



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЉИГ
Општинска управа
Одељење за општу управу
Број предмета:
ROP-LIG-25110-LOC-1/2018
Датум: 20.09.2018. године.
Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Дарка Миловановић () дипл. инж. арх. из Бранчића, у име инвеститора **Павловић Зорана** () из **Цветановца, 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), чл. 7. става 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), чл. 10. става 3. 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 51305 у К.о. Љиг
којима се констатује да НИЈЕ могуће дозволити доградњу 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);
- План детаљне регулације ПДРЗ у Љигу („Сл. гласник Општине Љиг“ бр. 5/2017);
- 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. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- Адреса локације: Љиг, ул. Железничка;
- Укупна површина кат. парцеле 51305 у К.о. Љиг је 558m²;
- Објекат који је уписан у катастарском оперативном плану са начином коришћења остале зграде на парцели је бруто површине под објектом 162m² грађен пре прописа;
- За пословно – стамбени објекат је одобрена реконструкција и доградња решењем о грађевинској дозволи 02бр. 351-278/03 дана 14.05.2003. год;
- За објекат је исходовано решење о измени решења о грађевинској дозволи 351-6/04 од дана 30.01.2004. год.;
- На парцели је уписано право коришћења Зорана Павловић, својина држава РС;
- На геодетском снимку постојећег стања урађеном 09.05.2018. год. на катастарској подлози од стране СЗР „ГЕОМЕТАР“ Ваљево, издвојена јединица Љиг црвеном бојом је приказано стање дограђеног и реконструисаног дела објекта за које инвеститор поседује потребна одобрења, док је плавом бојом приказан нови, дограђен део објекта са ознаком „нова тераса“, **за који код овог органа нису исходована потребна одобрења.**

3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

На основу Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015) и података датим Идејним решењем:

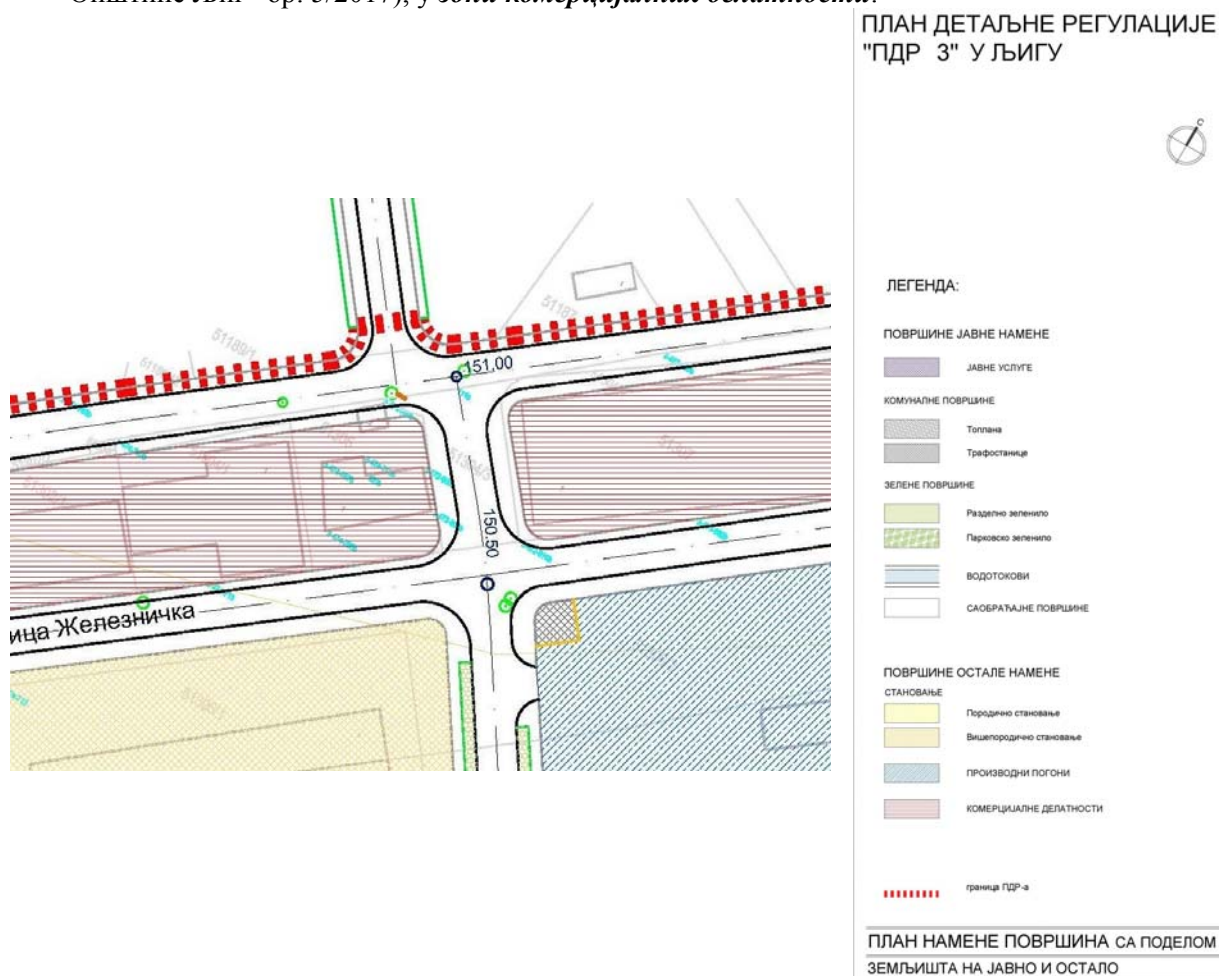
- Класификација објекта: Пословно стамбена зграда
- Класификациони број: 27.34% објекта је клас. броја 111011 и 72.66% објекта је клас. броја 121113
- Категорија објекта: Б зграде

