

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
Општинска управа
Одељење за урбанистичке послове
и просторно планирање
Број: ROP-LAJ-6142-LOC-1/2020
Датум: 21.04.2020. године
Лајковац

Одељење за урбанистичке послове и просторно планирање, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву инвеститора Чокић Јакова из Лајковца, Хајдук Вељкова бр. 5, ЈМБГ 1410954120969, преко пуномоћника „ТРОН ПРОЈЕКТ“ д.о.о., Војводе Мишића бр. 94, Лајковац, кога заступа Влада Обрадовић, за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта – гараже са оставама, на катастарској парцели број 789/1 КО Лајковац у Лајковцу, 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

за изградњу помоћног објекта – гараже са оставама, приземне спратности, категорије А, класификациони број објекта 127141, укупне БРГП надземно 51,63 m², укупне НЕТО површине 40,94m², на катастарској парцели број 789/1 КО Лајковац у Лајковцу

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:

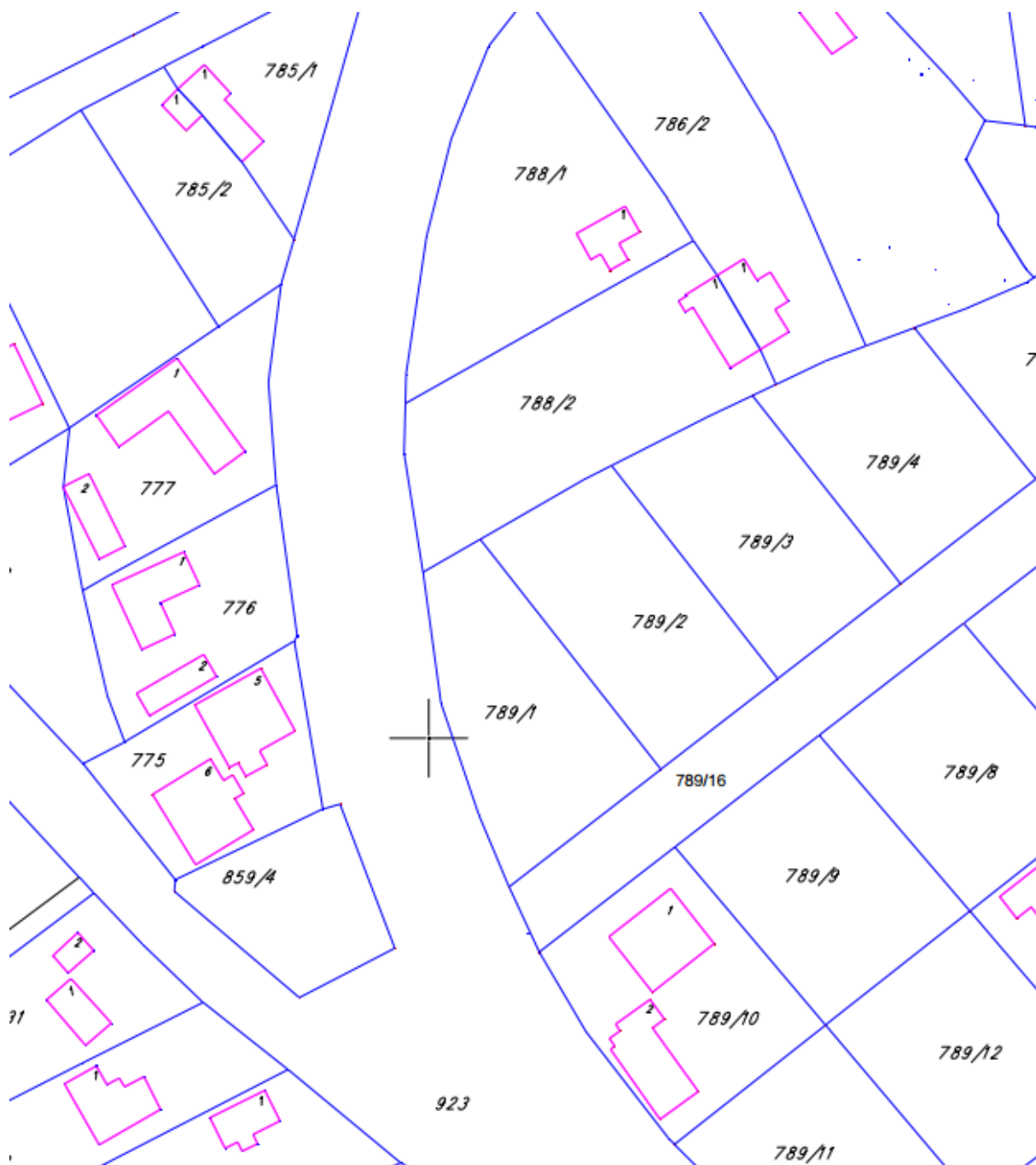
- Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018);

