

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЉИГ

Општинска управа

Одељење за општу управу

Број досијеа: РОР-33919/2017

Број предмета: РОР-ЛИГ-33919-ЛОС-1/2017

Датум: 13.11.2017. год.

Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Дарка Кулинчевић (██████████) из Ваљева, ул. Шеста Личка 40/а испред овлашћеног предузећа „ТЕХНОПЛАН014“ д.о.о. из Ваљева, ул. Шеста Личка 40/а, у име **инвеститора Јованчевић Љубисава** (██████████) **из Липља**, 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), чл. 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015 и 96/2016) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 713/2 у К.о. Липље
да НИЈЕ могућа градња у складу са поднетим захтевом**

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 и 114/2015);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015 и 96/2016);
- 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, 77/2015, 58/2016 и 96/2016);

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: село Липље
- Укупна површина парцеле 713/2 у К.о. Липље је 1.78.86 ха, по тренутној намени је пољопривредно земљиште
- Кат. парцела бр. 713/2 у К.о. Липље је неизграђена

3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

На основу Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015):

- Класификација објекта:
Радионица за прераду камена
- Класификациони број: 125102
- Категорија објекта: Б зграде

4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови су тражени у циљу изградње индустријског објекта – радионице за прераду камена;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Спратност планираног објекта: Пр+0
 - Планирана укупна бруто површина објекта 600,00 м²
 - Планирана укупна нето површина објекта 591,20м²
 - Карактер изградње: Објекат је монтажног карактера – челична хала, фасадни зидови су предвиђени од панела
 - Кровна површина: Идејним решењем је дат кров објекта са косим кровним равнима, нагиба 14°, завршна обрада су панели.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Предметна парцела налази се у оквиру Просторног плана Општине Љиг, ван Плана генералне регулације насеља Љиг и ГУП-а Белановица, у зони ретке насељености, у подручју где су заступљени привредни објекти и индустријске зграде и радионице.

5.1. Урбанистички показатељи

- Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле, и за предметну парцелу износи **0,6**.
- Степен искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100, а највећи дозвољени за предметну парцелу је **30%**.
- Највеће дозвољене вредности индекса или степена заузетости се не могу прекорачити а могу се реализовати мање вредности.
- Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса: минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5 ha - 30%, за комплексе 1-5 ha - 25%, за комплексе 0,2-1 ha - 20%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.

5.2. Урбанистичка мрежа линија

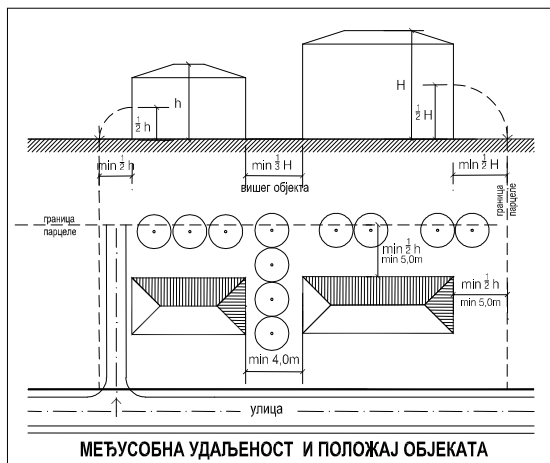
- Регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса од парцела које имају другу намену.
- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута), или у односу на граничну линију (кеј, траса пруге и сл.) и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице.
- Регулациона линија се обележава аналитичко- геодетски за све планиране саобраћајнице у насељу.
- Грађевинска линија је линија на којој се поставља грађевински објекат. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за поједине врсте објеката утврђено овим правилима.
- Заштитни појас, са сваке стране јавног пута, има следеће ширине:
 - јавни државни путеви I реда – аутопутеви 40 метара;
 - остали јавни државни путеви I реда 20 метара;
 - јавни државни путеви II реда 10 метара;
 - општински путеви 5 метара.
- *Ставом 29. и чл. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13) дефинисан је “земљишни појас“ као континуална површина са*

обе стране усека и насипа, ширине најмање 1м мерено од линије које чине крајње тачке попречног профила јавног пута ван насеља на спољну страну;

- Заштитни појас, са сваке стране јавног пута, има следеће ширине: остали јавни државни путеви I реда 20 метара.
- Сходно наведеној законској регулативи минимално растојање будућег објекта од државног пута IБ реда број 22 је 21 метар.