4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови су тражени у циљу доградње постојећег пословно – стамбеног објекта;
- Доградња се односи на пословни део у приземљу и поткровљу објекта. Класификациони број 121113 односи се на зграде ресторана, барова и сл. угоститељске зграде;
- На основу приложеног идејног решења израђеног од стране Никола Милојевић ПР Архитекта Јагодина, Браће Радуловић бр. 17 Јагодина и главног пројектанта Дарка Миловановић, дипл. инж. арх. лица бр. 300 N970 15 наведено је следеће:
 - Спратност планираног објекта: Пр+Пк
 - Планирана бруто површина под објектом (заузетост) након планиране доградње је 371,82m²
 - Планирана БРГП објекта након доградње је 687,07m²
 - Планирана укупна бруто површина дограђеног пословног дела објекта је 277,58m²
 - Планирана укупна нето површина дограђеног дела објекта је: 242.19m²;
 - Површина земљишта под објектом/заузетост (објекат, прилаз и улазни платои) 377.17m²;
 - Планиран проценат зелених површина: 19%, индекс заузетости: 0.72, индекс изграђености: 1.325.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Предметна парцела налази се у оквиру Плана детаљне регулације ПДРЗ у Љигу („Сл. гласник Општине Љиг“ бр. 5/2017), у *зони комерцијалних делатности*.



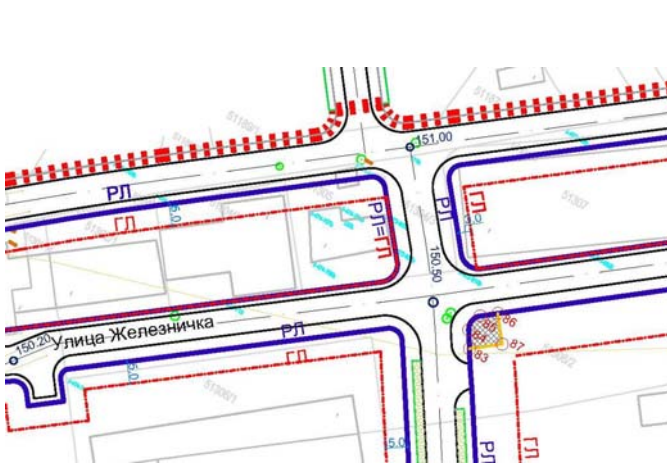
У зони комерцијалних делатности примењују се следећа правила:

I) Правила у погледу величине парцеле

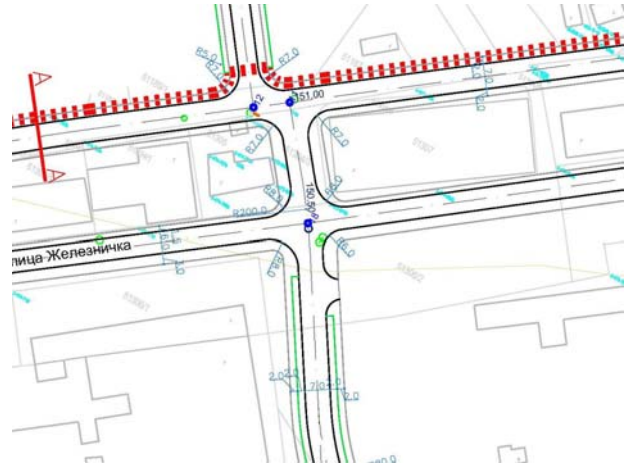
Минимална површина новоформиране парцеле за изградњу слободностојећег објекта је према Плану је 600m^2 . Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 16m .