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Предметна локација за изградњу помоћног објекта – гараже са оставама, приземне спратности, категорије А, класификациони број објекта 127141, укупне БРГП надземно 51,63 m², укупне НЕТО површине 40,94m², је катастарска парцела број 789/1 КО Лајковац у Лајковцу

Увидом у копију плана број 952-5-005/2020-12 од 10.03.2020. године на катастарској парцели број 789/1 КО Лајковац нема уцртаних објеката, али је у ситуационом плану уцртан објекат спратности П+Пк.

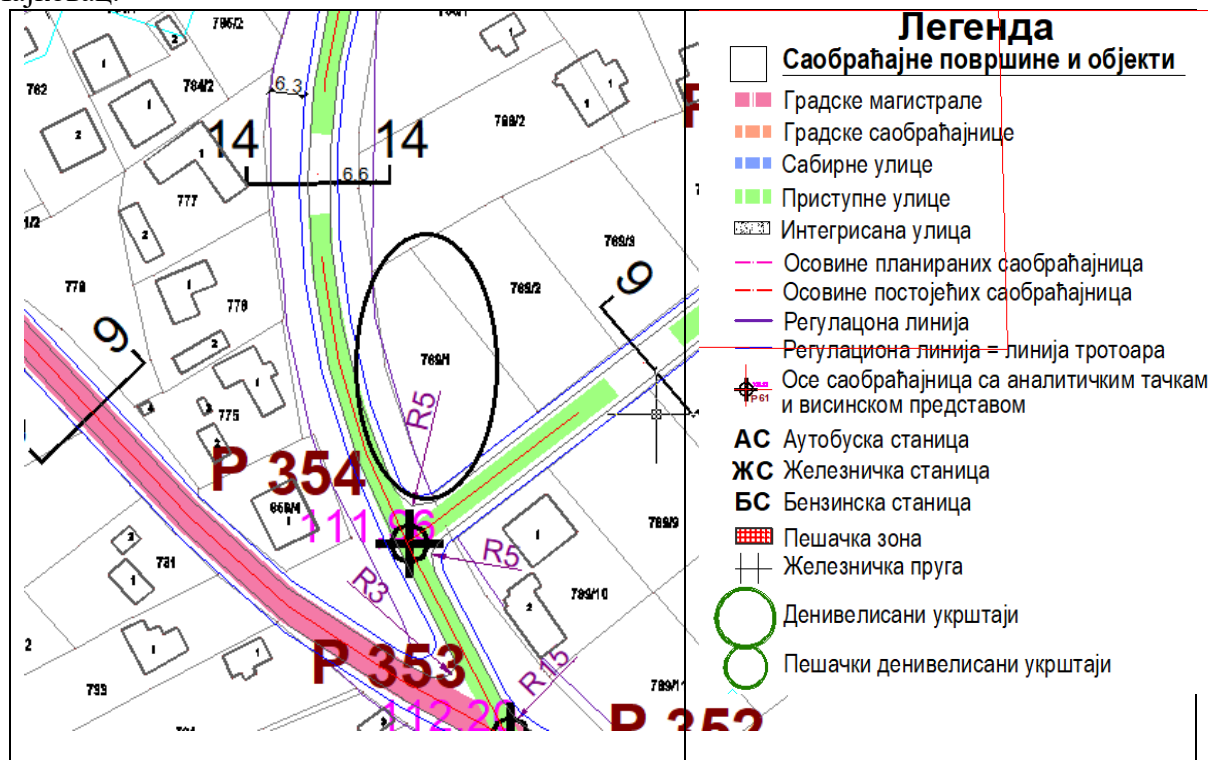
Увидом у лист непокретности број 1892 КО Лајковац од 10.03.2020. године, предметна катастарска парцела 789/1 КО Лајковац је градско грађевинско земљиште, начин коришћења и катастарска класа – њива 1. класе – укупне површине 0.06.89ха, у приватној својини Чокић Јакова из Лајковца, са обимом удела 1/1. На предметној кат. парцели нема уписаних објеката у листу непокретности број 1892 КО Лајковац.



