

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЉИГ  
Општинска управа  
Одељење за општу управу  
Број досијеа: ROP-32232/2016  
Број предмета: ROP-LIG-32232-LOC-1/2016  
Датум: 06.12.2016.  
Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву Милошевић Славице ( ██████████ ) из Љига, ул. Војводе Путника 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), члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015) издаје:

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 51162/6 у К.о. Љиг**

### **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);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015);
- Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015);
- Уредба о изменама и допунама уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 114/15);
- 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: улица Војводе Путника бб, Љиг
- Грађевинска парцела: Дефинисана је као грађевинска парцела број 51162/6 у К.о. Љиг.
- Површина кат. парцеле 0.20.35 ha
- Приступ парцели и објекту остварен је са улице Војводе Путника, до формирања улице Нова 12
- Врста земљишта: предметна кат. парцела је градско грађевинско земљиште у површини од 571м<sup>2</sup>. Потребно је извршити промену намене преосталог дела парцеле који је по начину коришћења земљишта воћњак 3. класе у површини од 1.464 м<sup>2</sup>.
- Предметна парцела је изграђена, на њој се налази објекат површине 22 м<sup>2</sup>, изграђен пре прописа.

### **3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

На основу Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015);

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

#### 4. ПОДАЦИ ИЗ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње стамбеног објекта на кат. парцели бр. 51162/6 у К.о. Љиг;
- Бруто површина под објектом: 59,40м<sup>2</sup>
- Планирана бруто разијена грађевинска површина објекта: 133,40 м<sup>2</sup>
- Планирана укупна нето површина дела објекта: 87,82 м<sup>2</sup>
- Карактер изградње: Објекат је сталног карактера.
- Спратност постојећег објекта: П<sub>р</sub>+П<sub>к</sub>
- Кровна површина: Кров објекта је са косим кровним равнима, нагиба 33°, са кровним покривачем од фалцованог црепа.

#### 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 безусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима је дозвољено само текуће одржавање.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице. Предметна парцела има приступ јавној саобраћајници – улици Војводе Путника, до изградње улице Нова 12.

Парцелацију у циљу формирања грађевинске парцеле извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле буде: за изградњу слободностојећег објекта 300м<sup>2</sup>, двојног 400м<sup>2</sup> (две по 200м<sup>2</sup>), објеката у прекинутом или непрекинутом низу 200м<sup>2</sup>. Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 10м, двојних објеката 16м (два пута по 8) и објеката у непрекинутом низу 5м.

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 безусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима је дозвољено само текуће одржавање.

##### 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 и графичким прилогом који је саставни део ових локацијских услова.

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%.

#### 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. 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.

## 5.2. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА

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, докати, 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.

### 5.3. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Пословни простори у склопу стамбено-пословних објеката и објеката других намена, односно пословни објекти, треба да су изграђени према функционалним, санитарним, техничко-технолошким и другим условима у зависности од врсте делатности, односно према важећим прописима за одређену намену или делатност. Стандардна светла висина пословних просторија не може бити мања од 3.0 м, односно треба да је у складу са прописима за обављање одређене врсте делатности. Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативма и прописима за објекте одређене намене.

Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју.

На објектима који се у складу са постојећим начином постављања објеката у зони, граде на граници бочне грађевинске парцеле, или интерполитрају између обе бочне грађевинске парцеле, не могу се на забатним зидовима планирати отвори.

На објектима који се уграђују између и до граница обе бочне грађевинске парцеле (изградња у прекинутом низу) на којима су постојећи објекти постављени на заједничкој граници парцела, могу се за потребе осветљења и вентилације споредних, односно и радних просторија извести светларници, на рачун габарита планираног објекта.

Код грађења објеката на међи водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом – (испадом и другим) не угрози ни ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери на уличну канализацију. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

У случају када за одвођење површинских вода не постоји нивелационо решење на нивоу блока, површинске воде са парцеле одводе се слободним падом према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Изграђене саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе гаража у приземљу и помоћних и радних просторија којима се савладава висинска разлика изнад коте терена, колске приступне путеве дворишту и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом оријентисано према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и слично).

Одвођење површинских вода са манипулативних и паркинг површина планираних у двориштом делу парцеле, чија површина прелази 200 м<sup>2</sup>, условљено је затвореном канализационом мрежом прикљученом на уличну канализацију.

У случају изградње гараже у сутерену објекта, пад рампе за приступ гаражи оријентисан је према објекту, а одвођење површинских вода решава се дренажом или на други погодан начин. Одвођење површинских вода са рампе изведене за већи број гаража планираних у сутерену објекта (стамбено-пословни, пословни објекти) обавезно решавати канализационом мрежом прикљученом на уличну канализацију.

Јавни простор улице се не може користити за обављање делатности (складиштење материјала и сл.) нити за паркирање тешких возила, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле уколико за то постоје просторни услови и не ремете се створени услови живљења у ширем окружењу.

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за пословно-стамбене објекте, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа које ће дефинисати динамику прикупљања и одношења отпада.

## 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

### 7.1. Електрична енергија

- На основу података из идејног решења на предметној парцели постоји прикључак на електродистрибутивну мрежу који одговара потребама планираног објекта.

### 7.2. Инсталације водовода и канализације

- Постојећи капацитети на парцели задовољавају потребе инвеститора.

### 7.3. Инсталације телекомуникација

- На основу података из Плана генералне регулације насеља Љиг – графички прилог План електроенергетске и тк инфраструктуре на кат. парцели се не налазе постојеће тк инсталације.

### 7.4. Остали услови

- На катастарској парцели на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцелу бр. 51162/6 у К.о Љиг издатим под бројем 956-01-54/2016 од 02.12.2016. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг, нема евидентираних подземних инсталација.
- На основу постојећег стања хидротехничке инфраструктуре дефинисаних Планом генералне регулације насеља Љиг може се утврдити да на предметним кат. парцелама нема постојећих инсталација водовода и канализација.

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

- Идејно решење у pdf и dwg формату израђено у јулу месецу 2016. год. од стране фирме СГЗР „Биминг“ Мионица, бр. док. ИДР-01-11/2016, а главни пројектант је Момир Ранковић, дипл. инж. грађ, бр. лиценце 310 5650 03;
- Катастарско – топографски план предметне парцеле у pdf и dwg формату израђен 26.02.2016. године од стране фирме СЗР „Геометар“ Ваљево;

- Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број 952-04-45/2016 од 25.07.2016. год;
- Уверење о подацима последњег стања у катастру водова издато под бројем 952-04-104/2016 од 02.12.2016. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг;
- 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).

#### 9. 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 документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“ број 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016). Техничка документација мора бити достављена, поред докумената у pdf формату потписаних квалификованим електронским потписом и у **dwg или dwf формату, који не морају бити електронски потписани.**
- Доказ о извршеној промени намене дела кат. парцеле бр. 51162/6 у К.о Љиг;
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију.

#### 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 целисти, 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.
- 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.
- 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.

Графички прилози:

- Извод из плана урбанистичке регулације
- Извод из плана електроенергетске и тк инфраструктуре
- Извод из плана саобраћаја

Доставити:

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

ОБРАДИЛА:

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

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