

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЉИГ  
Општинска управа  
Одељење за општу управу  
Број досијеа: ROP-25218/2017  
Број предмета: ROP-LIG-25218-LOCH-2/2017  
Датум: 04.10.2017. год.  
Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву пуномоћника Оливере Добријевић ( [REDACTED] ), Вождовац, Породице Трајковић бр. 15, дипл. инж. арх. испред предузећа за пројектовање и инжењеринг „ПАСО ИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о. ( [REDACTED] ) из Београда, у име инвеститора **Нешић Миодрага ( [REDACTED] ) 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 и 96/2016) издаје:

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

### **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 електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015 и 96/2016);
- Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015 и 114/2015);
- 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, 77/2015, 58/2016 и 96/2016);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015).

### **2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ**

- Адреса локације: планина Рајац.
- Грађевинска парцела: Дефинисана је као катастарске парцеле:
  1. Кат.пар. 2910/25 у К.о. Славковица површине 0.00.19 ха
  2. Кат.пар. 2885/5 у К.о. Славковица површине 0.07.15 ха
  3. Кат.пар. 2910/5 у К.о. Славковица површине 0.06.45 ха
- Укупна површина парцела је 0.13.79 ха
- Наведене кат. парцеле су по врсти пољопривредно земљиште, по начину коришћења ливада 7. класе – потребно је извршити промену намене земљишта.
- Кат. парцеле бр. 2910/5 и 2885/5 у К.о. Славковица су изграђене викенд објектом БРГП= 201,20m<sup>2</sup>.

Подаци су преузети по службеној дужности увидом у евиденцију Службе за катастар непокретности у Љигу дана 04.10.2017. год.

### 3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Стамбена зграда – викенд кућа са једним станом
- Класификациони број: 111011
- Категорија објекта: А зграде

### 4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови су тражени у циљу доградње постојећег стамбеног објекта – викенд куће 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 – 254,04 м<sup>2</sup>
  - Бруто развијена грађевинска површина објекта: новопројектовано стање – 303,79 м<sup>2</sup>
  - Предложени индекс заузетости: 18%
  - Предложени степен изграђености: 0,24
  - 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 цреп.

### 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### 5.1. Зона у којој се кат. парцела налази

Предметна парцела се налази 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.

Зона I обухвата изграђене објекте које треба легализовати и формиране грађевинске парцеле које су прошле кроз катастарски операт службе у Љигу, а на којима нису изграђени објекти.

#### 5.2. Урбанистички показатељи

1. Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле, и за предметну парцелу износи **0,3**.
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 **20%**.
3. Највеће дозвољене вредности индекса или степена заузетости се не могу прекорачити а могу се реализовати мање вредности.

#### 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.
- 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;
  - приватни колски прилаз парцели 5 метара
  - приватни пролази 2.5 метара.

#### 5.4. Општа правила изградње

- На формираним грађевинским парцелама могу се изградити нови објекти површине максимално 50 m<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;
- 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.
- 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.
- Инсталације струје и телефона морају бити каблиране;
- **Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи изградити у складу са традиционалном архитектуром поднебља. Делове објекта извести као архитектонску целину поштујући геометрију, избор материјала који одређују фасаду и кров са кровним покривачем. Фасаде објекта треба да су финално обрађене неком од традиционалних техника облагања, односно заштите. Примењени материјали фасаде треба да чине складну целину у ликовном и архитектонском погледу. Целокупну фасадну столарију пројектовати од истих материјала и у истој боји.**
- 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 м 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 аутохотног зеленила, од дрвећа до перена.
- На свим парцелама високо зеленило треба да наткрили, односно надвиси изграђене објекте;
- 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.
- Мрежа инфраструктуре, водовод, канализација, ТТ, електро-енергетска, како примарна тако и секундарна, поставља се у појасу регулације.
- **Забрањена је изградња:**
  - У заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама – 10 метара од водотока;**
  - 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 1 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“ број 18/92), у складу са дефинисаним сигурносним висинама и сигурносним удаљеностима за стамбене зграде;**
  - 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.
- Постојеће ограде морају бити прекривене пузавицама које могу поднети климу на Рајцу;
- Врата и капије на уличној оградни на могу се отворати 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.
- Предметна парцела изграђена је објектом који има употребну дозволу, тако да је приступни пут већ регулисан са површине која се према фактичком стању користи као улица.
- 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 m<sup>2</sup> корисног простора.

