

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву Мартиновић Зорана из Бранчића, за издавање локацијских услова за катастарску парцелу бр. 1011/1 у К.о. Бранчић, 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 ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015 и 89/2015) и решења Начелника Општинске управе Љиг 02 бр. ЛД 399 од 27.04.2009. године, којим се овлашћује Ната Јовчић, начелник Одељења за општу управу да потписује управна и вануправна акта издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 1011/1 у К.о. Бранчић
а за изградњу породичног 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);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015 и 79/2015);
- 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 и 77/2015);

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: село Бранчић.
- Грађевинска парцела: Дефинисана је као катастарска парцела број **1011/1 у К.о. Бранчић.**
- Површина кат. парцеле бр. **1011/1 у К.о. Бранчић** је 00.35.75 ha
- Врста земљишта: предметна катастарска парцела је пољопривредно земљиште
- Приступ парцели и објекту остварен је са општинског пута бр. 1742/3 у К.о. Бранчић

3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класа објекта: стамбена зграда са једним станом
- Класификациони број: 111011
- Категорија објекта: А зграде – незахтевни објекти

4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње стамбеног објекта, планираног на кат. парцели бр. 1011/1 у К.о. Бранчић;
- На основу приложеног идејног решења:
 - Бруто површина под објектом: 132,04 м²
 - Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 181,99 м²
 - Планирана укупна нето површина објекта: 148,90 м²
 - Карактер изградње: Објекат је сталног карактера.
 - Спратност планираног објекта: С_у+П
 - Конструктивни систем: Зидана конструкција са вертикалним и хоризонталним армирано бетонским серкљажима..
 - Фасада: Дрвена брвна;
 - Кровна површина: Кров објекта је са косим кровним равнима, нагиба 25°, са кровним покривачем од црепа.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Предметна парцела налази се у оквиру Просторног плана Општине Љиг, ван Плана генералне регулације насеља Љиг и ГУП-а Белановица, у зони ретке насељености и по намени је пољопривредно земљиште.

- 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 објекта 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.
- Стамбене зграде изван грађевинског подручја се могу градити само за властите потребе.
- Након извршене промене намене важиће следећа правила уређења и грађења:

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 **0,6**.
 - 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%**.

5.2. Урбанистичка мрежа линија

- Регулациона линија је линија разграничења парцела за површине и објекте од општер 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 објект. Грађевински објект 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 **40 м** од регулационе, односно од трупа пута.

5.3. 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 објекта је минимум 10 m, а приземних слободностојећих је минимум 6 m. Од предвиђених растојања могуће је одступити код реконструкције, доградње или надградње постојећих објекта 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 објект. На растојањима мањи 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 објект (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 објеката 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) објеката и износи за надземни вод 10 kV – 6м.

5.4. 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: Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврдиће се идејним решењем. 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 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.
- Број етажа у објекту: Дозвољена спратност објекта је до П + 1, (П - приземље; 1 - спрат).
- 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.

5.5. 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 оператату, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградџи на могу се отварати ван регулационе линије.

6. 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. 7. 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. Парцелација тог дела парцеле пада на терет власника грађевинске парцеле.
- 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.

7. 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 од пожара: Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС” број 111/2009 и 20/2015).
- 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 тупа пута.
- 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

7.1. Електрична енергија

На предметној парцели постоји прикључак на електродистрибутивну мрежу који одговара потребама планираног објекта, инсталисане снаге 22,5 kW и вршне снаге 17,3 kW.

7.2. *Инсталације водовода и канализације*

- На предметној парцели постоји прикључак за воду и канализацију, односно бунар и Септичка јама 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.

7.3. *Инсталације телекомуникација*

- На основу услова издатих од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 450300/3 од 15.12.2015. 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. парцелу бр. 1011/1 у К.о Бранчић издатим под бројем 956-01-32/2015 од 25.11.2015. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг, нема евиденције о подземним водовима и инсталцијама.

8. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

- Извод из пројекта за грађевинску дозволу и Пројекат за грађевинску дозволу, израђени у складу са чланом 118а Закона и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке докуменатције према класи и намени објеката („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.
- Потребне сагласности одређене Локацијским условима – **Решење о промени намене дела кат. парцеле Одељења за финансије Општинске управе Општине Љиг.**

9. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ 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 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.

10. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење израђено од стране фирме „Леп изглед“ Лазаревац, са главним пројектантом Милошем Томовић, дипл. инж. арх. број лиценце 300 G007 08, које се састоји од главне свеске и архитектуре;
- Копија плана предметне парцеле издата под бројем 953-1/2015-157 од 25.11.2015. год, од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Љиг;
- Катастарско – топографски план израђен од стране СЗР „Геометар“ Љиг, 06.11.2015. год, оверен од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Љиг;
- Уверење о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцелу бр. 1011/1 у К.о Бранчић издато под бројем 956-01-32/2015 од 25.11.2015. год. од стране РГЗ, Службе за катастар непокретности Љиг,
- Услови издати од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 450300/2 од 15.12.2015. године.
- Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.
- Такса за израду ових услова наплаћена је у износу од 7.350,00 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:

- Мартиновић Зорану из Бранчића, 2×
- Архиви 1×

ОБРАДИЛА:

Виши сарадник за урбанизам и грађ.
Спасојевић Сања, *струк. инж. арх*



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Ната Јовчић, дипл. правник

[Handwritten signature]