

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЉИГ
Општинска управа
Одељење за општу управу
Број предмета:
ROP-LIG-34347-LOC-1/2018
Датум: 22.11.2018. године.
Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Момира Ранковић ([REDACTED]) из Мионице, у име инвеститора *Лазих Мирка* ([REDACTED]) из Љига, ул. Церска, 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), 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 431 КО БОШЊАНОВИЋ а за потребе доградње стамбеног објекта

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 и 83/2018);
- Просторни план Општине Љиг („Службени Гласник Општине Љиг“ број 5/2009);
- 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 72/2018).

2. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класификација објекта: Издвојене куће за становање или повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице
- Класификациони број: 111011
- Категорија објекта: А зграде

3. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу доградње стамбеног објекта – породичне куће означене бр. 1 на кат. парцели бр. 431 у К.о. Бошњановић;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Постојеће стање:Бруто површина под објектом:120,00м², нето површина објекта: 96,00м², спратност објекта Пр;
 - Планирано стање:Бруто површина под објектом:140,24м², укупна БРГП= 280.48м², укупна нето површина објекта: 140,24м², спратност објекта Пр+Пк
 - Висина назидка је 1.40м + 20цм хоризонтални серклаж

- Карактер изградње: Објекат је сталног карактера, слободностојећи, грађен масивним системом градње.
- Кровна површина: Кров објекта је вишеводан, са косим кровним равнима, нагиба 32°, са кровним покривачем од црепа и кровним бацама.
- Материјализација фасаде: акрилна фасада.

4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ, ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- адреса локације: Село Бошњановић, Љиг
- број катастарске парцеле: 431
- катастарска општина: Бошњановић
- површина парцеле: 2963m²
- врста земљишта: пољопривредно земљиште у површини 25.56m², грађевинско земљиште изван грађевинског подручја у површини 4.07m²
- врста права: својина
- облик својине: приватна
- парцела је изграђена објектима: породична стамбена зграда спратности Пр, бруто површине под објектом 120m², и помоћним приземним објектима површине: 62m², 128m², 44m² и 53m².

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

5.1. Зона у којој се предметна парцела налази

Планирана намена грађевинске парцеле: катастарска парцела број **431** у **К.о. Бошњановић** се налази у сеоској зони изван градског грађевинског земљишта, односно у зони ретке насељености, у зони сеоског насеља које представља грађевински рејон сеоског насеља Бошњановић.

Стамбене зграде изван грађевинског подручја се могу градити само за властите потребе.

5.2. 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 **0,6**.
- Степен искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100, а највећи дозвољени за предметну парцелу је **30%**.
- Најмања површина парцеле у зони ретких насеља и породичне градње за непољопривредна домаћинства је 400,00 m², за мешовита 600,00 m², а за пољопривредна 800,00 m².
- Најмања ширина фронта парцеле за ове врсте изградње износи 15,00 m.

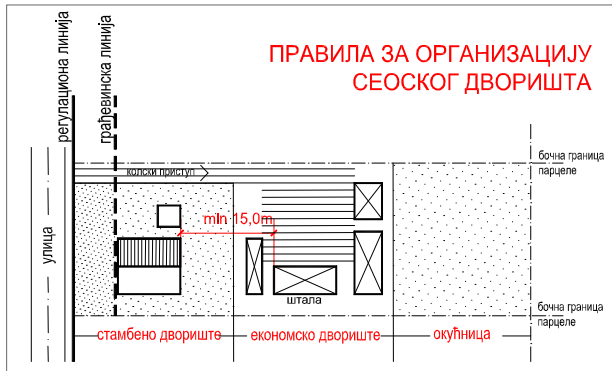
5.3. Урбанистичка мрежа линија

- 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.
- **Објекат се може доградити у габаритима постојећег стамбеног објекта, а делови објекта који се дограђују изван постојећих габарита не могу прелазити задату грађевинску линију, која се налази на 5 метара од општинског локалног пута на кат. парцели 614/1 Ко Бошњановић.**

5.4. Општа правила изградње

- Индивидуалне стамбене зграде треба да су интегралне стамбене јединице у систему исте као стамбени објекти у градовима, димензија у основи максимално 12x14 m, спратности максимално до П+1.

