

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ЉИГ**

**Општинска управа**

**Одељење за општу управу**

Број досијеа: ROP-32049/2016

Број предмета: ROP-LIG-32049-LOC-1/2016

Датум: 02.12.2016. год.

Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву пуномоћника Оливере Добријевић, дипл. инж. арх. испред предузећа за пројектовање и инжењеринг „ПАСО ИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о. ( ) из Београда, у име инвеститора **Нешић Миодрага ( ) из Београда, ул. Луке Војводића бр. 6А**, 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), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ  
ЗА КАТ. ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 2885/5, 2910/5 и 2910/25  
у К.о. Славковица**

**којима се констатује да НИЈЕ могућа градња 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 и 145/2014);
- Просторни план Општине Љиг („Службени гласник Општине Љиг“ број 5/2009);
- Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015);
- Уредбе о изменама и допунама уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 114/15);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015);
- 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 и 77/2015).

**2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

- Адреса локације: планина Рајац.
- Грађевинска парцела: Дефинисане су као катастарске парцеле:
  - Кат.пар. 2910/25 у К.о. Славковица површине 0.00.19 ха
  - Кат.пар. 2885/5 у К.о. Славковица површине 0.07.15 ха
  - Кат.пар.2910/5 у К.о. Славковица површине 0.06.45 ха
- Укупна површина парцела је 0.13.79 ха
- Кат. парцеле бр. 2910/5 и 2885/5 у К.о. Славковица су изграђене викенд објектом

**3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

На основу Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015):

- Класификација објекта: Стамбена зграда са једним станом за повремени боравак
- Класификациони број: 111011
- Категорија објекта: А зграде

#### 4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови су тражени у циљу доградње постојећег стамбеног објекта - викендице на планини Рајац;
- На основу приложеног идејног решења:
  - Бруто површина под објектом: новопројектовано стање - 230,11 м<sup>2</sup>
  - Планирана укупна нето површина објекта: новопројектовано стање – 274,31 м<sup>2</sup>
  - Планирана укупна нето површина приземља: новопројектовано стање – 194,71 м<sup>2</sup>
  - Бруто развијена грађевинска површина објекта: новопројектовано стање – 329,45 м<sup>2</sup>
  - Предложени индекс заузетости: 0,18
  - Предложени степен изграђености: 24
  - Предложени проценат зелених површина: 71%
  - Карактер изградње: Објекат је сталног карактера.
  - Спратност планираног објекта: По+Пр+1
  - Кровна површина: Идејним решењем је дат кров објекта са косим кровним равнима, нагиба 30°, 35°, 50°, завршна обрада је тегола.

#### 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Предметна парцела налази се у оквиру Просторног плана Општине Љиг, на планини Рајац, у зони која је у функцији туризма - **I зони кућа за одмор**. У овој зони се дозвољава изградња приватних објеката за одмор и рекреацију. Објекти су на појединачним парцелама са појединачним регулационим и грађевинским линијама, као и са дефинисаним условима грађења.

##### 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 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
  - приватни колски прилаз парцели 5 метара

##### 5.3. Општа правила и услови изградње

- Све постојеће зграде могу се легализовати под условом да власници објеката снесу трошкове комуналног опремања, односно уређења земљишта на коме се налазе, као и трошкове одржавања комуналних инсталација у тој зони.
- Комунално уређење подразумева асфалтни пут, водовод, канализацију са уређајем за пречишћавање, електричну струју и телефон;
- **На формираним грађевинским парцелама могу се изградити нови објекти површине максимално 50 м<sup>2</sup> нето површине основе, спратности П+1+Пк.** Могућа је изградња подрума испод целе зграде или дела зграде;

