

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву Секулић Марка [REDACTED] из Козеља, за издавање локацијских услова за катастарску парцелу бр. 5219/1 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 5219/1 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);
- План генералне регулације насеља Љиг („Службени Гласник Општине Љиг“ број 5/2014);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015);
- Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015);
- Уредба о изменама и допунама уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 114/15);
- 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 Пејчића сокак бб.
- Грађевинска парцела: Дефинисана је као катастарска парцела број 5219/1 све у К.о. Љиг.
- Површина кат. парцеле 0.09.09 ha
- **Пристап парцели и објекту остварен је са улице Пејчића сокак бб**
- Врста земљишта: предметна кат. парцела је градско грађевинско земљиште у површини од 545м². Потребно је извршити намену преосталих 364 м² који су по начину коришћења њива 4. класе.
- Предметна парцела је изграђена, на њој се налази стамбени објекат који има употребну дозолу, који је предмет реконструкције и доградње.

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 доградње и реконструкције стамбеног објекта за становање, на кат. парцели бр. 5219/1 у К.о. Љиг;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Бруто површина под објектом пре доградње: 45,00 м²
 - Бруто површина под објектом након доградње: 101,26 м²
 - Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 175,20 м²
 - Планирана укупна нето површина објекта: 148,72 м²
 - Карактер изградње: Објект је сталног карактера.
 - Спратност планираног објекта: С_у+П_р
 - Процент зелених површина: 88,86
 - Предложени индекс заузетости: 0,11
 - Предложени индекс изграђености: 0,19
 - Кровна површина: Кров објекта је са косим кровним равнима, нагиба 28°, 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 објект 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 Пејчића сокак бб, кат. парцела бр. 5217 у К.о.Љиг.

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. За предметну доградњу потребно је прибавити сагласност власника кат. парцеле бр. 5219/2 у К.о. Љиг, јер је растојање планираног објекта мање од прописане удаљености.

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. 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 ОБЈЕКТА

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

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

Положај и висина нових објекта 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 објекта, 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 објекта 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 објекта користити атестиране грађевинске материјале.

Изградња објекта 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, докати, 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

- На предметној парцели постоји прикључак на електродистрибутивну мрежу који одговара потребама планираног објекта.
- Постојеће стање: Преко кат. пар. бр. 5219/1 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.

7.2. Инсталације водовода и канализације

- Постојећи капацитети задовољавају потребе инвеститора.

7.3. Инсталације телекомуникација

- На основу услова издатих од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 177632/2 – 2016 од 09.05.2016. године, ROP-LIG-7715-LOC-1-HPAP-2/2016, на предметној локацији **не постоје** ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима.

7.4. Остали услови

- На катастарској парцели на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцелу бр. 5219/1 у К.о Љиг издатим под бројем 956-01-12/2016 од 05.05.2016. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг, нема евидентираних подземних инсталација.
- На основу постојећег стања хидротехничке инфраструктуре дефинисаних Планом генералне регулације насеља Љиг може се утврдити да на предметним кат. парцелама нема постојећих инсталација водовода и канализација.

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 21.03.2016. године од стране фирме СЗР „Геозум“ Љиг;
- Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број 953-04-19/2016-05 од 05.05.2016. год;
- Уверење о подацима последњег стања у катастру водова издато под бројем 956-01-12/2016 од 05.05.2016. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг;
- Услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 84502/2/2 од 03.03.2016. год, ROP-LJIG-1427-LOC-1-HPAP-4/2016;
- 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 1350.00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама.

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 објеката („Сл. гласник РС“ број 23/2015 и 77/2015), у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева жели да му надлежни орган овери и врати приликом издавања грађевинске дозволе.
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију.
- **За предметну доградњу потребно је прибавити сагласност власника кат. парцеле бр. 5219/2 у К.о. Љиг оверену у суду, јер је растојање планираног објекта мање од прописане удаљености.**

10. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ПРИЈАВУ РАДОВА

- Инвеститор је дужан да органу који је издао грађевинску дозволу и надлежном грађевинском инспектору пријави почетак грађења објекта, осам дана пре почетка извођења 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 подошења 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.
- Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека грађевинске дозволе издате у складу са овим условима
- 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:

- Секулић Марку, Козељ;
- Грађевинском инспектору;
- Имаоцима јавних овлашћења

ОБРАДИЛА:
Стручни сарадник за урб. и грађ.
Спасојевић Сања, *дипл. грађ. инж.*

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, *дипл. правник*