5.3. Општа правила изградње

- Правила парцелације за грађевинске парцеле привредних и комерцијалних делатности се утврђују обавезном површином комплекса не мањом од 0,2 ha и ширином уличног фронта парцеле не мањом од 30 m.
- Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса: минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5 ha - 30%, за комплексе 1-5 ha - 25%, за комплексе 0,2-1 ha - 20%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.
- Уколико парцела има приступ на две или више основних саобраћајница обавезна је грађевинска линија према саобраћајници вишег ранга, а ако је парцела на углу, обе грађевинске линије су обавезне.
- Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.
- Према саобраћајницама где се очекује веће саобраћајно оптерећење, као што су магистрални пут М-22, нису дозвољени садржаји прехранбене производње непосредно оријентисани ка овим саобраћајницама.
- Круг објекта мора:
 - да буде довољно простран, да одговара капацитету, броју и величини изграђених објеката како би се обезбедила њихова функционална повезаност и међусобна удаљеност;
 - да буде уредно и редовно одржаван.
- Прилазни путеви и путеви у кругу објекта морају да буду довољно широки и изграђени од чврстог материјала.
- Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима.



Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта, а не мање од 5 m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Међусобно одстојање је минимално $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, а у складу са потребама

- Дозвољава се изградња посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви или рекламни стубови.
- Изградња оваквих објеката је у оквиру грађевинских линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30 m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30 m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.
- Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и, да не ометају значајно сагледљивост објеката
- У оквиру комплекса и објеката нивелационо регулационим решењима омогућити несметано континуално хоризонтално и вертикално кретање хендикепираних и лица са инвалидитетом.

- У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављених од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова.
- Могућа је фазна градња, у свакој фази се мора обезбедити уређење и функционисање свих делова комплекса.
- Паркирање се планира на парцели. Паркирање посетилаца треба да буде организовано у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледљиво. На паркинг површинама је обавезна садња континуалних дрвореда. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно - манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила. Тачан број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, односно технолошким потребама, очекиваном броју посетилаца и потребном броју запослених.

Намена	ПМ/ м ² БРГП
Складишни објекти	100
Производња	100
Комерцијалне делатности	80
Трговина на мало	66
Трговина на велико	10

- Забрањена је изградња:
 - У заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама;
 - У заштитној зони електроенергетског појаса, који се утврђује у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“ број 18/92) и износи за надземни вод 10 kV – 6 м;
 - На геолошки нестабилним теренима чија је нестабилност доказана у складу са Законом којим се уређују геолошка и инжењерско – геолошка истраживања.
- Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може поставити на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује. Зидана непрозрачна ограда између парцела подиже се до висине од 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградавати зиданом оградом до висине од 2,20 m.

5.4. Архитектонско обликовање, материјализација

- Објекат треба да буде у складу са архитектуром поднебља, инспирисан традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и др.
- Обликовање и фасада: Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврдиће се архитектонским пројектом. Делове објекта извести као архитектонску целину поштујући геометрију и избор материјала који одређују фасаду и кров са кровним покривачем. Фасаде објекта треба да су финално обрађене неком од савремених или традиционалних техника облагања, односно заштите. На фасади се могу појавити максимално три различита материјала односно три различите пастелне боје. Примењени материјали фасаде треба да чине складну целину у ликовном и архитектонском погледу. Целокупну фасадну столарију пројектовати од истих материјала и у истој боји.
- Термичка заштита објекта мора се доследно спровести од правилног распореда отвора на фасадама до примене одговарајуће термичке изолације према важећим прописима.

- Техничка документација се може одбити и у случају када пројектовани објекат не задовољава основне критеријуме у погледу архитектонских вредности објекта, односно ако изгледом не одговара поднебљу у коме се гради.

