

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанистичке послове и
просторно планирање
Број: РОР-ЛАЈ-2051-ЛОСН-2/2020
Датум: 24.02.2020. године
ЛАЈКОВАЦ

Одељење за урбанистичке послове и просторно планирање, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву инвеститора **Ковачевић Маријане** [REDACTED], преко пуномоћника „ЛЕП ИЗГЛЕД“, д.о.о., ул. Милована Лазаревића бр. 2, Лазаревац, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на катастарској парцели број 2339/8 КО Лајковац, на основу члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – др. Закон и 9/2020), члана 4. Одлуке о другим изменама и допунама одлуке о општинској управи општине Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 11/2016), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018), а по овлашћењу број: 031-9/IV-19 од 15.05.2019.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

на катастарској парцели број 2339/8 КО Лајковац, за изградњу стамбеног објекта, П+0, категорије А, класификациони број 111011, Тип објекта - слободностојећи објекат, укупна нето површина – 59,57 м², укупна БРГП надземно - 73,30 м²

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ

Локацијски услови се издају на основу:

- на основу члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – др. Закон и 9/2020);
- члана 4. Одлуке о другим изменама и допунама одлуке о општинској управи општине Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 11/2016);
- члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019);
- Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017).

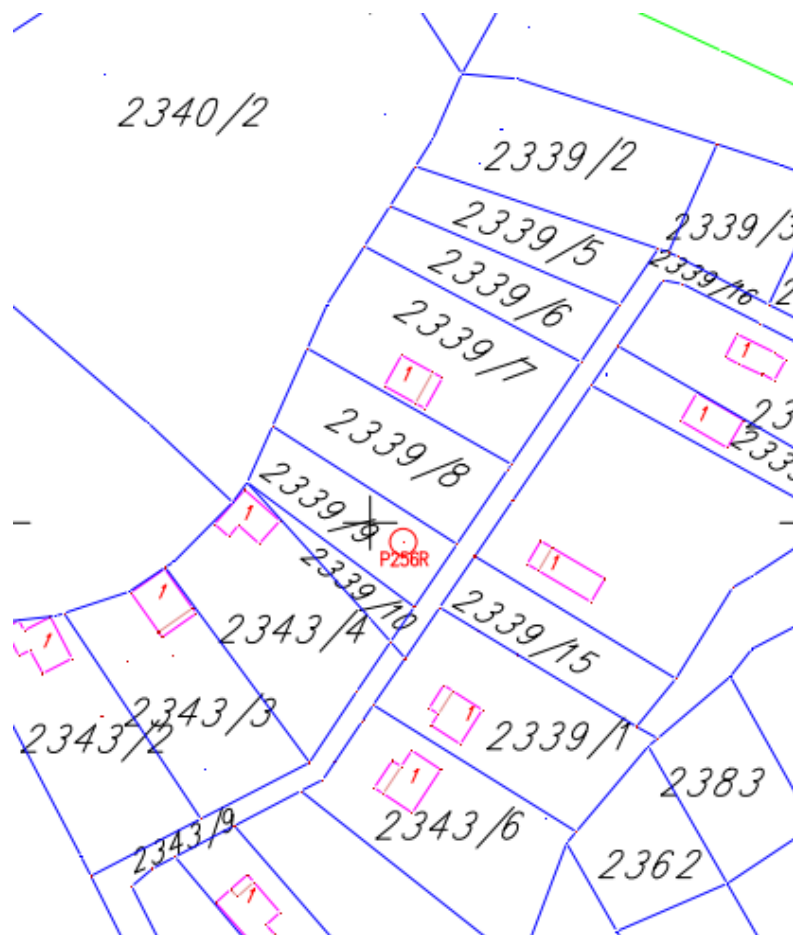
Плански основ

Локацијски услови се издају на основу **Плана генералне регулације за насељено место Лајковац** („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018).

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Увидом у копију плана број 953-2-005/2020-5 од 04.02.2020. године и лист непокретности број 1297 КО Лајковац од 04.02.2020. године, предметна катастарска парцела 2339/8 КО Лајковац, је градско грађевинско земљиште, начин коришћења и катастарска класа - њива 3. класе, укупне површине 0.07.00ха, у приватној својини Ковачевић Маријане из Лајковца, са обимом удела 1/1.

