



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЈАГОДИНА
Општинска управа
Одељење за општу управу
Број предмета:
ROP-LIG-10724-LOC-3/2019
Датум: 29.10.2019.године.
Ј И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Јагодина, решавајући по захтеву овлашћеног лица Бана Андреев ([REDACTED]) дипл. инж. арх. из Београда, у име инвеститора **Васиљковић Игора** ([REDACTED]) из села **Моравци**, ул. Моравци бб, на основу члана 53.а, 54, 55, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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 и 31/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 31696/10 У К.О. ЈАГОДИНА

а за издавање грађевинске дозволе

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Закон о планирању и изградњи изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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 и 31/2019);
- План генералне регулације насеља Јагодина („Сл. гласник Општине Јагодина“ бр. 5/2014)
- План детаљне регулације „Индустријска зона – ПДР5“ у Јагини („Службени гласник општине Јагодина“, бр. 5/2015);
- Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019);
- Правилник о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“ број 72/2018).

2. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класификација објекта 1: Стамбени објекат спратности По+П+Пк, категорије објекта Б и класификационог броја 111012;
- Класификација објекта 2: Помоћни објекат спратности П+0 – летња кухиња, класификационог броја 121201;
- Класификација објекта 3: Помоћни објекат – базен, класификационог броја 127420.

3. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу издавања решења о грађевинској дозволи и одобрења за градњу ради изградње стамбеног објекта спратности По+П+Пк и помоћних објеката – летње кухиње и базена, све на кат. парцели бр. 31696/10 у К.о. Јагодина.

- На основу приложеног идејног решења планирани су следећи објекти:
 - **Стамбени објекат:** Планирана бруто површина под стамбеним објектом (заузетост): 238,11m²; планирана укупна бруто површина објекта: 524,05m²; планирана укупна нето површина објекта: 451,42m²; висина слемена: +7,37м; спратност: По+П+Пк; кровна површина: Кровни покривач је цреп, нагиба 30°.
- Планира се увођење нових хидротехничких и електроенергетских инсталација. Предвиђено прикључење на електроенергетску мрежу преко 2 нова трофазна прикључка (једно за стамбени једно за помоћни објекат).
- **Помоћни објекат – летња кухиња:** Планирана бруто површина под објектом (заузетост): 22,59m²; планирана укупна бруто површина објекта: 22,59m²; планирана укупна нето површина објекта: 16,42m²; висина слемена: +3,93м; спратност: П+0; кровна површина: Кровни покривач је цреп, нагиба 30°.
 - **Помоћни објекат – базен:** Планирана укупна бруто површина објекта: 26,79m²; планирана укупна нето површина објекта: 22,00m².
 - Грејање се планира на властиту котларницу на пелет са резервним грејањем на појединачне пећи на чврсто гориво.
 - У оквиру парцеле је предвиђено 2 паркинг места.

4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: улица Хаџи Руминова, Љиг;
- Грађевинска парцела: Дефинисана је као земљиште у грађевинском подручју, површине 1.437,00m².
- Приступ парцели и планираним објектима остварен је са улице Хаџи Руминова, Љиг, односно парцеле 31694/2, намењене ППРом као јавна саобраћајница;

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Зона у којој се налази парцела: **С1 - индивидуално становање, зона 2**

5.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ЗА ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ (С1)

5.1.1. Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинске парцеле врши се тако да минимална површина новоформиране парцеле буде: за изградњу слободностојећег објекта 300m². Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 10м.

У *зони 2* предвиђено је формирање парцела за изградњу слободностојећих објеката. Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице.

5.1.2. Врста и намена објеката

На површинама опредељеним за индивидуално становање могућа је организација становања као и садржаја који су компатибилни са становањем и који могу подржати становање као примарну намену, а то су пословање, трговина, угоститељство, услуге, здравство, социјална заштита и сл.

Садржаји компатибилни претежној намени се могу организовати у оквиру делова стамбених објеката као допунска намена или се поједини објекти са припадајућим парцелама могу определити за неку намену компатибилну претежној.

