

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЉИГ

Општинска управа

Одељење за општу управу

Број досијеа: ROP-1683/2018

Број предмета: ROP-LIG-1683-LOC-1/2018

Датум: 12.02.2018. године.

Љ И Г

Одељење за општу управу Општинске управе општине Љиг, решавајући по захтеву овлашћеног пројектанта MG PROJEKT DOO, Нови Сад [REDACTED], ул. Трг 1. маја бр. 13, у име инвеститора Јањић Момчила из Љига, ул. Роланда Мургеа бр. 1, 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, 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. ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 612/1 и 61273 у К.о. Љиг  
а за потребе изградње пословног објекта - самоуслугне аутоперионице**

**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, 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. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

- Адреса локације: улица Хаџи Ђерина
- Грађевинска парцела: Дефинисане су као катастарске парцеле број 612/1 и 612/3 у К.о. Љиг.
- Површина кат. парцеле бр. 612/1 у К.о. Љиг је 351м<sup>2</sup>, парцела је по начину коришћења пашњак 5. класе, по врсти земљишта градско грађевинско земљиште. Парцела је неизграђена.
- Површина кат. парцеле 612/3 у К.о. Љиг је 356м<sup>2</sup>, парцела је по начину коришћења пашњак 5. класе, по врсти земљишта градско грађевинско земљиште. Парцела је изграђена трафостаницом површине 3м<sup>2</sup> – објекат изграђен без одобрења за изградњу, имаоц права на објекту Електросрбија доо Краљево – Електродистрибуција Лазаревац.
- Приступ парцелама остварен је са улице Хаџи Ђерине.

**3. КЛАСИФИКАЦИЈА И КАТЕГОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

- Класификација објекта: Самоуслугна аутоперионица
- Класификациони број: 127420
- Категорија објекта: Б зграде

**4. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ**

- Локацијски услови издају се у циљу изградње пословног објекта на кат. парцелама бр. 612/1 и 612/3 у К.о. Љиг;
- На основу приложеног идејног решења:
  - Бруто површина под објектом: 122,88м<sup>2</sup>

- Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 105,99 м<sup>2</sup>
- Планирана укупна нето површина објекта: 130,70 м<sup>2</sup>
- Карактер изградње: Монтажни објекат. Објекат се планира од боксова од панела плексиглас и алуминијум, са кровним покривачем плексиглас/трапезасти лим, панели се постављају на висини 30 цм од коте ±0.00m
- Спратност планираног објекта: П
- Предложени индекс заузетости: 0,27
- Предложени индекс изграђености: 0,67
- Кровна површина: Кров објекта је једноводан нагиба 5°, са кровним покривачем од трапезастог лима.
- Материјализација фасаде: Алубонд плоче.

**НАПОМЕНА: Објекте унутар парцеле организовати у складу са задатом грађевинском линијом датом у графичком прилогу урбанистичка регулација.**

## 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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

**Кат. парцела бр. 612/1 у К.о. Љиг припада 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

Минимална површина новоформиране парцеле: 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.

#### 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

У случају предметних парцела удаљеност грађевинске линије од планом задате регулационе линије је 5 м, од улице Равногорске – Ибарске магистрале, и 3 метра од планом задате регулационе линије улице Хаци Терине, што је приказано посебним прилогом извода из Плана – Урбанистичка регулација.

**Потребно је положај објекта прилагодити задатој грађевинској линији, или ће се у супротном техничка документација одбацити.**

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 оградни не могу се отварати ван грађевинске линије.

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

Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице. Предметна парцела има приступ јавној саобраћајници – улици Хаџи Ђериној

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. 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.

## 5.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 5.2.1. Правила у погледу величине парцеле

Максимална површина опредељена за организацију стамбеног дворишта, а у оквиру површине опредељене овој намени може бити 600м<sup>2</sup>, на остатку парцеле је могуће организovati економско двориште са пратећим објектима (сеници, амбари, стаје и слично).

Величину парцеле прилагодити пољопривредној производњи која ће се на њој организovati уз обезбеђење услова за боравак људи. Услов о минималној парцели не важи за постојеће локације које се овим планом задржавају.

### 5.2.3. Врста и намена објеката

Дозвољена је изградња слободностојећих објеката који су намењени становању и они се по правилу граде у зони стамбеног дворишта, као и помоћних објеката у функцији обављања пољопривредних активности који се могу организovati у оквиру економског дворишта.