Предметна катастарска парцела је неизграђена.

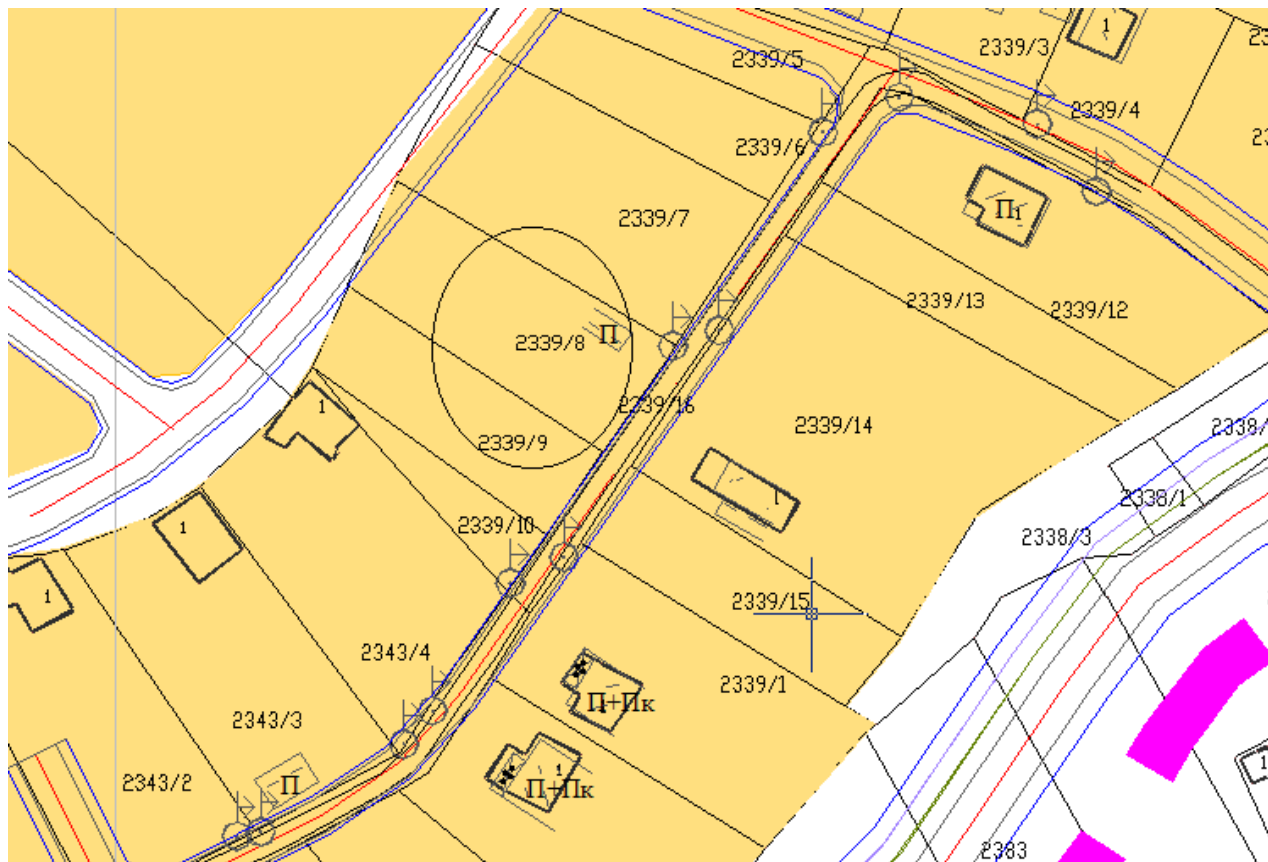


Слика 1. Копија плана бр. 953-2-005/2020-5 од 04.02.2020. године
Служба за катастар непокретности







Слика 2. – Национална инфраструктура геопросторних података

Предметна катастарска парцела 2339/8 КО Лајковац налази се у границама Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) и припада **Зони становање ниских густина.**



