

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЉИГ

Општинска управа

Одељење за општу управу

Број предмета: ROP-LIG-27123-LOC-1/2017

Број досијеа: ROP-27123/2017

Датум: 15.09.2017. год.

Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица пројектанта Јанковић Невене ( [REDACTED] ) у име инвеститора **Митровић Дејана** ( [REDACTED] ) из **Сурчина, ул. Баштованска бр. 246** 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. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 1135/2 у К.о. Пољанице  
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 („Сл. гласник РС“ број 35/2015);
- Уредбе о изменама и допунама уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 114/15);
- 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: село Пољанице.
- Грађевинска парцела: Дефинисана је као катастарска парцела број 1135/2 у К.о. Пољанице.
- Површина кат. парцеле бр. 1135/2 у К.о. Пољанице је 0.99.71 м<sup>2</sup>.
- Приступ парцели и објекту остварен је са општинског локалног пута кат. парцела бр. 1762 у К.о. Пољанице.
- Врста земљишта: предметна кат. парцела је пољопривредно земљиште, потребно је извршити промену намене парцеле.
- Предметна парцела је изграђена објектом са кат. парцеле бр. 1135/1 у К.о. Пољанице.

**3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

- Класификација објекта: Стамбена зграда са једним станом
- Класификациона ознака: 111012
- Категорија објекта: Б зграде

#### 4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње стамбеног објекта на кат. парцели бр. 1135/2 у К.о. Пољанице;
- Планирани објекат је намењен једнопородичном становању са помоћним просторијама у сутерену;
- На основу приложеног идејног решења:
  - Спратност планираног објекта: Су+Пр+Пк
  - Бруто површина под објектом: 220,44м<sup>2</sup>
  - Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 577,87м<sup>2</sup>
  - Планирана укупна нето површина објекта: 503,13 м<sup>2</sup>
  - Карактер изградње: Објекат је сталног карактера.
  - Предложени индекс заузетости: 2,21%
  - Предложени индекс изграђености: 0,058
  - Кровна површина: Кров објекта вишеводан, сложен, са кровним бацама, са косим кровним равнима, нагиба 33°, 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, 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 објеката 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.**

##### 5.1. Урбанистички показатељи

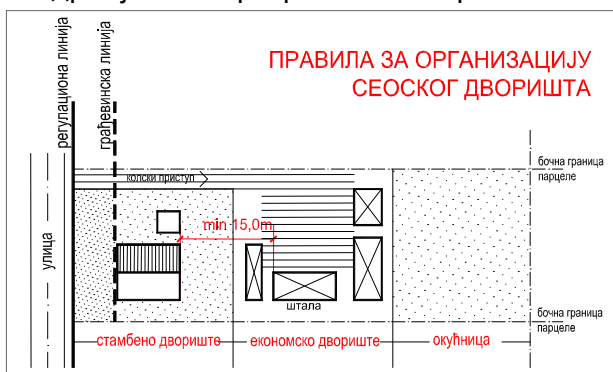
- Урбанистички параметри:
  - Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле, и за предметну парцелу износи **0,6**.
  - Степен искоришћености земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100, а највећи дозвољени за предметну парцелу је **30%**.
  - Најмања површина парцеле у зони ретких насеља и породичне градње за непољопривредна, домаћинства је 400,00 м<sup>2</sup>, за мешовита 600,00 м<sup>2</sup>, а за пољопривредна 800,00 м<sup>2</sup>. Најмања ширина фронта парцеле за све врсте изградње износи 15,00 м.

## 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 објеката 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 минималном 5 м од регулационе, односно од трупа општинског 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 м, спратности максимално до П+1.
- Међусобна удаљеност сеоских спратних стамбених објеката је минимум 10 м, а приземних слободностојећих је минимум 6 м. Од предвиђених растојања могуће је одступити код реконструкције, доградње или надградње постојећих објеката који су на мањем растојању од предвиђених.
- Ширина фронта грађевинске парцеле за сеоске стамбене објекте је минимум 15м.
- 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 м. Ово растојање може бити мање уз сагласност суседа или уколико се реконструише постојећи објекат. На растојањима мањим од 2,50м 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 објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично, који могу појединачно бити нето површине до 30,00 м<sup>2</sup>).
- 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:**
  - i. У заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама;
  - ii. 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) и износи за надземни вод 10 kV – 6 м;
  - iii. На геолошки нестабилним теренима чија је нестабилност доказана у складу са Законом којим се уређују геолошка и инжењерско – геолошка истраживања.

