

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву Ивана Мијаиловић [REDACTED] из Љига, ул. Дарка Милошевића бб, за издавање локацијских услова за катастарску парцелу бр. 5222/6 у К.о. Љиг, 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 и 145/2014), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015), Уредбе о изменама и допунама уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 114/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 5222/6 у К.о. Љиг

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Закон 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 и 145/2014);
- Просторни план Општине Љиг („Службени Гласник Општине Љиг“ број 5/2009);
- Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015);
- Уредбе о изменама и допунама уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 114/15);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015);
- Правилник о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“ број 23/2015 и 77/2015).

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: улица Дарка Милошевића бб.
- Грађевинска парцела: Дефинисана је као катастарска парцела број 5222/6 у К.о. Љиг.
- Површина кат. парцеле бр. 5222/6 у К.о. Љиг је 636 м².
- Приступ парцели и објекту остварен је са улице Дарка Милошевића.
- Врста земљишта: предметна кат. парцела је градско грађевинско земљиште,
- Предметна парцела је изграђена, на њој се налази објекат који се уклања, површине 16,15 м².

3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класификација објекта: Стамбена зграда са једним станом
- Класификациони број: 111011
- Категорија објекта: А зграде

4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње стамбеног објекта за становање вишечлане породице, на кат. парцели бр. 5222/6 у К.о. Љиг;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Бруто површина под објектом: 116,25 м²
 - Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 116,25 м²
 - Планирана укупна нето површина објекта: 89,19 м²
 - Карактер изградње: Објекат је сталног карактера.
 - Спратност планираног објекта: П+0
 - Процент зелених површина: 81,72
 - Предложени индекс заузетости: 0,18
 - Предложени индекс изграђености: 0,18
 - Кровна површина: Кров објекта је са косим кровним равнима, нагиба 32°, са кровним покривачем од фалцованог црепа.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Према Плану генералне регулације, која обухвата површину целокупне катастарске општине Љиг, предметне парцеле припадају површинама осталих намена, и то зони:

С1 - индивидуалног становања, зона 2

5.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ЗА ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ (С1)

За површине које су опредењене индивидуалном становању дефинишу се правила грађења заступљена на нивоу захвата Плана генералне регулације, и то:

5.1.1. Правила у погледу величине парцеле

У оквиру препознатих површина ове намене постоје већ изграђени објекти који су постављени по принципу слободностојећих објеката или у неким случајевима објеката у низу. Уз сваки постојећи објекат потребно је формирати припадајућу парцелу којој се мора обезбедити приступ са јавне површине.

У случају већ постојећих неизграђених или изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су безусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима је дозвољено само текуће одржавање.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице.

Предметна парцела има приступ јавној саобраћајници – улици Дарка Милошевића бб.

Парцелацију у циљу формирања грађевинске парцеле извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле буде: за изградњу слободностојећег објекта 300м², двојног 400м² (две по 200м²), објеката у прекинутом или непрекинутом низу 200м². Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 10м, двојних објеката 16м (два пута по 8) и објеката у непрекинутом низу 5м.

У зони 2 предвиђено је формирање парцела за изградњу слободностојећих објеката. У случају већ постојећих неизграђених или изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су безусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима је дозвољено само текуће одржавање. Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице.

5.1.2. Врста и намена објеката

На површинама определеним 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 предметног објекта удаљеност грађевинске линије од регулационе је 5 м.**

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 индекса заузетости и изграђености парцеле.

5.1.5. Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката је П+1+Пк, односно три видне надземне етажне 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 оградивање

Оградивање 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 огради не могу се отварати 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. 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 ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу неугрожавања услова живљења на суседним парцелама, и парцелама у непосредном окружењу.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да је такав да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од половину трајања директног осунчања.

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

5.3. 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.

За осветљење просторија у поткровљу могу се извести лежећи или стојећи кровни прозори, пропорцијама и обликом усаглашени са објектом.

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.

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

6.1. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

- Како за подручје планиране изградње предметног објекта не постоје детаљна геотехничка истраживања то је потребно пројектовати темеље као тракасте, самце или темељне плоче са могућим искоришћењем дозвољеног оптерећења тла у распону од 150 до 200 kN/m².