#### 5.7. 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 неуgroжавања 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 ни 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.

#### 5.8. Израда геодетског елабората спајања суседних парцела истог власника

- Пре подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је урадити елаборат геодетских радова којим се врши спајање суседних парцела истог власника, односно кат. парцела бр. 2885/5, 2910/5 и 2910/25 у К.о. Славковица у једну грађевинску парцелу, у складу са чл. 68. Закона о планирању и изградњи и чл. 77. и 78. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 64/2015).
- Власник парцеле, након израде елабората геодетских радова, подноси захтев за исправку граница парцеле органу надлежном за послове државног премера и катастра.
- **Уз захтев за грађевинску дозволу и Пројекат за грађевинску дозволу за новоформирану парцелу није потребно прибављати нове локацијске услове, изузев у случају одступања од задатих урбанистичких параметара и намене објекта. Довољно је доставити Решење о насталој промени републичког геодетског завода – надлежне службе за катастар непокретности, као доказ о реализацији спајања парцела.**

## 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/m<sup>2</sup>.

### 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) и у складу са издатим Условима.
- 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).

## 7. ПРИКЉУЧИВАЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ - УСЛОВИ ИЈО

- Према подацима из идејног решења постојећи капацитети задовољавају потребе доградње објекта:
- На парцели постоји такозвани Рајачки водовод на који је прикључен развод унутрашњих водоводних инсталација.
- Како у насељу нема спољне канализационе мреже у оквиру плаца је изведена септичка јама.
- Објекат је прикључен на јавну електродистрибутивну мрежу.

На основу услова издатих од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број **373340/2** од 03.10.2017. год, ROP-LIG-25218-LOC-2HPAP-5/2017, на предметној локацији **не постоје** ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима.

За прикључење будућег објекта на тк мрежу потребно је унутрашњу инсталацију прилагодити ваздушном прикључку. Прикључење објекта на мрежу врши Телеком у сопственој режији.

- Септичка јама на предметној парцели мора бити пројектована према врсти и капацитету објекта и постављена тако да се обезбеди несметано пражњење да не би дошло до изливања фекалија и отпадних вода. Њен 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.**
- **Остали услови**
  - На катастарској парцели на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцеле бр. 2885/5, 2910/5 и 2910/25 у К.о. Славковица издатим под бројем 953-3/2017-23 од 27.09.2017.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 бр. 218/17, израђено у августу месецу 2017. год. од стране предузећа за пројектовање и инжењеринг „ПАСО ИНЖЕЊЕРИНГ“ и главног пројектанта Оливере Добријевић, дипл. инж. арх. лиценца ИКС 300 1665 03;
- Катастарско – топографски план предметних парцела, израђен 24.10.2016. године од стране фирме СЗР „Геометар“ Љиг;
- Копија плана издата под бројем 953-3/2017-23 дана 26.09.2017. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг, прибављена у поступку обједињене процедуре;
- Уверења о подацима последњег стања у катастру водова издато под бројем 953-3/2017-23 од 27.09.2017.год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг, прибављени у поступку обједињене процедуре;
- Услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број **373340/2** од 03.10.2017. год, ROP-LIG-25218-LOC-2HPAP-5/2017;
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује пуномоћника – главног пројектанта за подношење захтева и електронско потписивање докумената, потписано кв. електронским потписом;
- Доказ о уплати накнаде за подношење захтева кроз ЦИС за издавање локацијских услова за објекте категорије А, у износу од 1.000,00 дин;
- Доказ о уплаћеној административној такси у износу од 3.600,00 динара на основу Одлуке о измени одлуке о општинским административним таксама („Службени гласник Општине Љиг”, број 4/2016), потписан електронским квалификованим потписом;

#### **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 („Сл. гласник РС“ број 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016) и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 113/2015 и 96/2016);
- Доказ о извршеној плаћеној промени намене кат. парцела бр. 2885/5, 2910/5 и 2910/25 у К.о. Славковица;
- Доказ о уплаћеној накнади за Централну евиденцију и општинску административну таксу.

## 10. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА 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 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 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:

- 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. грађ.инж.*

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**  
Ната Јовчић, *дипл. правник*