

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву Обрадовић Александра из Љига, ул. 1300 каплара бр. 22, за издавање локацијских услова за катастарске парцеле број **51155/16, 526/23 и 526/6, све у К.о. 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), 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. ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 51155/16, 526/23 и 526/6, све у К.О. Љиг
а за изградњу нестамбене зграде – пословног објекта,
класификационог броја 123001, категорије Б (мање захтевни
објекти)**

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“, бр. 5/2014);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре ("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: улица 1300 каплара бр. 22, Љиг.
- Грађевинске парцеле: Дефинисане су као катастарске парцеле број **51155/16, 526/23 и 526/6, све у К.о. Љиг**.
- Површине парцела:
 - кат. парцела бр. 51155/16 К.о. Љиг је површине 65 м²
 - кат парцела бр. 526/6 К.о. К.о. Љиг је површине 325 м²
 - кат парцела бр. 526/23 К.о. К.о. Љиг је површине 58 м²
- Укупна површина парцела је 448,00 м²
- Врста земљишта: предметне катастарске парцеле су градско грађевинско земљиште

3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класа објекта: зграда за трговину на велико и мало – пословни објекат (локал)
- Класификациони број: 123001
- Категорија објекта: Б зграде – мање захтевни објекти

4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње пословног објекта – локала, односно фризерског салона, на кат. парцелама бр. 51155/16, 526/23 и 526/6, све у К.о. Љиг;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 41,25 м²
 - Планирана нето грађевинска површина објекта: 33,44 м²
 - Карактер изградње: Објекат је сталног карактера.
 - Планирана спратност објекта: П+0
 - Висинска регулација објекта: Објекат је спратности **П+0**, планирана висинска кота +4.865 м, спратна висина 3,00 м.
 - Конструктивни систем: Могућа је зидана укрућена, дрвена или скелетна армирано – бетонска конструкција.
 - Кровна површина: Кров објекта је са косим кровним равнима, нагиба 32°, са кровним покривачем од фалцованог црепа.
 - На кат. парцели бр. 526/6 у К.о. Љиг налази се постојећи стамбени објекат који се задржава, бруто развијене грађевинске површине 172,62 м².

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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

С1 - индивидуалнг 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 објекат 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 има приступ јавној саобраћајници – улици 1300 Каплара.

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, и дате графичким прилогом који је саставни део локацијских услова. **Грађевинска линија удаљена је од регулационе линије приступног пута 5 м.**

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%**.

5.1.5. 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.

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 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 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. 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 не угрожавања 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.

5.4. УСЛОВИ ЗА ПОВЕЋАЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ И КОРИШЋЕЊЕ ОБНОВЉИВИХ ИЗВОРА ЕНЕРГИЈЕ

У циљу енергетске и еколошки одрживе изградње објеката треба тежити: смањењу губитака топлоте из објекта побољшањем топлотне заштите спољних елемената и повољним односом основе и волумена зграде, повећању топлотних добитака у објекту повољном оријентацијом зграде и коришћењем сунчеве енергије, коришћењу обновљивих извора енергије у зградама (биомаса, сунце, ветар итд), повећању енергетске ефикасности термоенергетских система.

У циљу рационалног коришћења енергије треба искористити све могућности смањења коришћења енергије у објектима. При изградњи објеката користити савремене термоизолационе материјале, како би се смањила потрошња топлотне енергије.

При прорачуну коефицијента пролаза топлоте објеката узети вредности за 20-25% ниже од максималних дозвољених вредности за ову климатску зону. Дрворедима и густим засадама смањити утицај ветра и обезбедити неопходну засену у летњим месецима.

Код градње нових објеката важно је већ у фази идејног решења у сарадњи са пројектантом предвидети све што је потребно да се добије квалитетна и оптимална енергетски ефикасна зграда.

Расхладно оптерећење треба смањити путем мера пројектовања пасивних кућа. То може укључити изоловане површине, заштиту од сунца путем нпр. брисолеја, конзолне структуре, озелењене надстрешнице или њихове комбинације.

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).
- 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 5.00 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, прикључити на постојећи прикључак водова и постојећу непропусну септичку јаму на парцели, који задовољава потребне капацитете.

7.3. Остали услови

На катастарској парцели на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцеле бр. 526/6, 526/23 и 51155/16 у К.о Љиг издатим под бројем 956-01-12/2015 од 03.04.2015. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг, нема евиденције о подземним водовима и инсталцијама.

8. ПОТРЕБНЕ САГЛАСНОСТИ

- Како је удаљеност објекта од суседне парцеле, која је дата идејним решењем, мања од прописане, односно мања од минимално дозвољеног растојања које износи 1,5м, потребно је уз захтев за грађевинску дозволу доставити **сагласности власника суседних парцела, и то кат. парцела 51155/48 и 51155/16, обе у К.о. Љиг.**
- Инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши спајање кат. парцела 526/6, 526/23 и 51155/16 у К.о Љиг, у складу са Законом о планирању и изградњи.

9. 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.

10. 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 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.

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

Такса за израду ових услова наплаћена је у износу од 7.350,00 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:

- Обрадовић Александру из Љига, ул. 1300 каплара бр. 22, 2х
- Архиви

ОБРАДИО:
Спасојевић Сања,
струк. инж. архитектуре



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, дипл. правник