- Међусобна удаљеност сеоских спратних стамбених објеката је минимум 10 m, а приземних слободностојећих је минимум 6 m. Од предвиђених растојања могуће је одступити код реконструкције, доградње или надградње постојећих објеката који су на мањем растојању од предвиђених.
- Ширина фронта грађевинске парцеле за сеоске стамбене објекте је минимум 15m.
- На парцелама чија је ширина фронта до 10 % мања од предвиђене могућа је изградња једног стамбеног објекта.
- Растојање основног габарита објекта од суседне парцеле је минимум 2,50 m. Ово растојање може бити мање уз сагласност суседа или уколико се реконструише постојећи објекат. На растојањима мањим од 2,50m не би требало предвиђати отворе на објектима.
- Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.



- У оквиру рубних зона грађевинских рејона и села може се организовати пољопривредно домаћинство и то са стамбеним и економским двориштем на парцели. Оријентациони показатељи и правила градње за овај тип изграђености се у том случају примењују на стамбено двориште. Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично, који могу појединачно бити нето површине до 30,00 m²).

- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти. На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Поред тога, прљави објекти се постављају низ ветар у односу на чисте објекте.
- Забрањена је изградња:
 - i. У заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама;
 - ii. 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) и износи за надземни вод 10 kV – 6 m;
 - iii. На геолошки нестабилним теренима чија је нестабилност доказана у складу са Законом којим се уређују геолошка и инжењерско – геолошка истраживања.

5.5. 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.
- Боја објеката обухвата боје земље, песка и камена – куће могу бити беле у гама топлих и хладних сивих боја, у природној боји опеке, камена и гама браон боја - окер, умбра и слично. Објекти не могу бити плави, зелени, љубичасти, светложути и сл. Боја кровног покривача подразумева природну боју црепа;
- Све парцеле треба да буду хоритикултурно уређене;
- Обликовање и фасада: Делове објекта извести као архитектонску целину поштујући геометрију и избор материјала који одређују фасаду и кров са кровним покривачем. Фасаде објекта треба да су финално обрађене неком од савремених или традиционалних техника облагања, односно заштите. На фасади се могу појавити максимално три различита материјала односно три различите пастелне боје. Примењени материјали фасаде треба да чине складну целину у ликовном и архитектонском погледу. Целокупну фасадну столарију пројектовати од истих материјала и у истој боји.
- Поткровље подразумева само једну етажу; може имати баце. Кровне равни не могу се прекидати по целој дужини;
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
- Висина надзетка 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.
- Конструктивни систем: Могућа је зидана укрупњена конструкција или скелетна армирано – бетонска конструкција.

- Фазност реализације: Дозвољено је објекат градити фазно, уз услов да се објекат у свакој фази формира као архитектонска целина.
- Најмања светла висина просторија ове намене износи 2,60m.
- Кровна површина: Кров објекта извести са косим кровним равнима, са кровним покривачем прилагођеним нагибу кровних равни.
- Коту пода приземља поставити на +0,20 до +0,60 м у односу на највишу коту терена уз објекат.

5.6. 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 оградни на могу се отварати ван регулационе линије.

5.7. 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.

5.8. 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. За приступни пут који се реализује преко приватне парцеле потребно је доставити доказ о конституисању права пролаза.
- За паркирање возила за сопствене потребе, објекта 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.
- Сусед јавног пута дужан је да омогући прилаз јавном путу или путном објекту ради извођења радова на одржавању јавног пута или путног објекта, као и слободно отицање воде и одлагање снега са јавног пута на његово земљиште, уз накнаду проузроковане штете.
- Сопственици земљишта које се граничи са јавних путевима у надлежности Општине у општој употреби или се налазе у њиховој близини могу се прикључити на наведене путеве а на основу одобрења.
- Прикључак из претходног става мора бити уређен тако да не угрожава безбедност саобраћаја на путу и да обезбеди одводњавање постојећим каналом као и стабилност пута зависно од места и услова терена где се исти прикључује са тврдом подлогом.