6.2. 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 и 20/2015) и у складу са издатим Условима.
- Заштита путева: Положај објекта мора бити реализован у складу са Законом о јавним путевима (“Службени гласник РС” бр.101/2005, 104/2013) према коме минимална удаљеност планираног објекта од улице износи 20.00 m мерено од трупа пута.
- Заштита животне средине: Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС” број 135/04 и 36/09).

7. ПРИКЉУЧИВАЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Електрична енергија

- Идејним решењем је образложено да на предметној парцели постоји прикључак на електродистрибутивну мрежу који одговара потребама планираног објекта. Како преко кат. парцеле бр. 5222/6 у К.о. Љиг прелази надземна мрежа ниског напона 1kV, то се овај орган обратио надлежном ОДС ЕПС Дистрибуција Београд, РЦ „Електросрбија“ Краљево, Огранак Електродистрибуција Лазаревац за услове који се тичу сагласности на удаљеност планираног објекта од предметне нисконапонске мреже, које је под бројем ROP-LIG-6761-LOC-1-HPAP-3/2016, издало следеће услове:

7.2. Електрична енергија

1. Постојеће стање: Преко кат. пар. бр. 5222/6 у К.о. Љиг прелази надземна мрежа ниског напона 1kV. Приликом изградње стамбеног објекта пидржавати се Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 1 kV („Службени лист

СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“ број 18/92) – прелазак водова и њихово приближавање објектима.

2. Електроенергетски услови:

- 2.1. Очекивана инсталисана снага: 22.50 kW
- 2.2. Очекивана највећа једновремена снага: 17.25 kW
- 2.3. Начин загревања: на чврсто гориво
- 2.4. Намена потрошње: стамбени објект

3. Технички услови:

- 3.1. Да би се остварили услови за прикључење стамбеног објект на горе поменутој парцели, потребно је на постојећем бетонском стубу, тип 9/250 поставити ИМО, како је на графичком прилогу приказано.
- 3.2. Напон прикључења: 3x230/400V
- 3.3. Место прикључења: Издвојени мерни орман (ИМО) од самогасивог изолационог материјала са степеном заштите ИП 54.
- 3.4. Врста прикључка: трофазни
- 3.5. Начин прикључења: надземни
 - спољашњи прикључак: X00-A 4x16mm²
 - унутрашњи прикључак: X00-A 4x16mm²,
- 3.6. Напојна тачка на НН мрежи: бетонски стуб на изводу НН из ТС 10/0.4kV „Колонија III“ Љиг шифра 23418. Извести заштиту од напона додиром и напона корака: применити ТТ систем заштите са заштитним уређајем диференцијалне струје (ЗУДС), темељни уземљиваче и мере изједначавања потенцијала и заштиту од напона корака;
- 3.7. Извести систем заштите од пренапона;
- 3.8. Заштиту од струја кварова и ограничавање снаге – струје извести применом нисконапонских прекидача, назначене струје 25А;
- 3.9. За мерење утрошене електричне енергије користити трофазно бројило: За мерење утрошене ел. енергије уградити директно ТРОФАЗНО електронско мултифункционално бројило са могућношћу двосмерне комуникације, које у свему мора да испуњава услове које је усвојио Стручни савет ЕПС-а у материјалу : „функционални захтеви и техничке спецификације АМИ/МДМ система“, а као доказ о испуњењу захтева стандарда за овај тип бројила морају постојати одговарајући атести који потврђују испуњење тржених захтева стандарда.“
За управљање тарифама уградити управљачи уређај: Интегрисан у бројило.
- 3.10. Место уградње мерних и заштитних уређаја: мерне и заштитне уређаје уградити у мерни орман у складу са *Техничким условима за извођење прикључка на нисконапонску мрежу и мерно разводних ормана.
- 3.11. Прикључни расклопни апарати, електрични и мерни уређаји морају бити декларисани за систем назначених напона 230 V 13x230/400 V. Могу се користити само мерни и управљачки уређаји који су одабрани од стране Завода за мере и драгоцене метале – Београд.
- 3.12. Подаци потребни за прорачуне при изради техничке документације: Рачунати са снагом кратког споја на средњенапонским сабирницима у трафостаници 10/0,4 kV „Колонија III“ Љиг– шифра 223481 од 250 MVA при напону 10 kV, односно 500 MVA при напону 20 kV, а на напонским сабирницама у трафостаници од 20/11 MVA. У трафостаници је енергетски трансформатор снаге 630 kVA.