СТАНОВАЊЕ

-  СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА СА ДЕЛАТНОСТИМА
-  СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА
-  СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА
-  СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА - РУРАЛНО

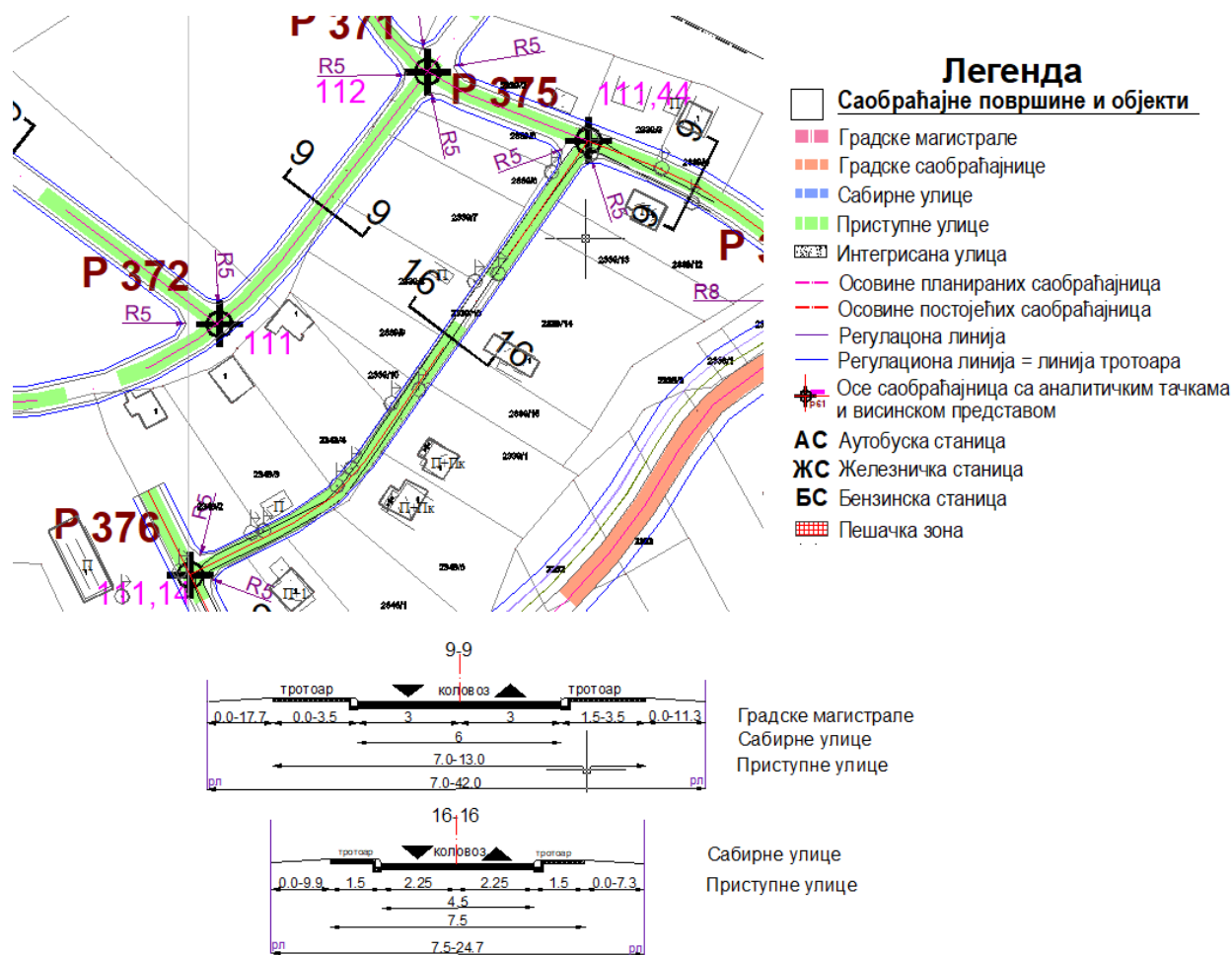
Слика 3. - Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018), карта Планирана намена површина

