



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЉИГ  
Општинска управа  
Одељење за општу управу  
Број предмета:  
**ROP-LIG-37879-LOC-1/2018**  
Датум: 21.01.2019. године.  
Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног лица Дарка Миловановић ( [REDACTED] ) дипл. инж. арх. из Бранчића, у име инвеститора Небојше Мијаиловић ( [REDACTED] ) из Љига, 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, 145/2014 и 83/2018), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА КАТ. ПАРЦЕЛУ БРОЈ 5222/16 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 („Сл. гласник Општине Љиг“, број 5/2015);
- Уредба о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017);
- Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/2015, 96/2016 и 120/2017);
- 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, 96/2016 и 67/2017).

#### 2. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

- Класификација објекта: Стамбена зграда са једним станом Стамбене зграде са једним станом – издвојене куће за становање – породична кућа до 2000m<sup>2</sup> и П+4+Пк
- Класификациони број: 111012
- Категорија објекта: Б зграде

#### 3. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

- Локацијски услови издају се у циљу изградње стамбеног објекта спратности Су+Пр+1 на кат. парцели бр. 5222/16 у К.о. Љиг;
- На основу приложеног идејног решења:
- Планирана бруто површина под објектом (заузетост): 188,45m<sup>2</sup>
- Планирана БРГП=430,55m<sup>2</sup>
- Планирана укупна нето површина објекта: 351,23m<sup>2</sup>
- Висина венца +8,47m
- Спратност планираног објекта: Су+П+1;
- Кровна површина: Кровни покривач је фалцовани цреп, нагиба 28°;
- На кат. парцели 5222/16 у К.о. Љиг планира се рушење три објекта, површине: 62+13 m<sup>2</sup>, 45 m<sup>2</sup> и 7 m<sup>2</sup>.

#### 4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Адреса локације: улица Дарка Милошевића, Љиг  
Грађевинска парцела: Дефинисана је као градско грађевинско земљиште, површине 4649м<sup>2</sup>. Од тога по начину коришћења воћњак је 39.58м<sup>2</sup> и земљиште под зградама је 691м<sup>2</sup>.
- Приступ парцели и објекту остварен је са улице Дарка Милошевић, односно парцеле намењене ПГРом као саобраћајна површина којом је омогућен приступ са улице Дарка Милошевића.
- Предметна парцела је изграђена стамбеним објектом бруто површине 62м<sup>2</sup>, и помоћним објектима површине 45, 43, 33 и 8м<sup>2</sup>. У В листу преписа листа непокретности објекти су уписани као објекти изграђени без одобрења за градњу. Уколико се ради о објектима грађеним пре постојања прописа, потребно је прибавити потврду којом се то доказује.
- На основу легално изграђеног стамбеног објекта који се руши могуће је умањити износ плаћања доприноса за грађевинско земљиште, који износи разлику у броју квадрата корисне површине између објекта који се планира и објекта који се гради.
- За уклањање наведених објеката потребноје обратити се надлежној грађевинској инспекцији у Општини Љиг.

#### 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Зона у којој се налази парцела: **С1 - индивидуално становање, зона 2**

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

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

Парцелацију у циљу формирања грађевинске парцеле врши се 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. Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице.

###### 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 определити за неку намену компатибилну претежној.

###### 5.1.3. Положај објеката на парцели

Грађевинске линије су дефинисане у односу на планирану регулативу, а у скаду са претежним положајем постојећих објеката у односу на исту. **У случају предметне парцеле удаљеност грађевинске линије од регулационе је 5 м, за улицу Пејчића сокак, и 3м за приступну саобраћајницу из улице Дарка Милошевића, 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 етаже 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 огради не могу се отворити 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.

## **5.2. 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, 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.
- Исподи 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

- 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.
- 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

### 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 животне средине: Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС” број 135/04 и 36/09, 72/2009, 43/2011, 14/2016, 76/2018 и 95/2018).
- Како се у непосредној близини планираног објекта налазе три радио базне станице, од којих чак две на кат.парцели 5222/16 у К.о. Љиг, на удаљености око 57 и 17 метара, урађена су мерења збирних извора нејонизујућег зрачења чији су резултати били испод прописаних граничних вредности.
- Потребно је да корисник извора поступи према Правилнику о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Сл. гласник РС", бр. 104/2009) и Правилнику о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009) и у наредном периоду.

## 7. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 7.1. Хидротехничка инфраструктура

- Објекат прикључити на водоводну и канализациону мрежу на основу услова издатих од стране ЈКП „Комуналац“ Љиг бр. 17/и од дана 14.01.2019. год. односно ROP-LIG-37879-LOC-1-HPAP-3/2019.

### 7.2. Електроенергетска инфраструктура

- 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-37879-LOC-1-HPAP-3/2019 односно број 8I.1.0.0-D-09.13-1983-UPP-19 од 18.01.2019. год.
- Потребно је измештање мреже ниског напона у дужини од око 85 метара, с обзиром да приликом пројектовања стамбеног објекта није испоштована сигурносна удаљеност објекта од надземног електроенергетског вода.
- Услови су издати уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, који су описани у прилогу ових локацијских услова.
- Закључени Уговори описаних у условима ЕПСа између инвеститора и имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, достављају се уз захтев за грађевинску дозволу.

### 7.3. Инсталације телекомуникација

- На основу услова издатих од старне Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. број **3259/2-2018** и **ROP-LIG -37879-LOC-1-HPAP-2/2019** од 04.01.2019. год, на предметној локацији **не постоје** ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима.
- За прикључење будућег објекта на нашу мрежу потребно је унутрашњу инсталацију прилагодити ваздушном прикључку. Прикључење објекта на мрежу врши Телеком у сопственој режији.

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

- Идејно решење израђено у новембру 2018. год. број тех. док. ИДР -2/18, од стране фирме Дарко Миловановић ПР „АРХИТЕКТА“ Бранчић и главног пројектанта Дарка Миловановић, дипл.инж. арх, лиценца бр. 300 N970 15;
- Катастарско – топографски план предметне парцеле израђен 14.06.2018. године од стране фирме СЗР “Геометар“ Ваљево;

- Копија плана и уверење о подацима последњег стања у катастру водова издати од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број **952-04-5212018** од 27.12.2018.год;
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује пројектанта за подношење захтева, оверено у Општинској управи Љиг, Ов. бр. 1444/2018 дана 25.07.2018 . год;
- 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 7.200,00 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 број 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017);
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.
- Закључен Уговор описан у условима ЕПСа између инвеститора и имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац.
- Доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта кат. парцеле 5222/16 у К.о. Љиг - Решење о извршеној промени намене прибавља се код Одељења за финансије Општинске управе Општине Љиг.
- 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.
- **Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.**
- 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 100,00 динара административне таксе.

Графички прилози -Извод из Плана генералне регулације насеља Љиг:

- План намене површина
- План саобраћаја
- План урбанистичке регулације

Доставити:

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

ОБРАДИЛА:  
Саветник за урбанизам и грађ  
Спасојевић Сања, *дипл. инж. грађ.*

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