



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЉИГ

Општинска управа

Одељење за општу управу

Број предмета: ROP-LIG-19979-LOC-1/2020

Датум: 02.09.2020.год.

Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Сање Спасојевић () маст. инж. грађ. из Славковице бб, Љиг, у име инвеститора **Короман Маријане () из Београда, ул.** 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020), 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. 68/2019) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 2923/4 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020);
- 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. 68/2019);
- 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 73/2019).

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: планина Рајац.
- Грађевинска парцела: Дефинисана је као катастарска парцела број 2923/4 у К.о. Славковица.
- Површина кат. парцеле бр. 2923/4 у К.о. Славковица је 800 м².
- Приступ парцели је омогућен са постојећег прикључка, из улице Рајачка планина односно са кат. парцеле бр. 2923/2 КО Славковица која је повезана са општинским некатегорисаним путем на кат. парцели бр. 3012 у КО Славковица.
- Врста земљишта: предметна кат. парцела је пољопривредно земљиште. Чланом 88. став 6. Закона о планирању и изградњи, прописано је да, уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992. године, односно до дана ступања на снагу закона о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92), **не плаћа се накнада за промену намене земљишта**, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште.
- У оквиру парцеле се налази постојећи објекат површине 63м², за који је издата употребна дозвола и који је Идејним решењем предвиђен за реконструкцију и доградњу.

3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класификација објекта: Стамбене зграде са два стана – издвојене куће за повремени боравак – викендица до 400 m² и П+1+Пк
- Класификациони број: 112111
- Категорија објекта: А зграде

4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње стамбеног објекта - викендице на кат. парцели бр. 2923/4 у К.о. Славковица;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Бруто површина под објектом: 63.00м²
 - Планирана бруто изграђена површина објекта: 134,42м²
 - Планирана укупна нето површина објекта: 97,51м²
 - Планирана нето површина стамбене јединице 1: 45,88 м²
 - Планирана нето површина стамбене јединице 2: 41,62 м²
 - Укупно дограђено нето: 21,50 м²
 - Укупно дограђено бруто: 29,42 м²
 - Остварени индекс заузетости: 7,87%
 - Број функционалних јединица: 2
 - Број паркинг места: 2
 - Карактер изградње: По пројектом задатку инвеститора израђено је Идејно решење реконструкције и доградње постојећег слободностојећег викенд објекта на парцели бр. 2923/4 у КО Славковица, са раздвајањем на засебне целине – две стамбене јединице које служе за повремени боравак.
 - Висина слемена: 6,45м
 - Спратност објекта: П_р+П_к
 - Фасада: демит фасада и украсни камен
 - Кровна површина: Идејним решењем је дат кров објекта на четири, нагиба 35°, са кровним покривачем од фалцованог црепа.

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.

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.

5.1. Урбанистички показатељи

- 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 **0,3**.
 - 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%**.
 - Највеће дозвољене вредности индекса или степена заузетости се не могу прекорачити а могу се реализовати мање вредности.

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 сnose 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 m² 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
- Свака парцела мора имати приступ са јавног пута;
- Постојећа концентрација викенд објеката подразумева аутономни уређај за пречишћавање отпадних вода чију изградњу и функционисање сnose 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 аутотхоних 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 аутотхоног 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, Актом о урбанистичким условима, 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 оградавати 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 регулације.
- 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 1 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. Оградавање

- 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 оградавати 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 оградавати 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 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.
- 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.

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: Објект 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: Објект 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) према коме минимална удаљеност планираног објекта од улице износи 20.00 m мерено од трупа пута.
- Заштита животне средине: Објект 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

Објект је прикључен на електроенергетску мрежу.

- Постојећа одобрена снага 17.25kW задовољава планиране капацитете.
- Категорија потрошње: домаћинство
- Трофазни прикључак

7.2. Инсталације водовода и канализације

На постојећи прикључак на парели, приватни водовод и непропусну септичку јаму.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење број ИДР-23/20 израђено у јулу 2020.год. у pdf и dwg формату на геодетској подлози, од стране фирме „АРХИФОРМА“ Студио за пројектовање из Ваљева, ул, Ранисава Миливојевића бр. 26,а главни пројектант је Горан Станојевић,д.и.а, број лиценце: 300 I153 09;
- Катастарско – топографски план израђен од стране Геодетског бироа “Геологистика” УБ у pdf и dwg формату дана 31.07.2020. год;
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује Сању Спасојевић (ЈМБГ:1103987788426) маст. инж. грађ. из Славковице бб, Љиг за потписивање документације и подношење захтева у ЦЕОП-у, потписано кв. електронским потписом;
- Доказ о уплати накнаде за подношење захтева кроз ЦИС за издавање локацијских услова, у износу од 1.000,00 динара;
- Доказ о уплатеној 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);
- Доказ о уплати републичке административне таксе за подношење захтева, у износу од 320,00 динара;
- Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број 953-2/2020-27 од 31.08.2020. год;

- Доказ о власништву – Препис листа непокретности број 865 за К.о. Славковица, од дана 31.08.2020. године, под бројем 952-5/2020-66, издати од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг;

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. 68/2019). 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, усклађени са издатим локацијским условима, израђени у складу са чланом 118а. Закона и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС" бр. 82/2018). 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.

10. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ПРИЈАВУ РАДОВА

- Инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целисти, 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.
- 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.
- 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:

Млађи саветник на пословима за урб.и грађ.
Војиновић Тамара, *дипл.инж.арх.*

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Ната Јовчић, *дипл. правник*