

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**ОПШТИНА ЉИГ**

**Општинска управа**

**Одељење за општу управу**

Број досијеа: ROP-21435/2017

Број предмета: ROP-LIG-21435-LOC-2/2017

Датум: 29.09.2017.год.

Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, на основу захтева овлашћеног лица Дарка Кулинчевић ( [REDACTED] ) из Ваљева, ул. Шеста Личка 40/а испред овлашћеног предузећа „ТЕХНОПЛАН014“ д.о.о. из Ваљева, ул. Шеста Личка 40/а, у име **инвеститора Јовановић Часлава ( [REDACTED] ) из Љига, ул. Дринске дивизије бб**, 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 електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015 и 96/2016) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ  
ЗА КАТ. ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 51155/2 и 51156/9 у К.о. Љиг  
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);
- План генералне регулације насеља Љиг („Службени гласник Општине Љиг“ број 5/2014);
- Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015 и 96/2016);
- 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, 77/2015, 58/2016 и 96/2016);

**2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

- Адреса локације: Љиг, ул. Дринске дивизије бб
- **Катастарска парцела број 51155/2 у К.о. Љиг**  
Дефинисана је као градско грађевинско земљиште.  
Укупна површина парцеле је 380,00м<sup>2</sup>.  
Предметна парцела је изграђена стамбеним објектом 57,00м<sup>2</sup>, који се руши за потребе изградње новог.
- **Катастарска парцела број 51156/9 у К.о. Љиг**  
Дефинисана је као градско грађевинско земљиште  
Укупна површина парцеле је 78,00м<sup>2</sup>.  
Предметна парцела је неизграђена и као самостална не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу.

**3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

- Класификација објекта:  
Стамбена зграда са једним станом – издвојене куће за становање
- Класификациони број: 111011
- Категорија објекта: А зграде

#### 4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови су тражени у циљу изградње стамбеног објекта – породичне куће;
- На основу приложеног идејног решења:
  - Планирана укупна бруто површина објекта 149,92 м<sup>2</sup>
  - Планирана укупна нето површина објекта 130,62м<sup>2</sup>
  - Предложени индекс заузетости: 39,45%
  - Предложени степен изграђености:0,39
  - Предложени проценат зелених површина: 34,72%
  - Карактер изградње: Објекат је сталног карактера.
  - Спратност планираног објекта: Пр+0
  - Кровна површина: Идејним решењем је дат кров објекта са косим кровним равнима, нагиба 22°, завршна обрада је цреп.

#### 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Према Плану генералне регулације, која обухвата површину целокупне катастарске општине Љиг, предметне парцеле припадају површинама осталих намена, и то зони:

##### **С1 - индивидуалног становања, зона 2**

##### 5.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ЗА ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ (С1)

За површине које су опредељене индивидуалном становању дефинишу се правила грађења заступљена на нивоу захвата Плана генералне регулације, и то:

##### 5.1.1. Правила у погледу величине парцеле

У оквиру препознатих површина ове намене постоје већ изграђени објекти који су постављени по принципу слободностојећих објеката или у неким случајевима објеката у низу. Уз сваки постојећи објекат потребно је формирати припадајућу парцелу којој се мора обезбедити приступ са јавне површине.

У случају већ постојећих неизграђених или изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су неусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима је дозвољено само текуће одржавање.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице.

У зони 2 предвиђено је формирање парцела за изградњу слободностојећих објеката. У случају већ постојећих неизграђених или изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су неусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима је дозвољено само текуће одржавање. Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице.

Предметне парцеле имају приступ са јавне саобраћајнице - улице Дринске дивизије.

##### 5.1.2. Врста и намена објеката

На површинама опредељеним за индивидуално становање могућа је организација становања као и садржаја који су компатибилни са становањем и који могу подржати становање као примарну намену, а то су пословање, трговина, угоститељство, услуге, здравство, социјална заштита и сл.

Садржаји компатибилни претежној намени се могу организовати у оквиру делова стамбених објеката као допунска намена или се поједини објекти са припадајућим парцелама могу одредити за неку намену компатибилну претежној.

