

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЉИГ

Општинска управа

Одељење за општу управу

Број досијеа: ROP-33839/2017

Број предмета: ROP-LIG-33839-LOC-1/2017

Датум: 08.11.2017. године.

Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица *Дарка Миловановић (ЈМБГ: 0407981783428) дипл. инж. арх. из Бранчића, у име инвеститора Митровић Мирослава (ЈМБГ:) из села Ба,* 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 и 114/2015), чл.10-13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015 и 96/2016) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 627/10 у К.о. Љиг
а за изградњу пословно – стамбеног објекта**

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 5/2015);
- 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 објекта ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017).

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: улица Хаџи Ђерина
- Грађевинска парцела: Дефинисана је као катастарска парцела број 627/10 у К.о. Љиг.
- Површина кат. парцеле бр. 627/10 у К.о. Љиг је 758 м².
- Приступ парцели и објекту остварен је са улице Хаџи Ђерине.
- Врста земљишта: предметна кат. парцела је градско грађевинско земљиште.
- Предметна парцела је изграђена породичном стамбеном зградом површине 32м² пре доношења прописа о изградњи објекта, а за коју се планира рушење ради градње предметног објекта.

3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класификација објекта: Стамбено – пословна зграда
- Класификациони број: 0.625% објекта је 111011, 0.375% објекта је 125101
- Категорија објекта: 0.625% објекта је А категорија, 0.375% објекта је Б категорија

4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ ДАТИ ИДЕЈНИМ РЕШЕЊЕМ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње пословно – стамбеног објекта на кат. парцели бр. 627/10 у К.о. Љиг;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Бруто површина под објектом: 190,21м²
 - БРГП=375,26 м²
 - Планирана укупна нето површина објекта: 333,7м²
 - Карактер изградње: Објект је сталног карактера.
 - Спратност планираног објекта: Пр+1
 - Предложени индекс заузетости: 0,25
 - Предложени индекс изграђености: 0,49
 - Проценат зелених површина:19%
 - Кровна површина: Кров објекта је са косим кровним равнима, нагиба 28°, са кровним покривачем од црепа.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Према Плану генералне регулације, која обухвата површину целокупне катастарске општине Љиг, предметна парцела припада површинама осталих намена, и то зони:

С1 - индивидуалног становања, зона 2

5.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ЗА ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ (С1)

За површине које су опредељене 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 имаће остварен приступ јавној саобраћајници – улици Хаџи Ђериној.

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 предметног објекта удаљеност грађевинске линије од регулационе је 3 м, 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).
- **Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је мин 35%.**

Урбанистички параметри дати Идејним решењем задовољавају дозвољене вредности, осим прицента учешћа зеленила, које је потребно повећати.

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 оградивати 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. 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 ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

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 и 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).
- 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 – УСЛОВИ ОД ИЈО

7.1. *Електрична енергија*

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-33839-LOC-1-HPAP-2/2017 од 03.11.2017. год.

7.2. *Инсталације телекомуникација*

На основу услова издатих од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 427675/2 и ROP-LIG-33839-LOC-1-HPAP-3/2017 од 06.11.2017. год., на предметној локацији **постоје** ТК капацитети. Извршна јединица Ваљево је извршила орјентационо учртавање постојећих подземних тк каблова што је дато графичким прилогом. На приложеној ситуацији се види да поменути каблови иду ивицом парцеле и да исти неће бити угрожени приликом градње поменутог објекта. Поступити у свему према датим условима.

7.3. *Инсталације водовода и канализације*

Објекат прикључити на градску водоводну и канализациону мрежу на основу услова издатих од стране ЈКП „Комуналац“ Љиг бр. 593/и од 06.11.2017. год, односно бр. поступка ROP-LIG-33839-LOC-1-HPAP-4/2017.

7.4. *Остали услови*

На катастарској парцели на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцелу бр. 627/10 у К.о Љиг издатим под бројем 953-3/2017-29 од 01.11.2017. 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 бр. ИДР-42/2017, израђено у октобру 2017. год. од стране Никола Милојевић ПР Архитекта Јагодина, Браће Радуловић бр. 17 Јагодина и главног пројектанта Дарка Миловановић, дипл.инж.арх. број лиценце: 300 N970 15;
- Пуномоћје којим инвеститор овлашћује Дарка Миловановић (ЈМБГ: 0407981783428) дипл. инж. арх. из Бранчића да у његово име може поднети захтеве у обједињеној процедури везане за изградњу предметног објекта и потписивати документа ел. потписом;
- Катастарско – топографски план предметне парцеле израђен 13.09.2017. године од стране фирме СЗР „Геометар“ Ваљево;
- Копија плана и уверење о подацима последњег стања катастра, издати од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број 953-3/2017-29 од 01.11.2017.;
- 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);
- Услови издати од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 427675/2 од 06.11.2017. године, односно под бројем ROP-LIG-33839-LOC-1-HPAP-3/2017;
- Услови издати од надлежне „ЕПС-Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, под бројем поступка ROP-LIG-33839-LOC-1-HPAP-2/2017 од 03.11.2017. год;
- Услови издати од стране ЈКП „Комуналац“ Љиг бр. 593/и од 06.11.2017. год, односно бр. поступка ROP-LIG-33839-LOC-1-HPAP-4/2017;

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, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017), у електронској форми.
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.
- Сагласности власника кат. парцела бр. 627/9 и 627/4 у К.о. Љиг ради изградње потпорног зида који је постављен дуж међе наведених парцела са кат. парцелом 627/10 у К.о. Љиг.