Подаци о приступним саобраћајницама

Приступ кат. парцели број 2339/8 КО Лајковац је предвиђен са улице Вићентија Матића (кат. парцела број 2693/1 КО Лајковац) преко кат. парцела број 2346/2, 2347/3, 2343/9 и 2339/16 све КО Лајковац у приватној својини Јевтић Гордане, Тодоровић Бранка и Чикарић Весне са обимом удела од по 1/3 и преко кат. парцеле број 2344/7 КО Лајковац у приватној својини Тирковић Радослава (део улице Петра Бојовића). Потребно је у складу са чл. 69. став 9. Закона о планирању и изградњи, достављање уговора о установљавању права службености, односно уговор о закупу земљишта у

приватној својини са власником земљишта, закључен у складу са посебним прописима, као и уговор о успостављању права службености закључен са власником, односно корисником земљишта који је имао јавних овлашћења, на период који одреди власник, односно корисник земљишта.

На предметној локацији планиране су Планом генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018), приступне саобраћајнице чији су попречни профили приказани на слици 4.



Слика 4. - Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018), карта Саобраћајно решење

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

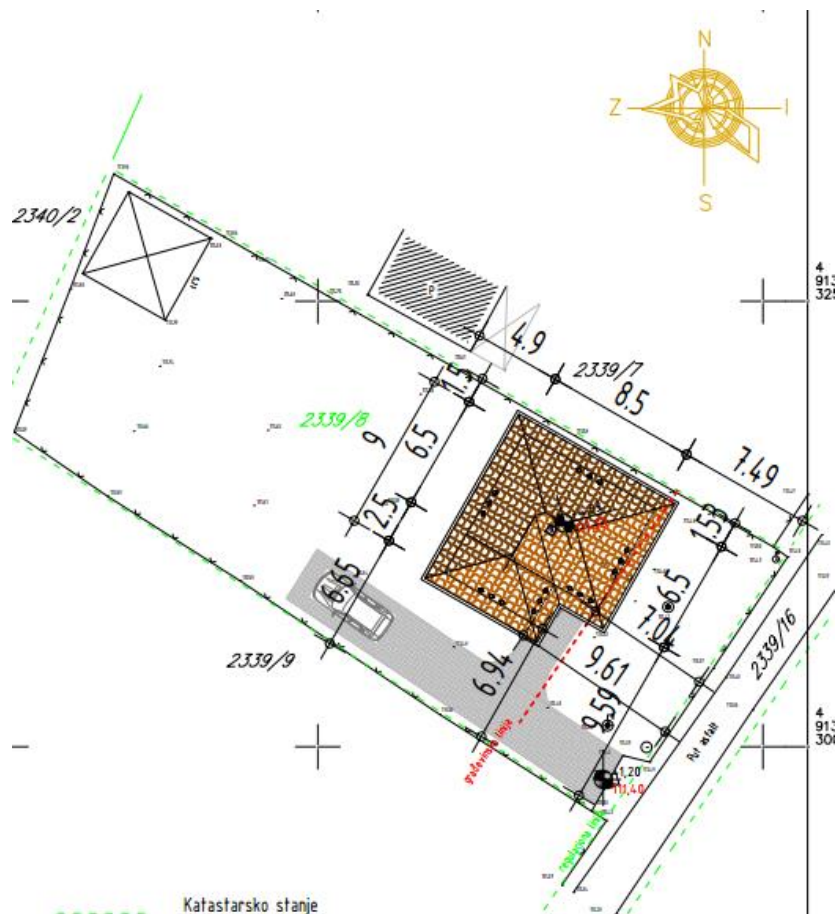
ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Грађевинска парцела је површина у оквиру грађевинског земљишта на којој се може градити. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да се будућом изградњом не угрожава функционисање објеката од јавног интереса (улица, тротоара, инфраструктурне мреже).

Положај објекта на парцели

Локација за изградњу стамбеног објекта је катастарска парцела број 2339/8 КО Лајковац.



Слика 5. Ситуациони план из ИДР-а

ЗОНА 2. И ЗОНА 3.