### 5.1.3. Положај објеката на парцели

Грађевинске линије су дефинисане у односу на планирану регулативу, а у складу са претежним положајем постојећих објеката у односу на исту. **У случају предметног објекта удаљеност грађевинске линије од регулационе је 5 м, што је приказано посебним прилогом извода из Плана – Урбанистичка регулација.**

Нови објекти се могу постављати на или иза задате грађевинске линије. Испусти на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6м, односно регулациону 1,2м у зонама 1 где се поклапају грађевинска и регулациона линија и то на деловима објекта вишим од 3м. Укупна површина испуста на објекту ка регулацији не сме прећи 50% површине уличне фасаде.

### 5.1.4. Дозвољена заузетост и изграђености грађевинске парцеле

- Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је 0,5
- Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле 1,5
- Максимални степен искоришћености парцела је **65%** (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама и паркинзима).
- Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 35%**.

**Урбанистички параметри дати Идејним решењем задовољавају дозвољене вредности.**

### 5.1.5. Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката је П+1+Пк, односно три видне надземне етажне на нагнутом терену. Максимална висина слемена планираних објеката је 12м, мерено од коте приземља објекта до слемена.

Максимална дозвољена спратност другог објекта на парцели је П (приземље) без могућности искориштења поткровља. Максимална висина слемена ових објеката је 5м, мерено од коте приземља објекта до слемена.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена који не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле уколико су намењени за смештање помоћних просторија или гаражирање возила.

### 5.1.6. Најмања међусобна удаљеност објеката

У *Зони 2*, где је дозвољена изградња слободностојећих објеката минимално дозвољено растојање између објеката и границе суседне парцеле је **1,5м. Најмања међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама може бити 3м.**

Удаљеност објеката може бити мања уз сагласност власника суседних парцела.

### 5.1.7. Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом до 1,4м висине од коте тротоара или зиданом оградом до висине од 0,9м.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије буду на земљишту власника ограде. Парцеле се могу ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван грађевинске линије.

### 5.1.8. Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру намене мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавне површине намењене за саобраћај. Колски прилаз парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је минималне ширине 3,5м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Паркирање и гаражирање је планирано у оквиру парцеле. На предметној парцели обезбедити минимум једно паркинг место. Гараже и други помоћни објекти могу се градити као анекс уз основни објекта или као други искључиво приземни објекат на парцели и у оквиру планом задатих параметара градње.

#### 5.1.9. Израда елабората геодетских радова

- Пре подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је урадити елаборат геодетских радова којим се врши исправка границе суседних парцела, којим се кат. парцела бр. 51155/2 у К.о. Љиг спаја са кат. парцелом бр. 51156/9 у К.о. Љиг, у складу са чл. 68. Закона о планирању и изградњи и чл. 77. и 78. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ( „Службени гласник РС“ бр. 64/2015). Претходно за кат. парцелу бр. 51156/9 у К.о. Љиг, која је у јавној својини, решити имовинске односе, за шта сагласност даје надлежни правобранилац.
- Елаборат геодетских радова садржи графички и текстуални део.  
Текстуални део елабората геодетског обележавања садржи:
  - Правни и плански основ;
  - Потврду надлежног органа да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја;
  - Сагласност надлежног органа да је грађевинска парцела у складу са условима утврђеним у планском документу.

Графички део елабората геодетског обележавања садржи грађевинску парцелу са аналитичко – геодетским елементима. Саставни део елабората геодетских радова је пројекат геодетског обележавања.

- **Уз захтев за грађевинску дозволу и Пројекат за грађевинску дозволу за новоформирану парцелу није потребно прибављати нове локацијске услове, изузев у случају одступања од задатих урбанистичких параметара и намене објекта.**

#### 5.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу неугрожавања услова живљења на суседним парцелама, и парцелама у непосредном окружењу.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да је такав да суседним објектима не заклања директно дневно осунчање дуже од половину трајања директног осунчања.

