



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЉИГ
Општинска управа
Одељење за општу управу
Број предмета:
ROP-LIG-14130-LOC-1/2020
Датум:09.06.2020.године.
Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Спасојевић Сање () маг. инж. грађ. из Славковице бб, Љиг, у име инвеститора Спасојевић Владимира () из Београда-Вождовац, ул. Уметничка бр. 5, 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
833/1 У К.О. БАБАЈИЋ

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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“ број 73/2019).

2. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класификација објекта: Стамбена зграда са једним станом – породична кућа до 400м² и П+0
- Класификациони број: 111011
- Категорија објекта: А зграде

3. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње стамбеног објекта спратности П+0 на кат. парцели бр. 833/1 у К.о. Бабајић;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Планирана бруто површина под објектом (заузетост): 134,41м²
 - Планирана БРГП=134,41м²
 - Планирана укупна нето површина објекта: 114,75м²
 - Висина венца +5,62м
 - Спратност планираног објекта: П+0;
 - Кровна површина: Кровни покривач је фалцовани цреп, нагиба ~25°;
 - Материјализација фасаде: Демит фасада, украсни камен;
 - Парцела је изграђена са стамбеним објектом бруто површине 119.12м² и помоћним објектом бруто површине 45.12м² који су изграђени без одобрења за градњу.

4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: Бабајић
Грађевинска парцела: Дефинисана је као пољопривредно земљиште изван градског грађевинског подручја у површини од 1276м², док је у површини од 565м² грађевинско земљиште изван грађевинског подручја. Укупна површина парцеле је 1841м².
По начину коришћења је њива 5. класе у површини од 1276м², док је 565м² грађевинско земљиште изван грађевинског подручја и у оквиру ове површине је дозвољена градња без промене намене земљишта.
- Приступ парцели и будућем објекту остварен је са некатегорисаног општинског пута, односно парцеле број 1290/2 К.о. Бабајић.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

5.1. Зона у којој се налази парцела

- На основу Просторног плана Општине Љиг („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2009): катастарска парцела број 833/1 К.о. Бабајић се налази у сеоској зони ван градског грађевинског земљишта, односно у зони ретке насељености.

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.
- Растојање објекта од приватног пролаза износи 2.5 метара и колског пролаза износи 5 метара.
- 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.

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.

- Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m. Ђубриште и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој коти. 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 пољопривредства 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 гами топлх 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;
- Инсталације струје и телефона морају бити каблиране;
- 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;
- 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 отворати 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 објекта 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 путевима ("Службени гласник РС" бр. 41/2018 и 95/2018).
- Заштита животне средине: Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС” број 135/04, 36/09, 36/09 – др.закон, 72/09, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др.закон и 95/2018).
- 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

7.1. Електрична енергија

- Идејним решењем је предвиђено да се објекат прикључује на постојећу електроенергетску мрежу, као и да постојећа одобрена снага 17.25kW задовољава планиране капацитете.
 Број бројила :3437286
 Категорија потрошње: домаћинство
 Грејање на чврсто гориво – пећ на дрвену биомасу

7.3. Инсталације водовода и канализације

Идејним решењем је предвиђено да се објекат повезује са постојећим прикључком на парели, јавни водовод и непропусну септичку јаму.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење израђено у јуну 2020. год. број тех. док. ИДР-14/20 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;
- Геодетски снимак предметне парцеле израђен 11.10.2019. године од стране геодетског бироа “Геологистика “, Уб, и геометра Ивана Ивовић;
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује пројектанта за подношење захтева;
- Доказ о уплати накнаде за подношење захтева кроз ЦИС за издавање локацијских услова за објекте категорије А, у износу од 1.000,00;
- 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);
- Доказ о уплати републичке административне таксе, у износу од 320.00 динара.

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 начину вршења контроле техничке докуменатције према класи и намени објекта број 73/2019);
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.
- Одговорни пројектант је дужан да техничку документацију – пројекат за грађевинску дозволу, усклади са датим локацијским условима
- Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- 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:

Млађи саветник за урбанизам и грађ.
Војиновић Тамара, *маст. инж. арх.*

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, *дипл. правник*
