

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву Нешић Марка (1305983710130) из Београда, ул. Луке Војводића бр. 18и за издавање локацијских услова за катастарске парцеле бр. 2883/2, 2884/6 и 2884/8 у К.о. Славковица, 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) и Уредбе о изменама и допунама уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 114/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015 и 89/2015) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
ЗА КАТ. ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 2883/2, 2884/6 и 2884/8 у К.о. Славковица
а за изградњу стамбеног објекта

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 („Службени гласник РС“ бр. 35/2015);
- Уредба о изменама и допунама уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 114/15);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015 и 89/2015);
- Правилник о класификацији објекта ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 23/2015 и 77/2015);

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: планина Рајац.
- Грађевинска парцела: Дефинисане су као катастарске парцеле број 2883/2, 2884/6 и 2884/8 у К.о. Славковица.
- Површина кат. парцела:
 - Кат. парцела бр. 2883/2 у К.о. Славковица је површине 00.27.00 м²;
 - Кат. парцела бр. 2884/6 у К.о. Славковица је површине 00.03.20 м²;
 - Кат. парцела бр. 2884/8 у К.о. Славковица је површине 00.07.98 м²;
 - Укупна површина наведених кат. парцела је 00.38.18 м².
- Приступ парцели и објекту остварен је са приватног пута који опслужује и остале викенд објекте, до регионалног пута ознаке 357 путног правца Кадина Лука – Славковица – Рајац – Бершићи.

3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

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

4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње стамбене зграде са једним станом на кат. парцелама бр. 2883/2, 2884/6 и 2884/8 у К.о. Славковица;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Објекат је планиран на кат. парцели бр. 2883/2 у К.о. Славковица;
 - Бруто површина под објектом: 253,26 м²
 - Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 468,09 м²
 - Планирана укупна нето површина објекта: 399,77 м²
 - Карактер изградње: Објекат је сталног карактера.
 - Спратност планираног објекта: С_{ут}+П_р+Гал.
 - Кровна површина: Кров објекта је са косим кровним равнима, нагиба 30°, са планираним кровним покривачем од теголе. **Општим условима изградње прописан је као кровни покривач обавезно цреп, искључена је употреба салонита, теголе и других сличних кровних покривача, па се кровни покривач објекта мора прилагодити овим условима.**

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Предметне парцеле налазе се у оквиру Просторног плана Општине Љиг, ван Плана генералне регулације насеља Љиг и ГУП-а Белановица, у зони објекта у функцији туризма и кућа за одмор на планини Рајац.

5.1. Урбанистички показатељи

Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцела, а највећи дозвољени по зонама је:

- зона објекта у функцији туризма и кућа за одмор је 0,3

Степен искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100, а највећи дозвољени по зонама изградње је:

- зона објекта у функцији туризма и кућа за одмор је 20

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 објекта 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.
- Грађевинска линија за предметну парцелу налази се на растојању 5 м од регулационе, односно од тупа пута.

5.3. Општа правила изградње

Објекти компатибилни туристичкој намени простора

- 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.
- Висина објеката не сме да прелази висину дрвећа аутохтоне вегетације. Комунална опремљеност мора да буде потпуна.
- Објекти у функцији туризма су претежно слободностојећи.
- У оквиру зона предвидети подизање појасева заштитног зеленила.

Табела 13. Изградња објеката у функцији туризма

Врста објекта	Максимална спратност	Индекс изграђености	Степен заузетости
Смештајни капацитети			
-објекти домаће радиности	П+1+Пк	0.6	30%
-објекти колективног смештаја	П+4+Пк	1.6	50%
Комерцијални	П+1	0.8	50%
Угоститељски	П+1+Пк	0.3	20%
Бањски објекти	П+3+Пк	1.0	40%
Планинарски дом	П+1+Пк	0.3	30%
Ловачка кућа	П+1+Пк	0.2	20%
Спортско-рекреативни	П	0.8	80%
Етно комплекс	П+Пк	0.5	50%
Ауто камп	П	0.2	20%
Викенд куће	П+1+Пк	0.3	20%

На Рајцу, дозвољена је изградња кућа за одмор (викенд објеката) у зони I и јавних туристичких објеката, укључујући планинарски дом и ловачку кућу у оквиру зоне II.