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 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.**
- 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.
- Графички прилози:
 - План намене површина за предметну локацију
 - План урбанистичке регулације за предметну локацију
 - План саобраћаја

Доставити:

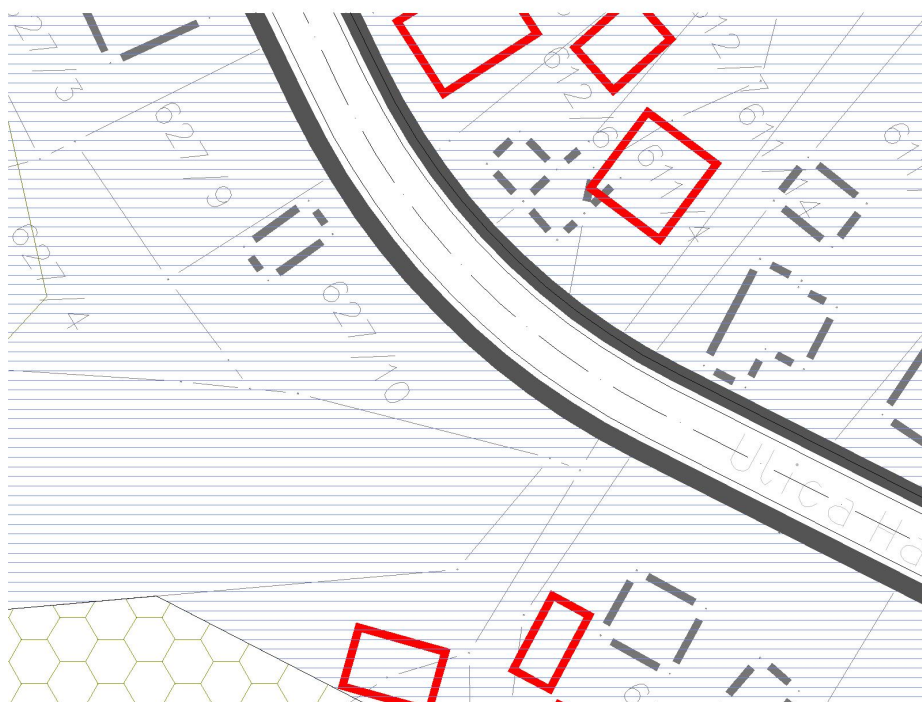
- Митровић Мирославу из села Ба
- Грађевинском инспектору
- Имаоцима јавних овлашћења
- Надлежној служби ради објављивања на интернет страници надлежног органа

ОБРАДИЛА:

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, *дипл. правник*

План намене површина



	ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА БУЉЕ
	ЗОНА КРИЗИШТА
	ЗОНА ЗАШТИТЕ ИЛИ ДАЛЕКОВОДА
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
	ЈАВНЕ УСЛУГЕ
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
	УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
	ПЕШАЧКА ЗОНА
	БЛИЖИЈИ ИЛИ ДАЛЕКОЈИ ПОВРШИНЕ
	ВОДОТОКОВИ
	ПОВРШИНЕ У ФУНКЦИЈИ АУТОПУТА Е-783
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
	ЦЕНТРАЛНИ БАНСКИ САДРЖАЈИ
	БАНСКО - РЕЧНИЧКИ ЦЕНТАР
	ПАНСИОНСКО - АПАРТМАНСКИ СМЕШТАЈ
	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
	АПАРТМАНСКО - СТАМЕНИ САДРЖАЈИ
	СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ
	ПРОИЗВОЛНИ ПОГОНИ
	ИНДУСТРИЈА
	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
	ШУМСКО И ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

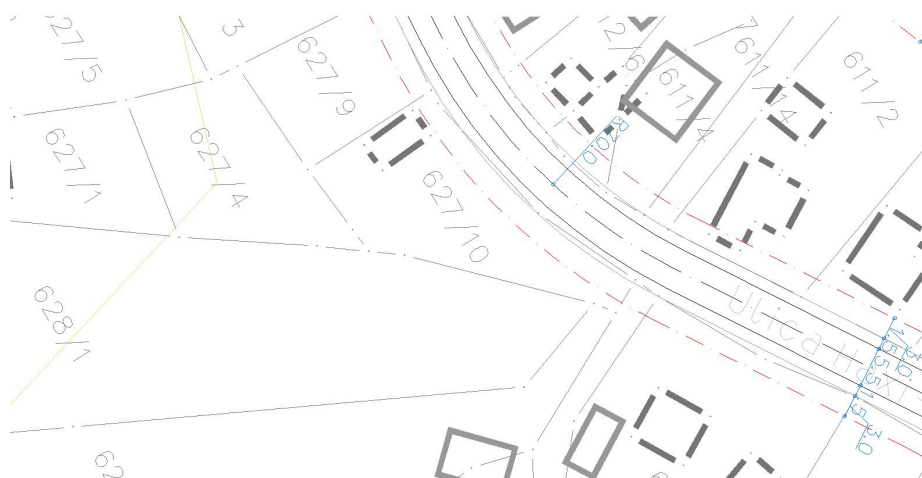
**ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА
ПОДЕЛОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
НА ЈАВНО И ОСТАЛО**

Р 1:2500

ЛИСТ БР. 3

URBANPROJEKT - PREDUZEĆE ZA KONSALTING,
URBANIZAM, PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

План урбанистичке регулације



	ГЛ	ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
	РЛ	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

План саобраћаја