#### **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.
- Поткровље подразумева само једну етажу; може имати баце. Кровне равни не могу се прекидати по целој дужини;
- Конструктивни систем: Могућа је зидана укрупњена 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 кота 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 операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградни на могу се отворати ван регулационе линије.

## 5. 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 m<sup>2</sup> корисног простора.
- Сусед јавног пута дужан је да омогући прилаз јавном путу или путном објекту ради извођења радова на одржавању јавног пута или путног објекта, као и слободно отицање воде и одлагање снега са јавног пута на његово земљиште, уз накнаду проузроковане штете.
- Сопственици земљишта које се граничи са јавних путевима у надлежности Општине у општој употреби или се налазе у њиховој близини могу се прикључити на наведене путеве, а на основу одобрења.
- Прикључак из претходног става мора бити уређен тако да не угрожава безбедност саобраћаја на путу и да обезбеди одводњавање постојећим каналом као и стабилност пута зависно од места и услова терена где се исти прикључује са тврдом подлогом.

## 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>. Геотехничко испитивање тла радити по потребама пројектанта.

### 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

Објекат прикључити на електроенергетску мрежу у складу са издатим условима од надлежне „ЕПС-Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, под бројем поступка ROP-LIG-27123-LOC-1-HPAP-2/2017 од 12.09.2017. год, којим су прописани додатни услови.

### 7.2. Инсталације телекомуникација

На основу услова издатих од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број 338871/2 и ROP-LIG-27123-LOC-1-HPAP-3/2017 од 13.09.2017. год, на предметној локацији **не постоје** ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима. За прикључење будућег објекта на ттк мрежу потребно је унутрашњу инсталацију прилагодити ваздушном прикључку. Прикључење објекта на мрежу врши Телеком у сопственој режији.

### 7.3. Инсталације водовода и канализације

- На предметној парцели не постоји јавни градски водовод и канализација.
- Како на предметној локацији не постоји јавни градски водовод и канализација, како фекална тако и кишна, потребно је унутрашњу водоводну мрежу објекта прикључити на сопствени бунар, односно сопствени водовод.
- 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 сумањара.
- Пољски клозет и септичка јама могу се изградити на предметној парцели пројектовани према врсти и капацитету објекта и постављени 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.

### 7.4. Остали услови

- На катастарској парцели на основу Уверења о подацима последњег стања у катастру водова за кат. парцелу бр. 1093 у К.о Бранчић, издатим под бројем 953-3/2017-21 од 08.09.2017. 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 августу 2017. год. бр. док. 171/17, од стране предузећа СБЗП „WALL,, Лозница, Кнеза Милоша бр. 16, одговорног лица пројектанта Невене Јанковић пр, главног пројектанта Жика Субић, дипл. инж. арх, лиценца ИКС 300 7866 04,
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује Невене Јанковић за потписивање документације и вођење поступка обједињене процедуре за изградњу предметног објекта;

- Катастарско – топографски план предметне парцеле, израђен 11.05.2017. године од стране фирме СЗР „Геометар“ пословна јединица Љиг, геометра Александра Милошевића;
- Копија плана прибављено у поступку обједињене процедуре код Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг под бројем 953-2/2017-21 од 08.09.2017. год;
- Уверење о подацима последњег стања у катастру водова прибављено у поступку обједињене процедуре под бројем 953-3/2017-21 од 08.09.2017. год. код РГЗ Службе за катастар непокретности Љиг;
- Услови издати од стране ОДС ЕПС Дистрибуција Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, под бројем бројем поступка ROP-LIG-27123-LOC-1-HPAP-2/2017 од 12.09.2017;
- Услови издати од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број ROP-LIG-27123-LOC-1-HPAP-3/2017 од 13.09.2017. год;
- 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 12.000,00 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

Захтев се подноси у поступку обједињене процедуре електронским путем надлежном органу кроз ЦИС, на основу Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 113/15 и 96/2017). Сви приложени документи у pdf формату морају бити потписани квалификованим електронским потписом подносиоца захтева. Документација која се обавезно доставља уз захтев:

- 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 плаћеној промени намене кат. парцеле бр. 1135/2 у К.о. Пољанице - Решење издато од стране Одељења за финансије Општинске управе општине Љиг;
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.

#### 10. ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ПРИЈАВУ 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.
- 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.
- 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:

- 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*