- Нови објекти могу добити грађевинску дозволу, уз обавезу инвеститора да учествују у трошковима комуналног уређења, како је наведено;
- Нови објекти на парцелама које нису формиране могу се градити са спратношћу П+1+Пк, са површином од 50 m<sup>2</sup> нето у основи, али на парцелама од најмање 50 ари.
- **Свака парцела мора имати приступ са јавног пута;**
- Постојећа концентрација викенд објеката подразумева аутономни уређај за пречишћавање отпадних вода чију изградњу и функционисање сносе корисници насеља.
- Постојеће ограде морају бити прекривене пузавицама које могу поднети климу на Рајцу;
- Нове ограде треба да буду висине 120-150 cm, изграђене као живе ограде у којој се може налазити жица урасла у живу ограду;
- Постојећи и нови викенд објекти не могу да имају помоћних зграда на парцели – шупа, гаража и друго, већ користити подрум за поменуте намене.
- Најмања светла висина просторија ове намене износи 2,60m.
- Коту пода приземља поставити на +0,20 до +0,60 m у односу на највишу коту терена уз објекат.
- Све објекте градити у маниру амбијенталне архитектуре подручја и уз коришћење природних аутохтоних грађевинских материјала – камен, опека, дрво и сл;
- Сви објекти морају бити покривени нормалним четвороводним кровом са уобичајеним нагибом; не дозвољавају се мансардни кровови.
- **Кровни покривач је обавезно цреп, искључена је употреба салонита, теголе и других сличних кровних покривача;**
- Поткровље подразумева само једну етажу; може имати баце.
- Кровне равни не могу се прекидати по целој дужини;
- Боја објеката обухвата боје земље, песка и камена – куће могу бити беле у гами топлих и хладних сивих боја, у природној боји опеке, камена и гами 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, што подразумева све врсте аутохтоног зеленила, од дрвећа до перена.
- На свим парцелама високо зеленило треба да наткрили, односно надвиси изграђене објекте;
- Инсталације струје и телефона морају бити каблиране;
- Грађевинске парцеле морају да имају 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.
- Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта на парцели.
- Ширина фронта парцеле треба да је већа од 15 m.
- Грађевинске парцеле се могу ограђивати и тиме се заштићују од утицаја тог објекта остали суседни објекти. Са постигнутом прописаном удаљењошћу објекта такође се постиже међусобна заштита суседних објеката.
- Мрежа инфраструктуре, водовод, канализација, ТТ, електро-енергетска, како примарна тако и секундарна, поставља се у појасу регулациј.
- 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.

#### 5.4. Ограђивање

- Нове ограде треба да буду висине 120-150 cm, изграђене као живе ограде у којој се може налазити жица урасла у живу ограду;
- 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 отворити ван регулационе линије.

#### **5. 5. 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. 6. 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 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 m<sup>2</sup> корисног простора.

Предложено идејно решење за доградњу постојећег викенд објекта на кат. парцелама бр. 2885/5, 2910/5 и 2910/25 у К.о. Славковица, на планини Рајац, израђено од стране предузећа за пројектовање и инжењеринг „ПАСО ИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о. из Београда, са одговорним пројектантом Оливером Добријевић, дипл. инж. арх, лиценца бр. 300 1665 03, **није у складу са правилима грађења која су утврђена Просторним планом Општине Љиг („Службени гласник Општине Љиг“ број 5/2009) дефинисаним за зону I - зону кућа за одмор на планини Рајац.**

Неусклађеност се односи на следећа правила и ограничења:

- **На формираним грађевинским парцелама могу се изградити нови објекти површине максимално 50 m<sup>2</sup> нето површине основе, спратности П+1+Пк.**
- **Кровни покривач је обавезно цреп, искључена је употреба салонита, теголе и других сличних кровних покривача.**
- **Свака парцела мора имати приступ са јавног пута.**

Предметне парцеле већ су изграђене викенд објектом који је нето површине основе 79,94m<sup>2</sup>. Предметни објекат је изграђен пре доношења Просторног плана Општине Љиг („Службени гласник Општине Љиг“ број 5/2009) када нису постојала наведена општа правила и услови изградње дати овим планом. Изграђена наведена површина је више од дозвољене, тако да било каква доградња у овом смислу није у складу важећим планским документом.

Имајући у виду све наведено, приложено идејно решење као и правила грађења садржана у важећем планском документу – Просторном плану Општине Љиг („Службени гласник Општине Љиг“ број 5/2009), закључак је да НИЈЕ могуће дозволити градњу 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 150,00 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*