

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЉИГ

Општинска управа

Одељење за општу управу

Број досијеа: РОП-8171/2017

Број предмета: РОП-ЛИГ-8171-ЛОС-1/2017

Датум: 07.04.2017.године.

Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Бранка Адамовић, у име **СЗТП „МЕТАЛИ АДАМОВИЋ“** ( ██████████ ██████████ ) Љиг, ул. Равногорска бр. 10, 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) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА КАТ. ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 51275/1, 51275/2 и 51315/2 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 5/2015);
- Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015);
- 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, 77/2015, 58/2016 и 96/2016).

#### 2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: улица Равногорска
- **Катастарска парцела број 51275/1 у К.о. Љиг**  
Дефинисана је као катастарска парцела површине 3081,00м<sup>2</sup>, по култури њива 3. класе. Предметна парцела није изграђена.
- **Катастарска парцела број 51275/2 у К.о. Љиг**  
Дефинисана је као катастарска парцела површине 494,00м<sup>2</sup>, по култури њива 3. класе. Предметна парцела није изграђена.
- **Катастарска парцела број 51315/2 у К.о. Љиг**  
Дефинисана је као катастарска парцела површине 919,00м<sup>2</sup>  
Предметна парцела је изграђена објектом спратности П+Пк, који није евидентиран у катастарском операту.
- Приступ парцелама и планираном објекту остварен је са улице Равногорске.
- Врста земљишта: предметна кат. парцеле су земљиште у грађевинском подручју, потребно је извршити промену намене кат. парцела бр. 51275/1 у К.о. Љиг и 51275/2 у К.о. Љиг.

### 3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класификација објекта: Пословни објекат – затворено складиште
- Класификациони број: 125221
- Категорија објекта: Б зграде

### 4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње стамбеног објекта спратности П+0 на кат. парцелама бр. 51315/2, 51275/2 и 51275/1 у К.о. Љиг;
- На основу приложеног идејног решења:
  - Бруто површина под објектом: 1.216,29 м<sup>2</sup>
  - Планирана укупна нето површина објекта: 1210,14 м<sup>2</sup>
  - Карактер изградње: Објекат је сталног карактера.
  - Спратност планираног објекта: П+0
  - Предложени проценат заузетости: 29,98
  - Предложени индекс изграђености: 0,32
  - Кровна површина: Кров објекта је од кровних сендвич панела, нагиба 7°

НАПОМЕНА: Пројектом за грађевинску дозволу могу се реализовати и површине и параметри већи од наведених, а у границама дозвољених који су прописани овим локацијским условима.

### 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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

#### ***Површинама за комерцијалне делатности (Д)***

За површине које су опредељене комерцијалним делатностима дефинишу се правила грађења заступљена на нивоу захвата плана генералне регулације.

#### 5.1. Правила уређења

##### **I) Правила у погледу величине парцеле**

Минимална површина парцеле на којој је дозвољена изградња слободностојећег објекта у оквиру ове намене може бити 600м<sup>2</sup>, а објекта у непрекинутом низу 300м<sup>2</sup>. Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 16м, а објеката у непрекинутом низу 12м.

У случају већ постојећих неизграђених или изграђених парцела, грађевинским парцелама, условним за изградњу објеката комерцијалних делатности се сматрају све парцеле чија је минимална површина у складу са претходно наведеном регулативом. Све мање парцеле су неусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти који су у функцији неке од комерцијалних делатности на њима је дозвољено само текуће одржавање.

У случају постојећих изграђених парцела дозвољава се и формирање објекат-парцела у сврху препарцелације и раздвајања јавног и грађевинског земљишта.

##### **II) Врста и намена објеката**

На површинама опредељеним за организацију комерцијалних делатности предвиђа се изградња слободностојећих објеката који су намењени широком спектру делатности међу којима се издвајају: специјализоване продавнице, посебни пословни комплекси, сервиси, складишта. Осим поменутих садржаја, на површинама опредељеним за комерцијалне делатности је могућа и организација туристичких и услужних садржаја у функцији транзита. Поменути садржаји се могу организовати у оквиру појединачних објеката или комбиновану у оквиру истог објекта.

### III) Положај објеката на парцели

Грађевинске линије су дефинисане на нивоу блокова и приказане у графичком прилогу План саобраћаја, нивелације, регулације и површина јавне намене. Дефинисане су у односу на планирану регулативу, а у складу са претежним положајем постојећих објеката у односу на исту.

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 и то на деловима објекта вишим од 3м. Укупна површина испуста на објекту ка регулацији не сме прећи 50% површине уличне фасаде.