У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

#### 5.3. УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину. За грађење објеката користити атестиране грађевинске материјале.

Изградња објеката са равним кровом није дозвољена. На објектима извести кровне конструкције које образују косе кровне равни–коси кров. Кровне равни обликовати у складу са пропорцијама објекта. Кровни покривач одабрати у зависности од нагиба кровних равни.

За осветљење просторија у поткровљу могу се извести лежећи или стојећи кровни прозори, пропорцијама и обликом усаглашени са објектом.

Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, дрвета, разних фасадних облога, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери).

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) – 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Испади већи од 1,20 м, а мах до 1,60 м могу се планирати на делу објекта према задњем дворишту вишем од 3,0 м. Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м.

Степенице којима се савладава висина преко 0,90 м треба да се решавају унутар габарита објекта.

## 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/m<sup>2</sup>.

### 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) 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).
- 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 - УСЛОВИ ИЈО

### 7.1. Електрична енергија

На основу података из Идејног решења, објекат се прикључује на постојећи електрични кабл на парцели.

### 7.2. Инсталације водовода и канализације

На основу података из Идејног решења, објекат се прикључује на постојеће прикључке водовода и канализације на парцели.

На основу обавештења ЈКП „КОМУНАЛАЦ“ Љиг, број 489/и, односно ROP-LIG-21435-LOC-2-HPAP-2/2017 издатог 25.09.2017. преко кат. парцеле бр. 51155/2 у К.о. Љиг не прелази линија градске фекалне канализације као што је приказано у планској документацији ППГА Љиг, у прилогу План хидротехничке инфраструктуре.

По налогу Комуналне инспекције Општинске управе општине Љиг 02бр.355-163/2017 ЈКП „КОМУНАЛАЦ“ Љиг приступиће решавању постојећег отвореног канала (кишне канализације) како би инвеститору омогућио несметан приступ јавној саобраћајници.

## 8. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ЈЕ ДОСТАВЉЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Идејно решење израђено у августу месецу 2017. год. бр. док. 360/17, од стране фирме СГЗР „Биминг“ Мионица, а главни пројектант је Момир Ранковић, дипл. инж. грађ, бр. лиценце 310 5650 03;
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује пројектанта за потписивање документације и вођење поступка обједињене процедуре;
- Катастарско – топографски план предметне парцеле, израђен 28.03.2017. године од стране фирме СЗР „Геометар“ Љиг;
- Копија плана пробављена по службеној дужности од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг под бројем 953-2/2017-22 од 21.09.2017.год.;
- Уверење о подацима последњег стања у катастру водова прибављено по службеној дужности под бројем 953-3/2017-22 од 21.09.2017. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг;
- Одговор на захтев за издавање тех. услова издатих под бројем 489/и односно ROP-LIG-21435-LOC-2-HPAP-2/2017 издат 25.09.2017. год. од стране ЈКП „КОМУНАЛАЦ“ Љиг;
- Доказ о уплати накнаде за подношење захтева кроз ЦИС за издавање локацијских услова, у износу од 1.000,00 динара;
- 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).

## 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, 77/2015, 58/2016 и 96/2016), у електронској форми.
- Доказ о извршеном спајању кат. парцела бр. 51155/2 и 51156/9 у К.о.Љиг - Решење републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Љиг као доказ о реализацији спајања кат. парцела, које се на основу члана 16. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем доставља као доказ о спроведеној промени у складу са издатим локацијским условима;
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.

- 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.
- 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.
- 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.
- Графички прилози:
  - План намене површина за предметну локацију
  - План урбанистичке регулације за предметну локацију

Доставити:

- Подносиоцу захтева;
- Грађевинској инспекцији;
- Имаоцима јавних овлашћења;
- Надлежној служби ради објављивања на интернет страници надлежног органа

ОБРАДИЛА:

Стручни сарадник за урб.и грађ.  
Спасојевић Сања, дипл. инж.грађ.

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**  
Ната Јовчић, дипл. правник