



Република Србија  
ОПШТИНА СВИЛАЈНАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
**Одељење за урбанизам, изградњу,  
комуналне и имовинско-правне послове**  
Број: ROP-SVI-4321-LOC-1/2023  
Заводни број: 350-23-/2023-IV/03  
Датум: 06.03.2023.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 захтеву ALCOM WORLDWIDE DOO PEĆINCI-ŠIMANOVCИ, Матични број: 21160091, ПИБ: 109314101, ул. Крњешевачка бр. 152, поднетог преко пуномоћника Марине Дејановић ПР, ЗДЕЈ Студио Свилајнац, Матични број: 65427346, ПИБ: 111461762, ул. Доситеја Обрадовића бр. 1/2, 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 и 52/2021), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије", број 115/2020) и 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 извођење радова на: изградњи производне хале са административним анексом П+0 и помоћног објекта – портирнице у функцији хале П+0, на катастарској парцели број: 5900/23 К. О. Свилајнац, ул. НОВА 4 број 33 у Свилајнцу.  
- Површина катастарске парцеле бр. 5900/23 К. О. Свилајнац: 22800 m<sup>2</sup>.

**II** - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: Катастарска парцела бр. 5900/23 К. О. Свилајнац има директан приступ постојећој јавној саобраћајној површини – улици Нова 4 (означеној као катастарска парцела бр. 5900/15 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: производна хала са административним анексом П+0 – категорија објекта В – класификационе ознаке 125103 (93.44%) – наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу и 122011 (6.56%) – зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе до 400 m<sup>2</sup> и помоћни објекат – портирница у функцији хале – категорија објекта А – помоћни објекат у служби главног објекта који се не класификује.

**IV – Намена објекта и врста планираних радова:** према поднетом захтеву и приложеном Идејном решењу изградње производне хале са административним анексом (П+0) претежна категорија: „В“ 125103 - 93.44 % и 122011 – 6,56% и помоћним објектом – портирницом, у функцији хале категорија „А“, на кп. бр. 5900/23 КО Свилајнац, број техничке документације: ИДР-3/2023, израђеном у Свилајнцу, 01.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“, улица Доситеја Обрадовића број 1, 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:

## **1. ПРОИЗВОДНИ ОБЈЕКАТ СА АДМИНИСТРАТИВНИМ АНЕКСОМ**

- Тип објекта: ПРОИЗВОДНА ХАЛА СА АДМИНИСТРАТИВНИМ АНЕКСОМ

- Врста радова: **НОВА ГРАДЊА**

- Категорија објекта: **„В“ – производна хала са административним анексом**

- Класификациона ознака:

- 125103 – 93.44% - наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, све осим радионица и
- 122011 – 6.56% - зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе до 400 m<sup>2</sup>

**ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:**

- укупна површина парцеле/парцела: **22800m<sup>2</sup>**

- укупна БРГП: (хала + анекс) (5.639,30+396,20) **6035.50m<sup>2</sup>**

- укупна БРУТО изграђена површина: (5.639,30+396,20) **6035.50m<sup>2</sup>**

- укупна НЕТО површина: (хала + анекс) (5.569,35+342,25) **5911.60m<sup>2</sup>**

- површина приземља: **6035.50m<sup>2</sup>**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **6035.50m<sup>2</sup>**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): атика: хала: 9 m анекс: 7 m

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): хала: 117.30 m, анекс: 115.30 m

- спратна висина: хала: 6-7.5m; анекс: 3.5m

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

- број паркинг места: производња: 19; администрација: 5 лица са посебним потребама: 2; укупно: 26

## **2. ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ – ПОРТИРНИЦА:**

- Тип објекта: ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ – ПОРТИРНИЦА

- Врста радова: **НОВА ГРАДЊА**

- Категорија објекта: "А", помоћни објекат у функцији главног, остали неклассификовани објекти – 100%

### ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

- укупна површина парцеле/парцела: **22800m<sup>2</sup>**

- укупна БРГП надземно: **18.24 m<sup>2</sup>**

- укупна БРУТО изграђена површина: **18.24 m<sup>2</sup>**

- укупна НЕТО површина: **11.80 m<sup>2</sup>**

- површина приземља: **18.24 m<sup>2</sup>**

- површина земљишта под објектом/заузетост: **18.24 m<sup>2</sup>**

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

- висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): **3.10 m**

- апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): **111.80 m**

- спратна висина: производна хала: **2.50 m**

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

- број паркинг места: производња: у склопу главног објекта

ЛОКАЦИЈСКИ ПАРАМЕТРИ	ПРЕМА ПЛАНУ	ОСТВАРЕНО
спратна висина:	12 m	до 9 m
Процент зелених површина:	Према саобраћајницама у функцији заштитних зелених баријера 20%	око 60 %
Индекс заузетости:	70%	до 27 %

индекс изграђености:	2.0	0.27
садржај паркинг места:	1 ПМ на сваких 300 m <sup>2</sup> корисног простора	укупно: 26 ПМ
Површина парцеле:	мин. 800 m <sup>2</sup>	22800 m <sup>2</sup>
ширина фронта парцеле:	мин. 16 m	340 m
друге карактеристике објекта:	<p>- Према намени ради се о хали производног типа са пратећим садржајима у коме би се одвијало склапање већ готових компоненти у финалне производе: алуминијумских профила и делова у сувом и чистом поступку. У току производње тј. формирања готових производа нема отпадних делова ни кабастог смећа, такође нема отпадних вода из производње.</p> <p>- Приликом обрачуна индекса узета је у обзир портирница.</p>	

#### ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

- прикључак на електродистрибутивну мрежу: укупан капацитет: 400kW, врста прикључка: индивидуални трајни, врста мерног уређаја: трофазно бројило, начин грејања: етажно котлом на гас
- прикључак на водоводну мрежу: 2"
- прикључак на канализациону мрежу: Ø160
- гасоводна мрежа: према условима дистрибутера
- телекомуникациона мрежа: 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: индустрија – где се директно примењују правила уређења и грађења дата Планом генералне регулације за насеље Свилајнац.

## **ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: ИНДУСТРИЈА**

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

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености 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.

**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.

## **ОПШТА ПРАВИЛА**

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Приступ новоформираним грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити посредно преко приватног пролаза или приступног пута (који се може формирати као засебна парцела и као сукорисничка површина) или успостављањем службености пролаза.

Ширина приступа новоформиране парцеле јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50m . Објекти у радним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,50m, за једносмерну комуникацију, односно 6,00m за двосмерно кретање возила.

За грађење, односно постављање инфраструктурних, електроенергетских и електронских објеката и уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање или веће површине од површине предвиђене Планом за зону у којој се налази, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије. Као решен приступ јавној саобраћајној површини признаје се и уговор о службености пролаза са власником послужног добра.

### **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, с тим 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 место по јединици мере на:
Пословање и администрација	120m <sup>2</sup> корисног простора
Производња и индустрија	300m <sup>2</sup> корисног простора

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕТЕЖНУ НАМЕНУ ИНДУСТРИЈА**

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

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености 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.).

### **Парцелација**

Најмања ширина грађевинске парцеле односно појединачног комплекса за привредне, пословне, производне и индустријске објекте је 16,0 m, а најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 800 m<sup>2</sup>.

Свака новоформирана грађевинска парцела односно појединачни комплекс мора имати приступ на планирану јавну површину намењену за саобраћај.

### **Индустријске отпадне воде**

Индустријске отпадне воде могу да се одводе у колекторе санитарних отпадних вода тек после пречишћавања на постројењима за предтретман индустријских отпадних вода. Ова постројења треба да пречисте индустријску отпадну воду до максимално дозвољених концентрација за упуштање у фекалне воде, како се то правилником комуналне радне организације захтева.

### **Грађевинске линије**

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за сваки објекат у сваком појединачном комплексу је 5,0 m.

