



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛЈИГ
Општинска управа
Одељење за општу управу
Број предмета:
ROP-LIG-17190-LOC-1/2020
Датум: 02.09.2020. године.
Л И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Лјиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Момира Ранковић из Мионице, у име инвеститора **Шубић Весне** (██████████) 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 - други 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 1978 у К.о. Живковци
а за потребе изградње пољопривредног објекта
за смештај резервоара за воду**

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 - други закон и 9/2020);
- Просторни план Општине Лјиг („Службени Гласник Општине Лјиг“ 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: Пољопривредни објекат за смештај резервоара за воду
- Класификациони број: 127141
- Категорија објекта: А зграде

3. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње пољопривредног објекта за смештај резервоара за воду на кат. парцели бр. 1978 у К.о. Живковци;

- На основу приложеног идејног решења:
- Бруто површина под објектом: 25.00м²
- Нето површина објекта: 20.92м²
- Карактер изградње: Конструкција објекта је класична, масивна, сеизмички обезбеђена хоризонталним и вертикалним серкљажима. Носећи зидови су од бетонских блокова d=20цм.
- Спратност планираног објекта: П+0
- Висина објекта: 3.24м²
- Кровна површина: Кров објекта је једноводан, нагиба 10°, кровни панел – изоловани.
- Материјализација фасаде: акрилна фасада, у боји по жељи инвеститора.

4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ, ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- адреса локације: Село Живковци, Љиг
- број катастарске парцеле: 1978
- катастарска општина: Живковци
- површина парцеле: 16.777м²
- врста земљишта: пољопривредно земљиште
- постојећа намена: ливада 5. класе
- врста права: својина
- облик својине: приватна
- парцела је неизграђена

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

5.1. Зона у којој се предметна парцела налази

- На основу Просторног плана Општине Љиг („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2009): катастарска парцела број **1978 у К.о. Живковци** 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 м², за мешовита 600,00 м², а за пољопривредна 800,00 м². Најмања ширина фронта парцеле за ове врсте изградње износи 15,00 м.

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

- Одредбама Закона о планирању и изградњи (члан 69. став 6) прописана је могућност грађења на пољопривредном земљишту искључиво за линијске инфраструктурне објекте, комуналну инфраструктуру, електроенергетске и електронске објекте или комуникационе мреже и уређаје, уз претходно прибављене сагласности министарства надлежног за послове пољопривреде.
- **Остале врсте објеката могу се градити по спроведеном поступку промене намене пољопривредног земљишта, уз плаћање прописане накнаде за промену намене.**

За објекте у функцији пољопривреде важи следеће:

- Основни принцип је да се изградња на пољопривредном земљишту, односно заузимање пољопривредног земљишта мора свести на најмању могућу и друштвено оправдану меру.
- **Изградња је дозвољена изузетно ако:**
 - су објекти у функцији пољопривреде
 - се ради о објектима инфраструктуре, и то првенствено на земљишту ниже бонитетне класе у складу са Планом; или у случају изградње објеката од националног интереса (аутопут). Пољопривредно земљиште од II до IV катастарске класе може се само у изузетним случајевима предвидети за друге намене, док оранице под VII и VIII класом треба да се пренамене у шумско земљиште.

У случају заузимања или угрожавања земљишта, предност треба дати његовој заштити а не корисничким интересима.

- На површинама у сеоској зони – зони ретке насељености дозвољена је градња индивидуалних стамбених објеката;
- **Стамбене зграде изван грађевинског подручја се могу градити само за властите потребе.**
- Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства;
- Врсте и намена објеката који се могу градити на пољопривредном земљишту:
 - Појединачни економски објекти у функцији пољопривреде;
 - Пословни објекти у функцији пољопривреде и у склопу пољопривредне зоне, објекти складиштења и прераде пољопривредних производа.
- Правила за изградњу појединачних објеката у функцији пољопривреде су:
 - Максимална бруто површина објеката утврђује се према односу изградње 1:50 (1м² бруто површине објекта на 50м² парцеле);
 - Спратност објекта По+П или Су+П.
- Привредне зграде у функцији пољопривреде смештају се:
 - У грађевинска подручја издвојених привредних зона;
 - У грађевинска подручја појединачних привредних комплекса;
 - Изван граница грађевинских подручја на пољопривредном земљишту.

Изградња привредних објеката у функцији ратарства дозвољава се само на великим комплексима удаљеним од насеља. Идејно решење за изградњу објеката мора да садржи податке о површини предвиђеној за коришћење, врстама објеката, условима прилаза и потребне инфраструктуре, те мерама заштите животне средине на основу процене утицаја објекта на животну средину и извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину, ако је то прописано Законом.

За стамбене објекте важи следеће:

- 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 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;
- 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 укрућена 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 ката 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 ме-ста 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**

Објекат прикључити на електроенергетску мрежу у складу са издатим условима од надлежне „ЕПС-Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, под бројем поступка 81.1.0.0-D-09.13-214800-URP-20 и *ROP-LIG-17190-LOC-1-NPAP-3/2020* од 06.08.2020. год.

Наведени услови су издати уз констатацију да је након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова надлежном органу, потребно доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење који је достављен у прилогу услова, као и закључивање уговора о опремању земљишта уз обезбеђено право службености од власника катастарских парцела на којима се постављају стубна места и надземни прелази проводника преко истих.

• **Инсталације телекомуникација**

Прикључење објекта на мрежу врши Телеком у сопственој режији по захтеву инвеститора.

• **Инсталације водовода и канализације**

Идејним решењем није предвиђено прикључивање објекта на водовод и канализацију.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење израђено у јулу 2020. год. број тех. док. ŠV-1/2020, 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;
- Доказ о власништву – Препис листа непокретности број 809 за К.о. Живковац, од дана 28.07.2020. године, под бројем 952-5/2020-62, издати од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг;
- Геодетски снимак постојећег стања на кат.подлози предметне локације од 19.02.2018.год.;
- Пуномоћје којим инвеститор овлашћује Момира Ранковић из Мионице да у његово име може поднети захтеве у обједињеној процедури везане за изградњу предметних објеката и потписивати документа ел. потписом;
- 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 општинској 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

- 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 број 73/2019);
- Доказ о уплаћеној републичкој административној такси, општинској административној такси и накнади за Централну евиденцију.
- Одговорни пројектант је дужан да техничку документацију – пројекат за грађевинску дозволу, усклади са издатим локацијским условима.
- Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- 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*