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 путева: Положај објекта мора бити реализован у складу са Законом о јавним путевима ("Службени гласник РС" бр.101/2005, 104/2013).
- Заштита животне средине: Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС” број 135/04 и 36/09).
- Објекат мора да задовољи следеће основне захтеве за:
 - 1) носивост и стабилност;
 - 2) заштиту од пожара;
 - 3) хигијену, здравље и животну средину;
 - 4) безбедност и приступачност приликом употребе;
 - 5) заштита од буке;
 - 6) економично коришћење енергије и очување топлоте.

7. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

• *Електрична енергија*

Према подацима из идејног решења постојећи прикључак на парцели задовољава потребе доградње објекта.

• *Инсталације телекомуникација*

Објекат је прикључен на мрежу Телекома.

• *Инсталације водовода и канализације*

Објекат прикључити на постојећу септичку јаму, која према идејном решењу задовољава капацитете предметне доградње.

- На предметној парцели не постоји јавна канализација.
- За фекалну канализацију изградити непропусну септичку јаму за коју се мора предвидети редовно чишћење. За кишну канализацију могуће је алтернативно решење према којем би се атмосферске воде разливале по околном терену. Није дозвољено усмеравање атмосферских вода на суседне парцеле, осим ако се не прибави сагласност сумађара.
- Пољски клозет и септичка јама могу се изградити на предметној парцели пројектовани према врсти и капацитету објекта и постављени тако да се обезбеди несметано пражњење да не би дошло до изливања фекалија и отпадних вода. Њихов положај мора испуњавати следећа минимална растојања:
 - Од бунара, односно живог извора воде 20.00 m, и то само на нижој коти.
 - Од регулационе линије 10.00 m
 - Од границе суседне парцеле 5.00 m.
- Сви водни објекти морају бити заштићени од случајног или намерног загађивања:
 - Бунар мора имати озидану бетонску кућицу са глазуром (најмање 1m у пречнику око извора), настрешницом и вертикалним поклопцем који се закључава.
 - Базени и резервоари морају бити бетонирани и затворени непропусним поклопцем који се закључава.

• *Остали услови*

- На катастарској парцели бр. **431 КО Бошњановић**, на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова, издатом под бројем 952-04-455/2018 од 20.11.2018. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг, нема евидентираних подземних инсталација.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење израђено у новембру месецу 2018. год. број тех. док. LM-1/2018, од стране фирме Инжењерске делатности и техничко саветовање „Биминг М“ Мионица, а главни пројектант је Момир Ранковић, дипл. инж. грађ., број лиценце: 310 5650 03;
- Катастарско – топографски план предметне парцеле израђен 09.11.2018. године од стране фирме СЗР „Геометар“ Љиг;
- Копија плана и уверење о подацима последњег стања у катастру водова издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број 953-2/2018-21 од 20.11.2018. год;
- Доказ о уплати накнаде за подношење захтева кроз ЦИС за издавање локацијских услова за објекте категорије А, у износу од 2.000,00;
- Доказ о уплаћеној административној такси у износу од 3.600,00 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

Захтев се подноси у поступку обједињене процедуре електронским путем надлежном органу кроз ЦИС, на основу Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017). Сви приложени документи у pdf формату морају бити потписани квалификованим електронским потписом подносиоца захтева. Документација која се обавезно доставља уз захтев:

- 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 објеката („Сл. гласник РС“ број 72/2018). Техничка документација мора бити достављена, поред докумената у pdf формату потписаних квалификованим електронским потписом и у **dwg или dwf формату, који не морају бити електронски потписани.**
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева, и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.
- Доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта. Решење о извршеној промени намене прибавља се код Одељења за финансије Општинске управе Општине Љиг.

10. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ПРИЈАВУ РАДОВА

- Инвеститор подноси пријаву радова органу који је издао грађевинску дозволу пре почетка извођења радова.
- Уз пријаву радова подноси се доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са овим законом, доказ о плаћеној административној такси, као и други докази одређени прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.
- Пријава садржи датум почетка и рок завршетка грађења, односно извођења радова.
- Извођач радова подноси органу који је издао грађевинску дозволу, изјаву о завршетку израде темеља и о завршетку објекта у конструктивном смислу.
- 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.
- Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- **Одговорни пројектант је дужан да техничку документацију – пројекат за грађевинску дозволу, усклади са датим локацијским условима.**
- **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:

Стручни сарадник за урб. и грађ
Спасојевић Сања, *дипл. инж. грађ.*

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, *дипл. правник*