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. Услови за изградњу су следећи:

- Викенд куће у зонама на којима се дозвољава изградња приватних објеката за одмор и рекреацију. Објекти у тим зонама су на појединачним парцелама са појединачним регулационим и грађевинским линијама, као и са дефинисаним условима грађења. Планом се могу дефинисати као објекти у низу или у прекинутом низу. У првом случају додирују обе бочне линије грађевинске парцеле, а у другом - само једна бочна линија грађевинске парцеле;
- 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 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 у првој алинеји;
- 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. Све водопрпусне септичке јаме треба ставити ван функције;
- 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 поменуће намене.

Општи услови за изградњу су:

- 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. Јавни туристички објекти морају имати и план хортикултурног уређења парцела. На свим парцелама високо зеленило треба да наткрили, односно надвиси изграђене објекте;
- Инсталације струје и телефона морају бити каблиране;
- Међусобна удаљеност објеката износи најмање половину висине вишег објекта. Минимална удаљеност код објеката у низу је 4,0 m. За више смештајних објеката, апартмана или мини пансиона, међусобна удаљеност у сеоским насељима је минимум 6,0 m. Ширина фронта парцеле треба да је већа од 15 m.
- Грађевинске парцеле се могу оградити и тиме се заштићују од утицаја тог објекта остали суседни објекти. Са постигнутом прописаном удаљењошћу објекта такође се постиже међусобна заштита суседних објеката. Зидане ограде се обавезно постављају на регулациону линију, с тим да конструкција ограде буде у грађевинској парцели. Висина зидане ограде као и зелене ограде је 1,4 m.
- Мрежа инфраструктуре, водовод, канализација, ТТ, електро-енергетска, како примарна тако и секундарна, поставља се у појасу регулације.

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 трупa 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).

7.1. Електрична енергија

- Објект се може прикључити на електроенергетску мрежу у складу са издатим условима од надлежног ОДС ЕПС Дистрибуција Београд, РЦ „Електросрбија“ Краљево, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, под бројем 09.13.-06.01.3.-298245/2-2015 од 22.12.2015. год:

1. Електроенергетски услови:

- Очекивана инсталисана снага: 22.50 kW
- Очекивана највећа једновремена снага: 17.25 kW
- Начин загревања: начврсто гориво
- Намена потрошње: стамбени објект

2. Технички услови:

- Да би се створили услови за прикључење стамбеног објекта на горе поменутој парцели, потребно је на постојећем бетонском стубу, тип 9/250 поставити ИМО, како је на графичком прилогу приказано.
- Напон прикључења: 3x230/400 V
- Место прикључења: Издвојени мерни ормар (ИМО) од самогасивог изолационог материјала са степеном заштите ИП 54.
- Врста прикључка: трофазни
- Начин прикључења: надземни
 - спољашњи прикључак: X00-A 4x16mm²
 - унутрашњи прикључак: X00-A 4x16mm²; дужина 20 метара.
- Напојна тачка на НН мрежи: бетонски стуб на изводу НН из ТС 10/0.4 kV „Рајац“ Рајац 223701.
- Извести заштиту од напона додиром применом ТТ система заштите са заштитним уређајем диференцијалне струје (ЗУДС) и могућношћу преласка на ТН систем, темељним уземљивачем и мерама изједначавања потенцијала и заштиту од напона корака;
- Извести систем заштите од пренапона;
- Заштиту од струја кварова и ограничавање снаге – струје извести применом нисконапонских прекидача, назначене струје 25А;
- За мерење и управљање тарифама користиће се трофазно бројило активне електричне енергије назначених струја 10А-40А или 10А-60А, вишефункцијско са ДЛМС-ом и искључним модулом. Мерни уређаји треба да буду са могућношћу даљинског читавања и управљања, спремно за рад у двосмерној комуникацији, класе тачности 2. За управљање тарифама предвидети У.С. интегрисан у бројило.
- Место уградње мерних и заштитних уређаја: мерне и заштитне уређаје уградити у мерни орман у складу са *Техничким условима за извођење прикључка на нисконапонску мрежу и мерно разводних ормана.
- Прикључни расклопни апарати, електрични и мерни уређаји морају бити декларисани за систем назначених напона 230 V /3x230/400 V. Могу се користити само мерни и управљачки уређаји који су одабрани од стране Завода за мере и драгоцене метале – Београд.
- Подаци потребни за прорачуне при изради техничке документације:
Рачунати са снагом кратког споја на средњенапонским сабирницама у трафостаници 10/0,4 kV „Рајац“ Рајац– шифра 223701 од: 250 MVA при напону 10 kV, односно 500 MVA при напону 20 kV, а на напонским сабирницама у трафостаници од 20/11 MVA. У трафостаници је енергетски трансформатор снаге 160 kVA.