5.1.3. Положај објеката на парцели

Грађевинске линије су дефинисане у односу на планирану регулативу, а у складу са претежним положајем постојећих објеката у односу на исту. У случају предметне парцеле удаљеност грађевинске линије од регулационе је 5 м, за улицу Хаџи Руминова и за планирану улицу Нова 5, Љиг што је приказано посебним прилогом извода из Плана – Урбанистичка регулација.

Нови објекти се могу постављати на или иза задате грађевинске линије. Испусти на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6м, односно регулациону 1,2м у зонама 1 где се поклапају грађевинска и регулациона линија и то на деловима објекта вишим од 3м. Укупна површина испуста на објекту ка регулацији не сме прећи 50% површине уличне фасаде.

5.1.4. Дозвољена заузетост и изграђености грађевинске парцеле

- Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је 0,5
- Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле 1,5
- Максимални степен искоришћености парцела је **65%** (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама и паркинзима).
- Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 35%**.

Урбанистички параметри дати Идејним решењем задовољавају дозвољене вредности.

5.1.5. Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката је П+1+Пк, односно три видне надземне етаже на нагнутом терену. Максимална висина слемена планираних објеката је 12м, мерено од коте приземља објекта до слемена.

Максимална дозвољена спратност другог објекта на парцели је П (приземље) без могућности искориштења поткровља. Максимална висина слемена ових објеката је 5м, мерено од коте приземља објекта до слемена.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена који не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле уколико су намењени за смештање помоћних просторија или гаражирање возила.

5.1.6. Најмања међусобна удаљеност објеката

У Зони 2, где је дозвољена изградња слободностојећих објеката минимално дозвољено растојање између објеката и границе суседне парцеле је 1,5м. Најмања међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама може бити 3м.

Удаљеност објеката може бити мања уз сагласност власника суседних парцела.

5.1.7. Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом до 1,4м висине од коте тротоара или зиданом оградом до висине од 0,9м.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије буду на земљишту власника ограде. Парцеле се могу ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван грађевинске линије.

5.1.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру намене мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавне површине намењене за саобраћај. Колски прилаз парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је минималне ширине 3,5м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Паркирање и гаражирање је планирано у оквиру парцеле. На предметној парцели обезбедити минимум једно паркинг место. Гараже и други помоћни објекти могу се градити као анекс уз основни објекта или као други искључиво приземни објекат на парцели и у оквиру планом задатих параметара градње.

5.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину. За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале.
- Изградња објеката са равним кровом није дозвољена. На објектима извести кровне конструкције које образују косе кровне равни–коси кров. Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни.
- Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, дрвета, разних фасадних облога, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери).

- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
 - на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) – 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.
- Испади већи од 1,20 м, а мах до 1,60 м могу се планирати на делу објекта према задњем дворишту вишем од 3,0 м. Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м.
- Степенице којима се савладава висина преко 0,90 м треба да се решавају унутар габарита објекта.

5.3. Општа правила за изградњу објеката

- Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативима и прописима за објекте одређене намене.
- Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене. **Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју.**
- На објектима који се у складу са постојећим начином постављања објеката у зони, граде на граници бочне грађевинске парцеле, или интерполитрају између обе бочне грађевинске парцеле, не могу се на забатним зидовима планирати отвори.
- На објектима који се уграђују између и до граница обе бочне грађевинске парцеле (изградња у прекинутом низу) на којима су постојећи објекти постављени на заједничкој граници парцела, могу се за потребе осветљења и вентилације споредних, односно и радних просторија извести светларници, на рачун габарита планираног објекта. Код грађења објеката на међи водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом – (испадом и другим) не угрози ни ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.
- Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну канализацију. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.
- У случају када за одвођење површинских вода не постоји нивелационо решење на нивоу блока, површинске воде са парцеле одводе се слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.
- Изграђене саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе гаража у приземљу и помоћних и радних просторија којима се савладава висинска разлика изнад коте терена, колске приступне путеве дворишту и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом оријентисано према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и слично).
- Одвођење површинских вода са манипулативних и паркинг површина планираних у двориштом делу парцеле, чија површина прелази 200 м², условљено је затвореном канализационом мрежом прикљученом на уличну канализацију.
У случају изградње гараже у сутерену објекта, пад рампе за приступ гаражи оријентисан је према објекту, а одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин.
- Јавни простор улице се не може користити за обављање делатности (складиштење материјала и сл.) нити за паркирање тешких возила, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле уколико за то постоје просторни услови и не ремете се створени услови живљења у ширем окружењу.

- Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за пословно-стамбене објекте, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа које ће дефинисати динамику прикупљања и одношења отпада.

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

МЕРЕ ЗАШТИТЕ

- Заштита од елементарних непогода: Објекат мора бити категорисан и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за градњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” број 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90). Конструкцију објекта прорачунати на 8. сеизмичку зону.
- Заштита од пожара: Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС” број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) и у складу са издатим Условима.
- Заштита животне средине: Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС” број 135/04 и 36/09, 72/2009, 43/2011, 14/2016, 76/2018 и 95/2018).

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Хидротехничка инфраструктура

- Идејним решењем је предвиђено качење на постојећу канализациону и водоводну мрежу, што је потврђено кроз услове издате од стране ЈКП „Комуналац“, Љиг број 458/и уз скицу у оквиру прилога ROP-LIG-10724-LOC-1-HPAP-3/2019 од дана 18.06.2019.године.

7.2. Електроенергетска инфраструктура

- Објекат прикључити на електроенергетску мрежу у складу са издатим условима од надлежне „ЕПС-Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, под бројем поступка ROP-LIG-10724-LOC-3-HPAP-3/2019 односно број 8I.1.0.0-D-09.13-311279-UPP-19 од 15.10.2019. год.
- Услови су издати уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, који су описани у прилогу ових локацијских услова.
- Закључени Уговори описаних у условима ЕПСа између инвеститора и имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, достављају се уз захтев за грађевинску дозволу.

7.3. Инсталације телекомуникација

- Идејним решењем је предвиђено качење на постојећу телекомуникациону мрежу.
- Приликом извођења радова потребно је поступити у складу са издатим условима од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 275881/2-2019 од 20.06.2019. год.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење израђено у августу 2019. год. год. број тех. док. 02.08-19, од стране фирме **Биро Андреев доо**, Београд, ул. Београдска 18, Београд и главног пројектанта Бана Андреев, дипл. инж. арх. лиценца бр. 300 1653 03;
- Уверење о подацима последњег стања у катастру водова издати од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар водова Ваљево, број 952-04-305-1668/2019 од 05.06.2019.год;

- Копија плана под бројем 953-1/2019-35 од дана 13.06.2019.године и Препис листа непокретности број 2340 за К.о. Љиг издат под бројем 952-5/2019-79 од дана 06.06.2019.год. од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности;
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује пројектанта за подношење захтева;
- Доказ о уплати накнаде за подношење захтева кроз ЦИС за издавање локацијских услова за објекте категорије А, у износу од 1.000,00;
- Доказ о уплаћеној административној такси у износу од 12.000,00 динара на основу Одлуке о измени одлуке о општинским административним таксама („Сл. гласник Општине Љиг“ бр. 4/2016);

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу и Пројекат за грађевинску дозволу, усклађени са издатим локацијским условима, израђени у складу са чланом 118а. Закона и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“ број 72/2018);
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.
- Одговорни пројектант је дужан да техничку документацију – пројекат за грађевинску дозволу, усклади са датим локацијским условима.
- Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- **Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.**
- На локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор надлежном Општинском већу, преко Одељења за општу управу општинске управе општине Љиг, у року од 3 дана од дана њиховог достављања, таксиран са 150,00 динара административне таксе.

Доставити:

- Подносиоцу захтева;
- Грађевинској инспекцији;
- Имаоцима јавних овлашћења;
- Надлежној служби ради објављивања на интернет страници надлежног органа

ОБРАДИЛА:

Млађи сарадник на пословима за урб. и грађ.
Војиновић Тамара, *дипл. инж. арх.*

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, *дипл. правник*