

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву Вићентијевић Александра из Чибутковице, за издавање локацијских услова за **катастарску парцелу број 773/8 у К.о. Липље**, 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015) и решења Начелника Општинске управе Љиг 02 бр. ЛД 399 од 27.04.2009. године, којим се овлашћује Ната Јовчић, начелник Одељења за општу управу да потписује управна и вануправна акта издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 773/8 у К.о. Липље а за доградњу стамбено-пословне зграде

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);
- Просторни план Општине Љиг („Службени Гласник Општине Љиг“ број 5/2009);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015);
- 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);
- Закон о јавним путевима ("Службени гласник РС" бр.101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013);

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: село Липље, Ибарска магистрала бб.
- Грађевинска парцела: Дефинисана је као катастарска парцела број **773/8 у К.о. Липље**.
- Површине кат. парцеле бр. 773/8 у К.о. Липље је 00.11.66 ха
- Врста земљишта: предметна катастарска парцела је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.
- Парцела је комунално опремљена: постојећи прикључак на електро мрежу, на парцели постоји водовод и канализација (септичка јама).

3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класификација појединих делова објекта:
 - 44% објекта - 121111
 - 56% објекта - 111012
- Категорија објекта: Б зграде – мање захтевни објекти

4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу реконструкције и доградње поткровља стамбено - пословног објекта, односно претварања таванског простора у стамбени, на кат. парцели бр. 773/8 у К.о. Липље, у оквиру постојећих габарита објекта;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Бруто површина под објектом: 364,71 м²
 - Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 823,00 м²
 - Планирана бруто површина доградње: 203,02 м²
 - Планирана нето површина доградње: 174,57 м²
 - Карактер изградње: Објекат је сталног карактера.
 - Спратност постојећег објекта: П+1
 - Планирана спратност објекта: П+1+Пк
 - Висинска регулација објекта: Објекат је спратности П+1+Пк, планирана висинска кота +10.94 м, спратна висина поткровља је 2,60 м.
 - Конструктивни систем: Зидана, укрућена хоризонталним и вертикалним армирано бетонским серклажима.
 - Кровна површина: Кров објекта је са косим кровним равнима, нагиба 30°, са кровним покривачем од фалцованог црепа.
 - Материјализација фасаде: Планира се термоизолациона фасада;

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Предметна парцела налази се у оквиру Просторног плана Општине Љиг, ван Плана генералне регулације насеља Љиг и ГУП-а Беласновица, у зони ретке насељености и намени објекта компатибилни туристичкој намени простора (туризам и угоститељство).

5.1. Урбанистички показатељи

- За предметну парцелу важе следећи урбанистички параметри:
 - Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле, и за предметну парцелу износи 1,2.
 - Степен искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100, а највећи дозвољени за предметну парцелу је 40%.

5.2. Урбанистичка мрежа линија

- Регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општег интереса од парцела које имају другу намену.
- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута), или у односу на граничну линију (кеј, траса пруге и сл.) и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице.
- Регулациона линија се обележава аналитичко- геодетски за све планиране саобраћајнице у насељу.
- Грађевинска линија је линија на којој се поставља грађевински објекат. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које је за поједине врсте објеката утврђено овим правилима.

- Заштитни појас, са сваке стране јавног пута, има следеће ширине:
 - јавни државни путеви I реда – аутопутеви 40 метара;
 - остали јавни државни путеви I реда 20 метара;
 - јавни државни путеви II реда 10 метара;
 - општински путеви 5 метара.
- Грађевинска линија за предметну парцелу налази се на растојању 20 м од регулационе, односно од трупа пута.
- Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја.
- Рекламне табле, рекламни панони, уређаји за сликовно или звучно обавештавање или оглашавање могу се постављати поред државног пута на минималној удаљености од 7 метара.