3. Остали услови

3.1. Објекат изградити на прописном растојању од електроенергетских објеката испоручиоца.

3.2. Придржавати се у свему одредби из ПОСЕБНОГ ТЕКСТУАЛНОГ И ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА који је саставни део ових услова.

4. Рок важења услова за прикључење:

Ови услови важе две године од дана издавања. Рок важења ових техничких услова се може продужити на благовремени писмени захтев подносиоца захтева, под условом да се нису променили енергетски и технички услови у мрежи испоручиоца.

7.2. **Инсталације водовода и канализације**

На основу података из Идејног решења на предметним парцелама постоји прикључак на водовод на Рајачку мрежу.

Како на предметној локацији не постоји канализација, како фекална тако и кишна, потребно је за фекалну канализацију изградити **непропусну** септичку јаму за коју се мора предвидети редовно чишћење. За кишну канализацију могуће је алтернативно решење према којем би се атмосферске воде разливале по околном терену. Није дозвољено усмеравање атмосферских вода на суседне парцеле, осим ако се не прибави сагласност сумеђара. Строго је забрањено испуштање комуналних и индустријских отпадних вода без претходног пречишћавања у реке - реципијенти отпадних вода.

- Септичка јама се може изградити на предметној парцели пројектована према врсти и капацитету објекта и постављена тако да се обезбеди несметано пражњење да не би дошло до изливања фекалија и отпадних вода. Њихов 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.
- Сви водни објекти морају бити заштићени од случајног или намерног загађивања:
 - Бунар мора имати озидану бетонску кућицу са глазуром (најмање 1m у пречнику око извора), настрешницом и вертикалним поклопцем који се закључава.
 - Базени и резервоари морају бити бетонирани и затворени непропусним поклопцем који се закључава.

7.3. **Инсталације телекомуникација**

- На основу услова издатих од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 479037/2 од 30.12.2015. године, на предметној локацији **не постоје** ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима.

7.4. **Остали услови**

- На катастарској парцели на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцеле бр. 2883/2, 2884/6 и 2884/81 у К.о Славковица издатим под бројем 956-01-35/2015 од 09.12.2015. 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 израђено у новембру месецу 2015. год, бр. тех. документације 166/15 од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг „ПАСО ИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о, а главни пројектант је Оливера Добријевић, дипл. инж. арх, бр. лиценце 300 1665 03;

- Катастарско – топографски план предметних парцела израђен 10.11.2015. године од стране фирме „Геозум“ Љиг, оверен од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг;
- Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број 953-1/2015-162 од 10.12.2015. год;
- Уверење о подацима последњег стања у катастру водова издато под бројем 956-01-35/2015 од 09.12.2015. год. од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг;
- Услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 479037/2 од 30.12.2015. године;
- Услови за прикључење на електроенергетску мрежу издати од стране ОДС „ЕПС-ДИСТРИБУЦИЈА“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуције Лазаревац, под бројем 09.13-06.01.3.-298245/2-2015 од 22.12.2015. године.

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 и 77/2015), у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева жели да му надлежни орган овери и врати приликом издавања грађевинске дозволе.
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи.
- Решење о промени намене дела кат. парцеле на којој се планира изградња, издато од стране Одељења за финансије Општинске управе Општине Љиг.
- Уговор о установљењу права службености пролаза приватним путем до регионалног пута ознаке 357 путног правца Кадина Лука – Славковица – Рајац – Бершићи.

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 подношења 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.**
- Такса за израду ових услова наплаћена је у износу од 12.150,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама („Службени гласник Општине Љиг“, број 10/2012 и 1/2013).

- 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:

- Нешић Марко, ул. Луке Војводића бр. 18и, Београд, 2х
- Архиви

ОБРАДИЛА:

Виши сарадник за урбанизам и грађ.
Спасојевић Сања



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, дипл. правник

Правно 12.01.2016.

адв. Милош Бојичић