4. Остали услови:

- 4.1. Објект изградити на прописном растојању од електроенергетских објектата испоручиоца
- 4.2. Придржавати се у свему према одредбама из ПОСЕБНОГ ТЕКСТУАЛНОГ И ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА који је саставни део ових услова.

7.3. Инсталације водовода и канализације

- На основу Идејног решења на предметној парцели постоји прикључак водовода и канализације који задовољавају потребне капацитете планирног објекта. На основу обавештења ЈКП „Комуналац“ издатим под бројем ROP-LIG-6761-LOC-1-HPAP-2/2016, односно 203/и од 26.04.2016. год, на предметној парцели бр. 5222/6 у К.о. Љиг нема инсталација водовода и канализације који би могли бити угрожени будућим радовима.

7.4. Инсталације телекомуникација

- На основу услова издатих од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 163346/2-2016 од 26.04.2016. год, ROP-LIG-6761-LOC-1-HPAP-3/2016, на предметној локацији **не постоје** ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима.

7.5. Остали услови

- На катастарској парцели на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцелу бр. 5222/6 у К.о Љиг издатим под бројем 956-01-11/2016 од 20.02.2016. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг, нема евидентираних подземних инсталација.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење израђено у априлу месецу 2016. год. од стране фирме СГЗР „Биминг“ Мионица, а главни пројектант је Момир Ранковић, дипл. инж. грађ, бр. лиценце 310 5650 03;
- Катастарско – топографски план предметне парцеле израђен 29.03.2016. године од стране фирме СЗР „Геозум“ Љиг;
- Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број 953-04-16/2016 од 21.04.2016. год;
- Уверење о подацима последњег стања у катастру водова издато под бројем 956-01-11/2016 од 21.04.2016. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг;
- Услови издати од стране ОДС ЕПС Дистрибуција Београд, РЦ „Електросрбија“ Краљево, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, под бројем ROP-LIG-6761-LOC-1-HPAP-3/2016, од 25.04.2016. год;
- Услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 163346/2-2016 од 26.04.2016. год, ROP-LIG-6761-LOC-1-HPAP-3/2016;
- Услови издати од стране ЈКП „Комуналац“ под бројем ROP-LIG-6761-LOC-1-HPAP-2/2016, односно 203/и од 26.04.2016;

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 начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 23/2015 и 77/2015), у електронској форми.
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију;

10. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ПРИЈАВУ РАДОВА

- Инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целости, односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средства обезбеђења, најкасније до подношења пријаве.
- Пријава садржи датум почетка и рок завршетка грађења, односно извођења радова.
- Рок за завршетак грађења почиње да тече од дана подношења пријаве из става 1. овог члана.
- Извођач радова подноси надлежном органу изјаву о завршетку израде темеља одмах по завршетку његове изградње. Уз изјаву се обавезно подноси геодетски снимак изграђених темеља, израђен у складу са прописима којим се уређује извођење геодетских радова.
- Извођач радова подноси надлежном органу изјаву о завршетку израде објекта у конструктивном смислу, одмах по завршетку те фазе градње.
- Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- Одговорни пројектант је дужан да техничку документацију – пројекат за грађевинску дозволу, усклади са датим локацијским условима.
- Такса за израду ових услова наплаћена је у износу од 3.750,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама („Службени гласник Општине Љиг”, број 10/2012 и 1/2013) и накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00, на основу Одлука о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/13, 138/14, 45/2015 и 106/15).
- Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- 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:

- Ивану Мијаиловић из Љига, ул. Дарка Милошевића бб;
- Грађевинском инспектору
- Имаоцима јавних овлашћења

ОБРАДИЛА:

Виши сарадник за урбанизам и грађ.
Спасојевић Сања

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ната Јовчић, *дипл. правник*