5. 6. Одводњавање и нивелација

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

5. 7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирање возила

- Катастарска парцела бр. 730 у К.о. Липље која се наводи као приступни пут у идејном решењу није јавна саобраћајница, већ остало вештачки неплодно земљиште, а корисник је Земљорадничка задруга Љиг.
- Грађевинска парцела мора имати приступ са јавног пута, у супротном, мора се дефинисати, приватни приступни пут. За индустријске објекте предвидети ширину путева који омогућују приступ ватрогасним возилима и њихово маневрисање током гашења пожара према члану 29. и 41. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС” број 111/2009 и 20/2015) и одредбама Правилника о техничком нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“ бр. 8/95); Парцелација тог дела парцеле – приступног пута пада на терет власника грађевинске парцеле.
- **У идејном решењу објекат је неоправдано положајно и главним улазом окренут ка Ибарској магистрала, на удаљености од око 260м од наведене приступне саобраћајнице – кат. парцеле бр. 730 у К.о. Липље.**
- Сусед јавног пута дужан је да омогући прилаз јавном путу или путном објекту ради извођења радова на одржавању јавног пута или путног објекта, као и слободно отицање воде и одлагање снега са јавног пута на његово земљиште, уз накнаду проузроковане штете.
- Сопственици земљишта које се граничи са јавних путевима у надлежности Општине у општој употреби или се налазе у њиховој близини могу се прикључити на наведене путеве, а на основу одобрења.
- Прикључак из претходног става мора бити уређен тако да не угрожава безбедност саобраћаја на путу и да обезбеди одводњавање постојећим каналом као и стабилност пута зависно од места и услова терена где се исти прикључује са тврдом подлогом.
- Уколико се приступ планира са државног пута IБ реда 22 – Ибарска магистрала, идејно решење треба да садржи документацију прописану прилогом 10 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС" бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) у случају саобраћајног прикључења објекта на јавни пут I и II реда:
 1. Ситуациони план са приказом планираног решења и приказом планираног саобраћајног прикључка;
 2. Тачно дефинисане садржаје објекта на кат. парцели из захтева, у циљу дефинисања обима и структуре саобраћаја који ће се појавити на будућем саобраћајном прикључку на државни пут;
 3. Шири ситуациони приказ подручја које се обрађује пројектом, на ортофото подлози, са приказаним државним путевима;
 4. Податке о оквирном протоку саобраћаја који се очекује на планираном комплексу, односно број и тип возила;
 5. Геодетски снимљене профиле пута са свим елементима пута и границама парцела на којима се пут налази.

6. Израда пројекта парцелације

- За потребе изградње индустријског објекта на кат. парцели бр. 713/2 у К.о. Липље, која је површине 1.78.86 ха, потребно је израдити пројекат парцелације, који треба да буде усклађен са чланом 65. 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), чл. 76. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 64/2015) и Просторним планом Општине Љиг ("Сл. гласник Општине Љиг" број 5/2009).
- Пројекат парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке;
- Границом пројекта парцелације треба обухватити катастарску парцелу бр. **713/2 у К.о. Липље** и све приступне као и планиране саобраћајнице – **прецизно дефинисан приступни пут**.
- Урађен пројекат препарцелације доставља се Општинској управи Одељењу за општу управу општине Љиг ради потврђивања његове усклађености са плановима вишег реда.
- На основу потврђеног пројекта препарцелације треба извршити обележавање на терену и провођење потребних промена у катастарском оперативном Службе за катастар непокретности Љиг.
- За новонасталу парцелу потребно је извршити промену намене земљишта код Одељења за финансије Општинске управе Општине Љиг.

Како на основу приложеног није могуће издати локацијске услове без парцелације кат. парцеле бр. 713/2 у К.о. Липље, а парцелацијом ће се дефинисати нови параметри, као и број парцеле, површина парцеле, **начин прикључења на јавну саобраћајницу**, то овај орган нема довољно елемената да изда локацијске услове. Имајући у виду све наведено, на основу чл. 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, доноси се **закључак да НИЈЕ могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.**

Ови локацијски услови НИСУ основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и прибављање грађевинске дозволе.

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, *дипл. правник*