



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЉИГ
Општинска управа
Одељење за општу управу
Број предмета:
ROP-LIG-36638-LOC-3/2018
Датум: 16.03.2018. године.
Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Момира Ранковић ([REDACTED]) из Мионице у име инвеститора **Ловачко удружење "Рајац"** ([REDACTED]), Љиг, ул. Хаџи Рувимова бр. 2, 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, 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 51300/13 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 („Сл. гласник Општине Љиг“, број 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. 113/2015, 96/2016 и 120/2017);
- 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, 96/2016 и 67/2017).

2. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класификација објекта: Пословне зграде – зграде са продавницама
- Класификациони број: 123001
- Категорија објекта: Б зграде

3. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу доградње постојећег пословног објекта на кат. парцели бр, 51300/13 у К.о. Љиг, у са југоисточне стране објекта у габаритима 3.10x11.60м, спратности Пр, а по намени магацински простор за потребе пословног објекта.
- Како је у делу парцеле где се планира градња терен у нагибу, и висинска разлика коте приземља постојећег објекта и новопројектованог дограђеног дела износи око 2м, то је потребно насипање терена и изградња потпорног зида по предлогу из ситуационог плана.
- На основу приложеног идејног решења:
 - Бруто површина дограђеног дела: 34,80м²
 - Нето површина дограђеног дела: 29,95м²
 - Карактер изградње: Објекат је монтажни.
 - Према идејном решењу објекат се прикључује на постојеће инсталације на парцели
 - Спратност планираног објекта: П+0
 - Предложени проценат заузетости: 0,73
 - Предложени индекс изграђености: 0,73
 - Кровна површина: Кров објекта је од ал сендвич панела, нагиба 15°

4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: улица Хаџи Рувимова, Љиг
- Грађевинска парцела: Дефинисана је градско грађевинско земљиште.
- Приступ парцели и објекту остварен је са улице Хаџи Рувимове.
- Предметна парцела је изграђена пословним објектом објектом спратности П, бруто површине под објектом 150,00м². Постојећи објекат се задржава.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Зона у којој се налази парцела: **Површине за комерцијалне делатности (Д)**

5.1. Правила уређења

I) Правила у погледу величине парцеле

Минимална површина парцеле на којој је дозвољена изградња слободностојећег објекта у оквиру ове намене може бити 600м², а објекта у непрекинутом низу 300м².

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 16м, а објеката у непрекинутом низу 12м.

У случају постојећих изграђених парцела дозвољава се и формирање објекат-парцела у сврху препарцелације и раздвајања јавног и грађевинског земљишта.

II) Врста и намена објеката

На површинама опредељеним за организацију комерцијалних делатности предвиђа се изградња слободностојећих објеката који су намењени широком спектру делатности међу којима се издвајају: специјализоване продавнице, посебни пословни комплекси, сервиси, складишта. Осим поменутих садржаја, на површинама опредељеним за комерцијалне делатности је могућа и организација туристичких и услужних садржаја у функцији транзита. Поменути садржаји се могу организовати у оквиру појединачних објеката или комбиновану у оквиру истог објекта.

III) Положај објеката на парцели

Грађевинске линије су дефинисане на нивоу блокова и приказане у графичком прилогу План саобраћаја, нивелације, регулације и површина јавне намене. Дефинисане су у односу на планирану регулативу, а у складу са претежним положајем постојећих објеката у односу на исту.

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 и то на деловима објекта вишим од 3м. Укупна површина испуста на објекту ка регулацији не сме прећи 50% површине уличне фасаде.

Постојећи објекти који залазе у грађевинску линију се задржавају, а све накнадне интервенције у погледу реконструкције су дозвољене и то: надградња у границама постојећег габарита до параметара дефинисаних овим планом, а доградња у складу са задатим грађевинским линијама и параметрима за одређену зону.

IV) Дозвољена заузетост и изграђености грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле је 0,8.

Максимални индекс изграђености парцеле је 4,0.

Максимални степен искоришћености парцела је **90%** (рачунајући објекат, све површине на отвореном и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 10%**, овај проценат је могуће обезбедити и кроз контејнерско зеленило, озелењене перголе, надстешнице и сл.

V) Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објекта је до П+4, а висина до 20м мерено од коте приземља објекта до слемена.

Подрумске и сутеренске просторије у којима могу бити смештене гараже, помоћне и техничке просторије не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле.

VI) Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама, односно низа објеката и објекта на суседној парцели може бити 5м.

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 2,5м.

Вишеспратни слободностојећи објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

За постојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

VII) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом до 1,4. Према јавним површинама нарочито према магистралним саобраћајницама ограђивање је могуће транспарентном оградом до висине од 1.4м или живом оградом. Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван грађевинске линије.

VIII) 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. Норматив је 1 паркинг место на 100м². Колски прилаз парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је минималне ширине 3,5м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м. Паркирање је планирано у оквиру парцеле, док се гараже могу градити искључиво у сутеренским или подрумским етажама.

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

- Пословни простори у склопу стамбено-пословних објеката и објеката других намена, односно пословни објекти, треба да су изграђени према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима у зависности од врсте делатности, односно према важећим прописима за одређену намену или делатност.
- Стандардна светла висина пословних просторија не може бити мања од 3.0 м, односно треба да је у складу са прописима за обављање одређене врсте делатности. 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 нормативма 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.
- Одвођење површинских вода са рампе изведене за већи број гаража планираних у сутерену објекта (стамбено-пословни, пословни објекти) обавезно решавати канализационом мрежом прикљученом на уличну канализацију.
- 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 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).
- 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. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење израђено у марту 2018. год. број тех. док. ИДР-14/18, од стране фирме „Биминг-М“ Мионица, а главни пројектант је Момир Ранковић, дипл. инж. грађ, бр. лиценце 310 5650 03;
- Катастарско – топографски план предметне парцеле израђен 10.01.2018. године од стране фирме СЗР“Геометар“ Ваљево;
- Копија плана и уверење о подацима последњег стања у катастру водова издати од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број 953-2/2018-4 од 15.03.2018. год;
- Доказ о уплати накнаде за подношење захтева кроз ЦИС за издавање локацијских услова за објекте категорије Б, 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);

8. 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 број 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);
- 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, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017), у електронској форми. **Пројекат треба да садржи као део и пројекат припремних радова.**
- 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.
- 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