Породично становање ниске густине (изван централне зоне) – ТЦ 3

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Типична целина 3 (ТЦ-3) намењена је изградњи објеката индивидуалног становања, и комерцијалних објеката. Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 70-100% : делатности 0-30%..

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+1+Пк**	мин. 30%	макс. 55%	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани)	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања, 1ПМ/80m ² БГП трговине

* Максимални нагиб кровних равни 33°.

** П+2(Пс) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 11,5m)

Правила парцелације

Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну површину:

- 400m² за слободностојеће објекте
- 200m² за једнострано и двострано узидани (двојни) објекте

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну ширину фронта грађевинске парцеле:

- 12,0m за слободностојеће објекте
- 10,0m за једнострано и двострано узидане објекте

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

▪ Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:

- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - најмање 1,5m,
- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - најмање 2,5m,
- за двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5m за оба објекта;

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне грађевинске парцеле:

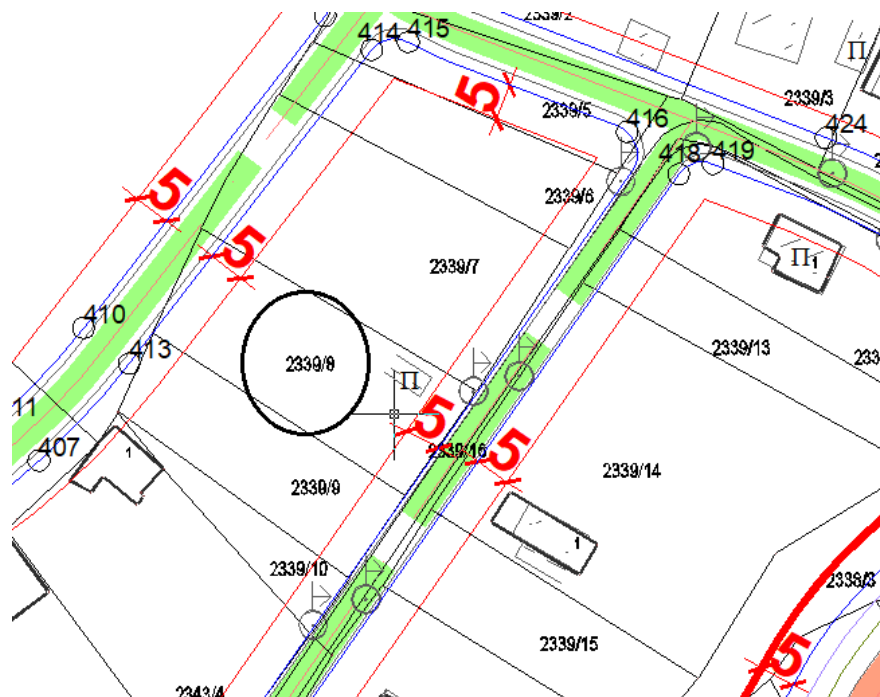
- удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта,
- најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 5,0m, уколико је објекат нижи од 10,0m.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

На парцелама чија је површина мања од Планом дефинисане за ову зону, могућа је градња стамбеног објекта индекс изграђености до 0,6 спратност П+1.

Поменуте интервенције могу обухватити и побољшање техничке опремљености објекта (термичка и звучна изолација), недостајуће прикључке на градске комуналне системе, промену кровног покривача, доградњу мокрог чвора, опремање потребним инсталацијама У оквиру надградње дозвољава се изградња надзетка максималне висине 1,6m.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.



Слика 6. - Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018), карта План регулације са грађевинским линијама

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Приликом пројектовања поштовати прописе и нормативе и обавезно узети у обзир инфраструктурне мреже које постоје на датој траси у складу са издатим условима које чине саставни део локацијских услова, и то:

1. Услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу, „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, Јанка Стајчића 2, 11500 Лазаревац, број 8I.1.0.0-D-09.13-40438-UPP-20 од 11.02.2020. године.
Саставни део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8I.1.0.0-D-09.13-40438-UPP-20-UGP који је инвеститор, односно његов пуномоћник у обавези да да потпише квалификованим електронским потписом и приложи уз Пријаву радова.
2. Услови „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ИЈ Ваљево, број 46046/2-2020 од 05.02.2020. године
3. Услови ЈП „Градска чистоћа“ Лајковац број 667 од 18.02.2020. године

УРБАНИСТЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Урбанистичке мере за заштиту од земљотреса

Ризик од повредљивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 8° MCS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката, или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за планско подручје;
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката;
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

Препоручује се да се код пројектовања и изградње свих категорија објеката високоградње стриктно треба придржавати одредби „Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Поред тога, на свим теренима са смањеном стабилношћу обавезно се спроводе посебна инжењерско - геолошка, сеизмичка и геофизичка испитивања терена на којима ће се градити поједини објекти.

Мере енергетске ефикасности изградње

Мере енергетске ефикасности: Објекат мора бити пројектован, изграђен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства која се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима објекта, која ће чинити саставни део техничке документације.

Планирану нову изградњу и реконструкцију и санацију постојећих објеката реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" број 69/12 и 44/2018) и Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11).

ОСТАЛИ УСЛОВИ

Громобранске инсталације извести у складу са Законом и прописима за ову врсту објекта. Нису предвиђене фазе у реализацији пројекта.

У складу са чланом 88. став 5. Закона о планирању и изградњи, власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште или законом којим се уређује шумско земљиште.

Техничка документација:

Идејно решење урадио је „ЛЕП ИЗГЛЕД“ д.о.о. ЛАЗАРЕВАЦ, ул. Милована Лазаревића број 2. Одговорно лице пројектанта је Зора Милосављевић. Главни пројектант је Милош Томовић, дипл. инж. арх. (лиценца број 300 G007 08).

Идејно решење чини саставни део локацијских услова.

Одговорни пројектант је дужан да уради Пројекат за грађевинску дозволу у складу са правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима.

На основу урбанистичких услова датих у локацијским условима, инвеститор може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са чланом 118а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019 – др. закон), и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, број: 73/2019).

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 основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта.

Издати локацијски услови представљају основ за подношење захтева за издавање решења о грађевинској дозволи, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, (члан 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019 – др. закон).

Поступак за издавање решења о грађевинској дозволи, покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Решење о грађевинској дозволи издаје се на основу важећих локацијских услова. Уз захтев за издавање решења прилаже се:

- Пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације према категорији и класи објекта;
- доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о одобрењу за изградњу, републичке административне таксе и накнада за Централну евиденцију.

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Трошкови за издавање техничких услова од ОДС „ЕПС-ДИСТРИБУЦИЈА“ ДОО БЕОГРАД, Огранак ЕД Лазаревац, Профактура број 1000142036 – износ 4.892,40 дин, на жиро рачун број 160-44212-39, позив на број 97-091000142036
2. Трошкови за издавање техничких услова од ЈП „Градска чистоћа“, Лајковац, рачун број 72-6306/20 износ 2.475,40 дин, на текући рачун број 160-180602-15 Банка Интеса
3. Трошкови за издавање копије плана и листова непокретности, и Републичке административне таксе, износ 2.010,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 2405540600.
4. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ 660,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 251074060016271389
5. Републичка административна такса за подношење захтева: **320,00** динара, по тарифном броју 1 Закона о републичким административним таксама. Прималац: Република Србија, број рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 30-055.
6. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: **1.880,00** динара, по тарифном броју 1716 Закона о републичким административним таксама. Прималац: Република Србија, број рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 30-055.
7. Трошкови за ЦЕОП износ од **1.000,00** динара.

НАПОМЕНА: Издати локацијски услови представљају основ за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са чланом 118а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – др. Закон и 9/2020) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Сл. гласник РС”, број: 73/2019).

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.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате Локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Локацијске услове доставити:

- Подносиоцу захтева
- Грађевинском инспектору
- А р х и в и

ГЛАВНИ УРБАНИСТА
ОПШТИНЕ ЛАЈКОВАЦ
Јасна Мићић, дипл.инг.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
ОПШТИНЕ ЛАЈКОВАЦ
Живорад Бојичић, дипл.правник