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

### **Урбанистички параметри**

Највећи дозвољени индекс заузетости у сваком појединачном комплексу је 70 % у шта улазе и потребне технолошке површине. Највећа дозвољена висина објеката у грађевинском подручју је 12,0m, а локацијским условима се може одобрити и више у складу са технолошким захтевима

### **Ограде**

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

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 прикључење планираног објекта на дистрибутивну електро енергетску, телекомуникациону, гасоводну, водоводну и канализациону мрежу, према условима надлежних јавних предузећа.

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

- Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на В+К мрежу, издати од стране КЈП "МОРАВА" Свилајнац, 04 број: 230-ОП/1-23 од 01.03.2023.године,
- 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: 80505/3-2023 од 24.02.2023.године,
- Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу број: Ус-003/23 од 23.02.2023.године,
- Услови за пројектовање и прикључење број: 8F.1.1.0-D-09.05-93433-23 од 03.03.2023.године издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина.

У поступку обједињене процедуре од стране "ЕПС Дистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Јагодина достављен је и типски уговор број: 8F.1.1.0-D-09.05-93433-23-UGP од 03.03.2023.године за изградњу прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, који се инвеститору доставља уз ове локацијске услове.

## VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

У поступку обједињене процедуре прибављени од имаоца јавних овлашћења прибављена је следећа документација:

- Водни услови издати од стране Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, број 2467/1 од 06.03.2023.године,
- Услови у погледу мера заштите од пожара, издати 03.03.2023.године од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Јагодини, 09.13 број 217-4-249/2023,

а који чине саставни део ових локацијских услова.

Због специфичне намене планираног објекта морају да испуне критеријуми заштите животне средине, те је инвеститор истог у обавези да **поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину**. Уз пријаву радова подноси се и сагласност на студију о процени утицаја на животну средину, ако је обавеза њене израде утврђена прописом којим се уређује процена утицаја на животну средину, односно одлука да није потребна израда студије.

**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 изградње производне хале са административним анексом (П+0) претежна категорија: „В“ 125103 - 93.44 % и 122011 – 6,56% и помоћним објектом – портирницом, у функцији хале категорија „А“, на кп. бр. 5900/23 КО Свилајнац, број техничке документације: ИДР-3/2023, израђено у Свилајнцу, 01.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“, улица Доситеја Обрадовића број 1, 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:

- Пуномоћје односно Одлука број 1/2023 од 23.01.2023.године,

- Катастарско топографски план кп. бр. 5900/23 К. О. Свилајнац, израђен 03.02.2023.године од стране овлашћене геодетске организације "ГЕОЗООМ" Свилајнац,

- Идејно решење изградње производне хале са административним анексом (П+0) претежна категорија: „В“ 125103 - 93.44 % и 122011 – 6,56% и помоћним објектом – портирницом, у функцији хале категорија „А“, на кп. бр. 5900/23 КО Свилајнац, број техничке документације: ИДР-3/2023, израђено у Свилајнцу, 01.2023.године, од стране пројектанта: ПР „ЗДЕЈ СТУДИО“, улица Доситеја Обрадовића број 1, Свилајнац,

- Доказ о уплати републичке административне таксе у износу од 4.210,00динара,

- Доказ о уплати накнаде за рад органа управе у износу од 11.110,00динара и

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП у износу од 2.000,00динара.

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

- Копија плана предметне парцеле, која је издата од стране Службе за катастар непокретности Свилајнац бр. 952-04-035-3239/2023 од 22.02.2023.године,

- Копија катастарског плана водова издата од стране Сектора за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, број: 956-304-3964/2023 од 22.02.2023.године,

- Услови имаоца јавних овлашћења, који чине саставни део ових локацијских услова, а наведени су у ставу VI – УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ и VII – ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ.

**XI** – Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

**XII** – Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом урађен у складу са чланом 118а. и 129. 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.

**ИЗВРШИЛАЦ ЗА ОБЛАСТ**

**УРБАНИЗМА**

Катарина Јоловић, маст. инж. урб.

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

Елизабета Филиповић, дипл. инж. арх.