3488, К. О. Свилајнац, издата од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Свилајнац, број: 952-04-035-15762/2024 од 30.07.2024.године,

- Копија катастарског плана водова издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-19277/2024 од 26.07.2024. године,
- Технички услови за пројектовање и прикључење на В+К мрежу, издати од стране КЈП "Морава" Свилајнац, 04 број: 267-ОП/1-24 од 12.08.2024.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-09.05-376027-24 од 15.08.2024.године и
- типски Уговор број: 8F.1.1.0.D-09.05-376027-24-UGP од 15.08.2024.године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, достављен од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд.

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.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.