



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЉИГ
Општинска управа
Одељење за општу управу
Број предмета:
ROP-LIG-35595-LOC-1/2018
Датум:07.12.2018.године.
Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Владе Обрадовић () из Београда, Чукарица, ул. Бранка Радичевића бр. 12, у име инвеститора "MY ARGOS" д.о.о. () Лазаревац, Ибарски пут 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, 145/2014 и 83/2018), 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. ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 51154/3 и 51303/4 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, 145/2014 иу 83/2018);
- План генералне регулације насеља Љиг („Сл. гласник Општине Љиг“ бр. 5/2014);
- 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. Хаџи Рувимова;
- Катастарска парцела 51154/3 К.о. Љиг
 - Укупна површина кат. парцеле је 548m²
 - По врсти је градско грађевинско земљиште
 - Парцела је изграђена стамбено – пословним објектом бруто грађевинске површине под објектом 227m², за који није издата употребна дозвола
 - На парцели је уписана као врста права **право коришћења**
 - **Локал који је према идејном решењу предмет доградње није уписан као посебан део у службеној евиденцији катастра непокретности.**

- **Катастарска парцела 51303/4 К.о. Љиг**
 - Укупна површина кат. парцеле је 96m²
 - По врсти је градско грађевинско земљиште
 - Парцела је неизграђена
 - На парцели је уписана као врста права **право коришћења**
- **Потребно је урадити конверзију кат. парцела 51154/3 и 51303/4 К.о. Љиг у складу са чл. 102. Закона о планирању и изградњи до подношења захтева за грађевинску дозволу.**

3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

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

- Класификација објекта (доградња): зграде за трговину на велико и мало – зграда са продавницама
- Класификациони број: 123001
- Категорија објекта: Б зграде

4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови су тражени у циљу доградње постојећег стамбено - пословног објекта;
- Постојећи објекат се састоји од пословног простора у приземљу и стамбеног простора на спрату објекта. Пословни простор се састоји од три посебне функционалне целине.
- **Радовима је предвиђено да се догради постојећи пословни простор број 3.**
- Предвиђени део објекта за доградњу је спратности П+0, габарита 7,00x7,00 м.
- На основу приложеног идејног решења израђеног од стране "ПЕТРА ИНЖЕЊЕРИНГ" доо Лајковац, Краља Петра Првог 3:
 - Спратност планираног објекта: Пр
 - Бруто грађевинска површина планиране доградње је 49m²
 - Планирана бруто површина под објектом (заузетост) након планиране доградње је 276,00m²
 - Нето површина планиране доградње је 46,92m²
 - Предвиђена је челична конструкција
 - Зидна и кровна облога од сендвичпанела од челичног пластифицираног лима са испуном од камене вуне.
 - Спратна висина приземља објекта је 2,90 м.
 - Кров је кос, на две воде, нагиба 8 степени.
- **ИДР не садржи податак о укупној БРГП објекта након доградње, као и укупној нето површини објекта након доградње.**
- **ИДР не садржи индекс заузетости, индекс изграђености, степен искоришћености парцеле и проценат учешћа зеленила.**
- **Локал који је према идејном решењу предмет доградње није уписан као посебан део у службеној евиденцији катастра непокретности.**

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Предметне парцеле налазе се у оквиру Плана генералне регулације насеља Љиг („Сл. гласник Општине Љиг“ бр. 5/2014), у **зони индивидуалног становања – зона 2.**

У зони одређеној за индивидуално становање примењују се следећа правила:

И) 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 објекат потребно је формирати припадајућу парцелу којој се мора обезбедити приступ са јавне површине.

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле буде: за изградњу слободностојећег објекта 300m².

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 10м.
У зонама 2 предвиђено формирање парцела за изградњу слободностојећих објеката.
Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице.

II) Врста и намена објеката

На површинама одређеним 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 одредити за неку намену компатибилну претежној.

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 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.

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 до дефинисане грађевинске линије, а у складу са параметрима за одређену зону.

Предложено идејно решење не испуњава овај услов јер предвиђена доградња залази у грађевинску линију.

IV) Дозвољена заузетост и изграђености грађевинске парцеле

Максимална дозвољени индекс заузетости парцеле 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%**.

V) Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката је П+1+Пк односно три видне надземне етаже 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.

VI) Најмања међусобна удаљеност објеката

У Зони 1, где је дозвољено формирање двојних објеката и прекинутих и непрекинутих низова, растојања између објеката и границе суседне парцеле су: код двојних објеката и објеката у прекинутом низу на бочном делу дворишта ка суседу минимум 4м; први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5м.

Најмања међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама може бити: код двојних објеката и објеката у прекинутом низу на бочном делу дворишта ка суседу минимум 8м; први или последњи објекат у непрекинутом низу 3м.

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.

VII) Услови за оградавање

Оградавање 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 оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле. Врата и капије на уличној огради 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. 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 објекат или као други искључиво приземни објекат на парцели и у оквиру планом задатих параметара градње.

**Нормативи за планирање паркирања*

Намена 1 паркинг место на:100м²

IX) Графички прилози – изводи из Плана генералне регулације насеља Љиг

- План намене површина
- План саобраћаја
- План урбанистичке регулације

6. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење израђено у новембру 2018. год. које се састоји од главне свеске и пројекта архитектуре, број тех. документације 17, израђено од стране “ПЕТРА ИНЖЕЊЕРИНГ” доо, Лајковац, Краља Петра Првог, са главним пројектантом Драганом М. Петровић, дипл.грађ.инж. лиценца бр. 315 5691 03;
- Катастарско – топографски план предметних парцела, израђен у 04.10.2018. године од стране фирме СЗР „Геометар“ Ваљево, извршна јединица Љиг, и геометра Александра Милошевић;
- Уговор о закупу пословног простора сачињен 01.01.2015. год. **који не представља доказ о одговарајућем праву у смислу чл. 135. Закона о планирању и изградњи, потребан за издавање грађевинске дозволе;**
- Пуномоћје за подношење захтева;
- Доказ о уплати прописаних такси.

На основу приложеног идејног решења предложена доградња не испуњава услов да се дограђени објекат поставља до дефинисане грађевинске линије, па самим тим није могуће дозволити доградњу објекта 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 100,00 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*