5.3.1. Архитектонско обликовање, материјализација

- Објекти треба да се граде у складу са архитектуром поднебља – моравски стил, инспирисаном традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и др.
- Спољни изглед објеката, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним решењем.
- Објекти су планирани као слободностојећи;

5.3.2. Општа правила изградње

- Максимална спратност је П+1+Пк;
- Ширина фронта грађевинске парцеле за сеоске стамбене објекте је минимум 15 m.
- На парцелама чија је ширина фронта до 10% мања од предвиђене могућа је изградња једног стамбеног објекта.
- Међусобна удаљеност објеката је се обезбеђује удаљеношћу новог објекта од границе суседне парцеле:
 - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,50 м;
 - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,50 м
- Од предвиђених растојања могуће је одступити код реконструкције, доградње или надградње постојећих објеката који су на мањем растојању од предвиђених.
- Ово растојање може бити мање уз сагласност суседа или уколико се реконструише постојећи објекат. На растојањима мањим од 2,50 m не би требало предвиђати отворе на објектима.
- Забрањена је изградња објеката у заштитној зони електроенергетског појаса, који се утврђује у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“ број 18/92) објеката и износи за надземни вод 10 kV – 6м.
- Забрањена је изградња у заштитном појасу јавних путева ван насеља, а који се усклађују са Законом о јавним путевима и износи за државне путеве првог реда 20м;

5.3.3. Висина објеката је:

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте елемента (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише) кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), када је растојање од коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена, односно венца умањено за разлику исине преко 2,00 m;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање нивелете пута до коте слемена (венца);
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих раније поменутих правила.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака Плана;
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се Актом о урбанистичким условима и применом одговарајућих правила;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).
- Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода, поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

5.3.4. Грађевински елементи објекта

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
- излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) – 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m, од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада), и то:
- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања до 1,50 m) - 0,60 m, а укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.
- За испаде веће од 1,20 m примењују се претходно наведена правила из Плана.
- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од 0,90 m. Степенице које савладавају висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- За изграђене објекте који су удаљени мање од 3 m не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

5.3.5. Ограђивање

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- Парцеле чија је кота нивелета виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине од 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградџи на могу се отварати ван регулационе линије.

5.3.6. Одводњавање и нивелација

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

5.3.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирање возила

- Грађевинска парцела мора имати приступ са јавног пута, у супротном, мора се дефинисати, приватни приступни пут који је минималне ширине 2,5 m. Парцелација тог дела парцеле пада на терет власника грађевинске парцеле.
- За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то- једно паркинг место или гаражно ма место на 70,00 m² корисног простора, с тим да најмање трећина возила увек буде смештена у гаражи.

5. 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).
- Заштита путева: Положај објекта мора бити реализован у складу са Законом о јавним путевима („Службени гласник РС” бр.101/2005, 104/2013) према коме минимална удаљеност планираног објекта од улице износи 20.00 m мерено од трупа пута.
- 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

7.1. Електрична енергија

За предметни објекат, према идејном решењу, користити постојећи прикључак на парцели, који задовољава потребне капацитете.

7.2. Инсталације водовода и канализације

Предметни објекат, према идејном решењу, прикључен је на водовод и постојећу непропусну септичку јаму на парцели, који задовољава потребне капацитете доградње објекта.

7.3. Остали услови

На катастарској парцели на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцелу бр. 773/8 у К.о Липље издатим под бројем 956-01-13/2015 од 29.04.2015. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг, нема евиденције о подземним водовима и инсталцијама.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу и Пројекат за грађевинску дозволу, 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), у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева жели да му надлежни орган овери и врати приликом издавања грађевинске дозволе.
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи.
- Потребне сагласности одређене Локацијским условима.

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ПРИЈАВУ РАДОВА

- Инвеститор је дужан да органу који је издао грађевинску дозволу и надлежном грађевинском инспектору пријави почетак грађења објекта, осам дана пре почетка извођења 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 подношења 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.

11. Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.

Такса за израду ових услова наплаћена је у износу од 3.750,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама („Службени гласник Општине Љиг“, број 10/2012 и 1/2013).

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека грађевинске дозволе издате у складу са овим условима

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:

- Вићентијевић Александру из Чибутковице, 2х
- Архиви

ОБРАДИО:
Спасојевић Сања,
струк. инж. архитектуре



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, дипл. правник

Primio:

4.5.2019.