



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛЈИГ
Општинска управа
Одељење за општу управу
Број предмета:
ROP-LIG-11862-LOC-1/2019
Датум:09.07.2019.године.
Л И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Лјиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Момира Ранковић ([REDACTED] из села Мионице, у име инвеститора Лазара Перић ([REDACTED]) из Лјига, ул. [REDACTED] 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, 83/2018 и 31/2019), 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 31672/3 У К.О. ЛЈИГ

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, 83/2018 и 31/2019);
- План генералне регулације насеља Лјиг („Сл. гласник Општине Лјиг“, 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: Стамбена зграда са једним станом – породична кућа до 400m² и Су+П
- Класификациони број: 111011
- Категорија објекта: А зграде

3. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње стамбеног објекта спратности Су+П на кат. парцели бр. 31672/3 у К.о. Лјиг;
- На основу приложеног идејног решења:
- Планирана бруто површина под објектом (заузетост): 276,41m²
- Планирана БРГП=276,41m²
- Планирана укупна нето површина објекта: 235,56m²
- Висина венца +6,50m
- Спратност планираног објекта: Су+П;
- Кровна површина: Кровни покривач је фалцовани цреп, нагиба 28°;

4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: Марин гај, Љиг
Грађевинска парцела: Дефинисана је као земљиште у грађевинском подручју, површине 2000м².
По начину коришћења је ливада 4. класе.
- Приступ парцели и објекту остварен је са улице Железничка, односно парцеле број 31822/1 у К.о. Љиг, намењене ПГРом као саобраћајна површина којом је омогућен приступ.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Зона у којој се налази парцела: **шумско и пољопривредно земљиште, одмах уз зону С1 – индивидуално становање, зона 2**

5.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ЗА ШУМСКО И ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Правила грађења дефинишу услове за грађење објеката искључиво на пољопривредном земљишту.

5.1.1. Правила у погледу величине парцеле

Максимална површина опредељена за организацију стамбеног дворишта, а у оквиру површине опредељене овој намени може бити 600м², на остатку парцеле је могуће организовати економско двориште са пратећим објектима (сеници, амбари, стаје и слично).

Величину парцеле прилагодити пољопривредној производњи која ће се на њој организовати уз обезбеђење услова за боравак људи. Услов о минималној парцели не важи за постојеће локације које се овим планом задржавају.

У зони 2 предвиђено је формирање парцела за изградњу слободностојећих објеката. Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице.

5.1.2. Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња слободностојећих објеката који су намењени становању и они се по правилу граде у зони стамбеног дворишта, као и помоћних објеката у функцији обављања пољопривредних активности који се могу организовати у оквиру економског дворишта.

На површинама опредељеним за организацију пољопривредних делатности могу се организовати и пољопривредна домаћинства или градити који подржавају пољопривредну производњу као што су: мини фарме, млекаре или други производни садржаји компатибилни пољопривреди. при чему им се мора обезбедити приступ са јавне површине, односно пута у контакту.

5.1.3. Положај објеката на парцели

Минимална удаљеност објеката у односу на регулативу је 5м. Положај осталих објеката на парцели зависи од организације економског дворишта, а сви морају бити минимално удаљени од регулативе 5м.

Постојећи објекти који нису у складу са дефинисаним правилима градње за дату зону се задржавају, а све накнадне интервенције у погледу реконструкције или доградње су дозвољене у складу са условима дефинисаним овим планским документом.

5.1.4. Дозвољена заузетост и изграђености грађевинске парцеле

- Максимални индекс заузетости у оквиру стамбеног дворишта је 0,3
- Максимални индекс изграђености парцеле у оквиру стамбеног дворишта је 0,9
- Максимални степен искоришћености парцела је 60% (рачунајући објекат, све површине на отвореном и платое са саобраћајницама и паркинзима).
- Процент учешћа зеленила у склопу површина ове намене у зони стамбеног дворишта је мин 40%.

У зони економског дворишта дозвољена је изградња објеката у складу са потребама производње.

5.1.5. Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у оквиру зоне окућнице 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 осталих објеката на парцели у оквиру економског дворишта је П+Пот, а уколико су објекти намењени производњи дозвољена је спратност П+0. Максимална висина слемена ових објеката је 7м, односно 9м за објекте у функцији производње, мерено од нулте коте приземља објекта.

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

Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле је 2,5м.

Минимална међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама је 5м.

Минимална међусобна удаљеност објеката у зони економског дворишта је 2,5м.

Удаљеност објеката може бити мања уз сагласност власника суседних парцела.

5.1.7. Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном до 1,4м висине или зиданом оградом до висине од 0,9м као и живом зеленом оградом. 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.

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. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м док је минимална ширина колског приступа парцели 3,5м.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле изградњом паркинга или гаража.

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.
- Максимална висина надзетка на ободним зидовима у поткровљу је 1.60 м.
- (рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).
- 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 и сл.) дозвољених величина.

- 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

- 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.
- 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 животне средине: Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС” број 135/04 и 36/09, 72/2009, 43/2011, 14/2016, 76/2018 и 95/2018).
- Како се у непосредној близини планираног објекта налазе три радио базне станице, од којих чак две на кат.парцели 5222/16 у К.о. Љиг, на удаљености око 57 и 17 метара, урађена су мерења збирних извора нејонизујућег зрачења чији су резултати били испод прописаних граничних вредности.
- Потребно је да корисник извора поступи према Правилнику о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Сл. гласник РС", бр. 104/2009) и Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009) и у наредном периоду.

7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

7.1. Хидротехничка инфраструктура

- Објекат прикључити на водоводну и канализациону мрежу на основу услова издатих од стране ЈКП „Комуналац“ Љиг бр. 457/и од дана 18.06.2019. год. односно ROP-LIG-11862-LOC-1-HPAP-4/2019.

7.2. Електроенергетска инфраструктура

- 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-11862-LOC-1-HPAP-1/2019 односно број 8I.1.0.0-D-09.13-188395-UPP-19 од 13.06.2019. год.
- Услови су издати уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, који су описани у прилогу ових локацијских услова.
- Закључени Уговори описаних у условима ЕПСа између инвеститора и имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, достављају се уз захтев за грађевинску дозволу.

7.3. Инсталације телекомуникација

- На основу услова издатих од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 275888/2-2019 и ROP-LIG-11862-LOC-1-HPAP-3/2019 од 20.06.2019. год, на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима.
- За прикључење будућег објекта на нашу мрежу потребно је унутрашњу инсталацију прилагодити ваздушном прикључку. Прикључење објекта на мрежу врши Телеком у сопственој режији.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење израђено у мају 2019. год. број тех. док. PL-1/2019 од стране фирме за инжењерске делатности и техничко саветовање „Биминг М“ Мионица и главног пројектанта Момира Ранковић, дипл.инж. грађ, лиценца бр. 310 5650 03;
- Геодетски снимак предметне парцеле израђен 26.11.2018. године од стране фирме геодетски биро “Геологистика“ УБ;
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује пројектанта за подношење захтева од дана 06.05.2019 . 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 7.200,00 динара на основу Одлуке о измени одлуке о општинским административним таксама („Сл. гласник Општине Љиг“ бр. 4/2016);

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 број 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.
- Закључен Уговор описан у условима ЕПСа између инвеститора и имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац.
- Доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта кат. парцеле 31672/3 у К.о. Љиг - Решење о извршеној промени намене прибавља се код Одељења за финансије Општинске управе Општине Љиг.
- 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.
- **Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.**
- 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:

Саветник за урбанизам и грађ
Војиновић Тамара, *дипл. инж. арх.*

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, *дипл. правник*