На површинама опредељеним за организацију пољопривредних делатности могу се организovati и пољопривредна домаћинства или градити који подржавају пољопривредну производњу као што су: мини фарме, млекаре или други производни садржаји компатибилни пољопривреди. при чему им се мора обезбедити приступ са јавне површине, односно пута у контакту.

### 5.2.3. Положај објеката на парцели

Минимална удаљеност објеката у односу на регулативу је 5м. Положај осталих објеката на парцели зависи од организације економског дворишта, а сви морају бити минимално удаљени од регулативе 5м.

Постојећи објекти који нису у складу са дефинисаним правилима градње за дату зону се задржавају, а све накнадне интервенције у погледу реконструкције или доградње су дозвољене у складу са условима дефинисаним овим планским документом.

### 5.2.4. Дозвољена заузетост и изграђености грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетости у оквиру стамбеног дворишта је 0,3

Максимални индекс изграђености парцеле у оквиру стамбеног дворишта је 0,9

Максимални степен искоришћености парцела је **60%** (рачунајући објекат, све површине на отвореном и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Процент учешћа зеленила у склопу површина ове намене у зони стамбеног дворишта је **мин 40%**.

У зони економског дворишта дозвољена је изградња објеката у складу са потребама производње.

### 5.2.5. Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката у оквиру зоне окућнице 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 осталих објеката на парцели у оквиру економског дворишта је П+Пот, а уколико су објекти намењени производњи дозвољена је спратност П+0.

Максимална висина слемена ових објеката је 7м, односно 9м за објекте у функцији производње, мерено од нулте коте приземља објекта.

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

#### **5.2.6. Најмања међусобна удаљеност објеката**

Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле је 2,5м.

Минимална међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама је 5м.

Минимална међусобна удаљеност објеката у зони економског дворишта је 2,5м.

#### **5.2.7. Услови за ограђивање**

Ограђивање је могуће и то транспарентном до 1,4м висине или зиданом оградом до висине од 0,9м као и живом зеленом оградом. Према јавним површинама нарочито према магистралним саобраћајницама ограђивање 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.

#### **5.2.8. 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. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м док је минимална ширина колског приступа парцели 3,5м.

Паркинг простор за кориснике објекта, по правилу решавати у оквиру парцеле изградњом паркинга или гаража.

### **5.3. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА**

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу неутрожавања 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.

### **5.4. 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, доксати, 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 ОД ИЈО

### 7.1. *Електрична енергија*

У складу са издатим условима за пројектовање и прикључење ROP-LIG-1683-LOC-1-HPAP-4/2018 дана 05.02.2018. год. од стране ЕПС Дистрибуције, Огранак Електродистрибуција Лазаревац. Саставни дело локацијских услова је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије који је инвеститор дужан да потпише и достави надлежном органу кроз поступак пријаве радова.

### 7.2. *Инсталације водовода и канализације*

У складу са издатим условима број ROP-LIG-1683-LOC-1-HPAP-5/2018, односно број 59/И дана 05.02. 2018.год. од стране ЈКП „Комуналац“ Љиг

### 7.3. Инсталације телекомуникација

У складу са издатим условима број ROP-LIG-1683-LOC-1-HPAP-8/2018, односно број 56724/2 издатим дана 12.02. 2018.год. од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. Ваљево. На основу издатих услова на кат. парцелама постоје инсталације телекомуникација, подземни мрежни тк кабал уцртан оријентационо на достављеној ситуацији, па је потребно поступити у складу са мерама утврђеним у условима.

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

- Идејно решење израђено у јануару месецу 2018. год. од стране од стране бироа за пројектовање и инжењеринг „MG-PROJEKT“ д.о.о. Нови Сад, број документације Е-4/18, а главни пројектант је Милета Анђелковић, дипл. инж. арх. бр. лиценце 300 С677 05;
- Катастарско – топографски план предметне парцеле израђен 14.11.2017. године од стране предузећа за геодетске радове и инжењеринг GTC SISTEM д.о.о. Београд;
- Копија плана и уверење о подацима последњег стања у катастру водова издата од стране Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Љиг, број 953-3/2018-2 од 30.01.2018. год;
- 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 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

- 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, 96/2016 и 67/2017), у електронској форми. **Пројекат треба да садржи као део и пројекат припремних радова.**
- Доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења и накнади за Централну евиденцију.
- Доказ о плаћеној накнади за промену намене земљишта за кат. парцеле бр. 612/1 и 612/3, односно Решење 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.
- 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
  - План саобраћаја и електро и тк инсталација

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*