Постојећи објекти који залазе у грађевинску линију се задржавају, а све накнадне интервенције у погледу реконструкције су дозвољене и то: надградња у границама постојећег габарита до параметара дефинисаних овим планом, а доградња у складу са задатим грађевинским линијама и параметрима за одређену зону.

### IV) Дозвољена заузетост и изграђености грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле је 0,8.  
Максимални индекс изграђености парцеле је 4,0.

Максимални степен искоришћености парцела је **90%** (рачунајући објекат, све површине на отвореном и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 10%**, овај проценат је могуће обезбедити и кроз контејнерско зеленило, озелењене перголе, надстешнице и сл.

### V) Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објекта је до П+4, а висина до 20м мерено од коте приземља објекта до слемена.

Подрумске и сутеренске просторије у којима могу бити смештене гараже, помоћне и техничке просторије не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле.

### VI) Најмања међусобна удаљеност објеката

Најмања међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама, односно низа објеката и објекта на суседној парцели може бити 5м.

Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 2,5м.

Вишеспратни слободностојећи објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

За постојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

### VII) Услови за оградавање

Оградавање је могуће и то транспарентном оградом до 1,4. Према јавним површинама нарочито према магистралним саобраћајницама оградавање је могуће транспарентном оградом до висине од 1.4м или живом оградом. Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван грађевинске линије.

### VIII) 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. Норматив је 1 паркинг место на 100м<sup>2</sup>. Колски прилаз парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је минималне ширине 3,5м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Паркирање је планирано у оквиру парцеле, док се гараже могу градити искључиво у сутеренским или подрумским етажама.

## IX) Израда пројекта препарцелације

- Пре подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је урадити пројекат препарцелације кат. парцела бр. 51275/1, 51275/2 и 51315/2 у К.о. Љиг, који треба да буде усклађен са чланом 65. 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), чл. 76. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 64/2015) и Планом генералне регулације насеља Љиг ("Општински Службени Гласник" број 5/2014).
- Пројекат парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке;
- Границом пројекта препарцелације треба обухватити катастарске парцеле бр. **51275/1, 51275/2 и 51315/2 у К.о. Љиг** и све приступне као и планиране саобраћајнице.
- Урађен пројекат препарцелације доставља се Општинској управи Одељењу за општу управу општине Љиг ради потврђивања његове усклађености са плановима вишег реда.
- На основу потврђеног пројекта препарцелације треба извршити обележавање на терену и провођење потребних промена у катастарском оперативном Службе за катастар непокретности Љиг.
- Координате за обележавање елемената саобраћајница

9	7440103.52	4898318.77
202	7440099.21	4898337.27
203	7440086.10	4898393.53
204	7440248.87	4898445.15

- **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 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.
- 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 објеката

- 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 нормативима 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);
- 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 ОД ИЈО

### 7.1. *Електрична енергија*

Према подацима из Идејног решења, на катастарској парцели бр. 51315/2 у К.о Љиг постоји прикључак који задовољава неопходне капацитете.

### 7.2. *Инсталације водовода и канализације*

Према подацима из Идејног решења, на катастарској парцели бр. 51315/2 у К.о Љиг постоји прикључак који задовољава неопходне капацитете. У планираном објекту инсталације водовода и канализације нису планиране.

### 7.3. *Инсталације телекомуникација*

На основу увида у графички прилог – План електроенергетске и телекомуникационе инфраструктуре – нема постојеће ни планиране тк мреже на предметним парцелама која би била угрожена наведеним радовима.

### 7.4. *Остали услови*

На катастарској парцели на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцелу бр. 51315/2, 51275/2 и 51275/1 у К.о. Љиг издатом под бројем 956-3/2017-6 од 03.04.2017. 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 марту месецу 2017. год. од стране предузећа 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 предметних парцела израђен 07.03.2017. године од стране фирме СЗР „Геометар“ Ваљево, пословна јединица Љиг;
- Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број 953-2/2017-6 од 03.04.2017. год;
- Уверење о подацима последњег стања у катастру водова издато под бројем 956-3/2017-6 од 03.04.2017. 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 Б, у износу од 1.000,00;
- Доказ о уплаћеној административној такси у износу од 48.000,00 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 објеката („Сл. гласник РС“ број 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016), и прописаном документацијом за ову врсту објеката;
  - Доказ о извршеној промени намене кат. парцела 51275/1 и 51275/2 у К.о. Љиг;
  - Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.
- 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 саобраћаја за предметну локацију
    - План урбанистичке регулације за предметну локацију

### Доставити:

- Подносиоцу захтева
- Грађевинском инспектору
- Имаоцима јавних овлашћења

### ОБРАДИЛА:

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

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