У случају већ постојећих неизграђених или изграђених парцела, грађевинским парцелама, условним за изградњу објеката комерцијалних делатности се сматрају све парцеле чија је минимална површина у складу са претходно наведеном регулативом.

Све мање парцеле су неусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти који су у функцији неке од комерцијалних делатности на њима је дозвољено само текуће одржавање.



Извод из плана урбанистичке регулације



Извод из плана саобраћаја

- У случају кат. парцеле бр. 51305 у К.о. Љиг, површина кат. парцеле износи 558m^2 , односно мања је од минималне прописане планским документом, која је 600m^2 .
- Део кат. парцеле 51305 у К.о. Љиг на основу Плана урбанистичке регулације и површина јавне намене планиран је за јавно грађевинско земљиште, за саобраћајне површине (коловоз, тротоар) односно регулацију улице Хаџи Рувимове, па се коначна површина грађевинске парцеле дефинише након реализације Пројекта парцелације, што је мање од постојеће катастарске површине парцеле.
- Из наведеног следи да је парцела мања од прописане, па самим тим није условна за градњу, стога је на објекту дозвољено само текуће одржавање.

II) Врста и намена објеката

На површинама ове намене могућа је изградња објеката широког спектра делатности: различити облици трговине, пословни комплекси, сервиси, складишта, радионице, различите услужне и комерцијалне делатности. У овој зони могућа је и организација туристичких и услужних садржаја у функцији транзита. Поменути садржаји се могу организовати у оквиру засебних објеката или као део главног објекта на парцели.

III) Положај објеката на парцели

Грађевинска линија је дефинисана и приказана у графичком прилогу *План урбанистичке регулације и површина јавне намене*. Дефинисана је у односу на планирану регулативу.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објекта и партерног уређења.

Испусти на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од $1,6\text{m}$, односно регулациону $1,2\text{m}$ и то на деловима објекта вишим од 3m . 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 80%

Максимална заузетост парцеле 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 спратност објеката у оквиру ове зоне је П+4, а висина објекта до 20 m 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 5m.

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

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 5m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

- **На предложеном идејном решењу објекат је са западне стране парцеле од суседног објекта на удаљености мањој од прописане, односно мањој од 5 м. На поткровљу објекта са западне стране предвиђени су наспрамни отвори, што није дозвољено према наведеном правилу.**

VII) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом, до 1,4 m висине. Према јавним површинама ограђивање је могуће и живом оградом

Ограђивање је могуће и живом зеленом оградом, посебно према јавним површинама. Простор према површинама јавне намене могуће је оставити неограђеним уколико то захтева врста пословања која се у оквиру ове зоне обавља (сервиси, радионице, складишта, објекти пословних, комерцијалних, услужних делатности и сл.)

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 регулационе линије.

VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана,

У оквиру грађевинске парцеле ове намене потребно је, у складу са обликом пословања који се на парцели спроводи, обезбедити адекватне манипулативне површине. Слободне површине у оквиру грађевинске парцеле озеленити и хортикултурно уредити (травњаци, цветњаци и сл).

Паркирање је Планом решено у оквиру парцеле, поштујући стандарде у броју паркинг места у односу на капацитете и величину објеката. Уколико се планира гаражирање возила, обезбедити га у оквиру објеката.

***Нормативи за планирање паркирања дефинисани Планом:**

1 паркинг место на: Ресторани и кафане 4-8 столица

- Према идејном решењу, потребан број паркинг места је 10. Идејним решењем су планирана 4 паркинг места на парцели, што није приказано на ситуационом решењу.
- Не може се тачно утврдити који је неопходан број паркинг места јер у графичком, као ни у текстуалном делу Идејног решења, није приказан планиран број столова, односно столица у ресторану.
- Подносилац захтева је приложио Уговор о реализацији 10 паркинг места на парцели чији је корисник АД Ливница, а која није планирана као јавни паркинг, већ припада производној намени. Како је планом дефинисано да се паркирање мора решити у оквиру парцеле, то није могуће прихватити наведено алтернативно решење.

*Обезбеђивање паркинг места за наведену доградњу је беспредметно јер реализација доградње није у складу са Планом.

Предметна кат. парцела бр. 51305 у К.о. Љиг не испуњава услове за доградњу јер је мања од прописане Планом, и на парцели није могуће организовати паркирање у складу са планским документом.

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*