Слика 1. Копија плана бр. 952-5-005/2020-12 од 10.03.2020. године,
Служба за катастар непокретности Лајковац

Подаци о приступним саобраћајницама

Катастарска парцела бр. 789/1 КО Лајковац има приступ на јавну саобраћајницу улицу Михаила Пупина са југоисточне стране парцеле, кат парцела број 789/16 КО Лајковац.



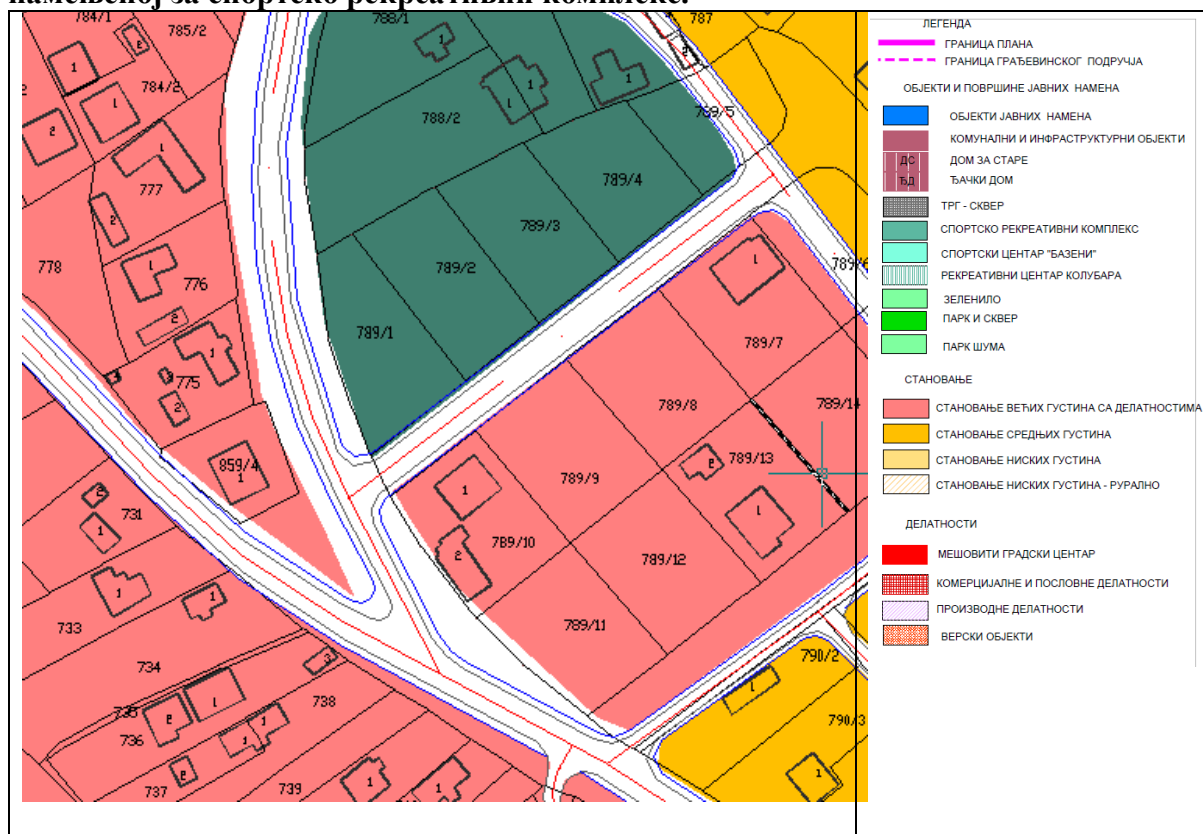
Слика 2. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 5/2015 и 14/2018) – графички прилог Саобраћајно решење



Слика 3. Извор - Национална инфраструктура геопросторних података

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Предметна катастарска парцела 789/1 КО Лајковац се налази у границама Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018), у оквиру грађевинског подручја, у зони 1 – Централни садржаји. Предметна кат. парцела се налази у просторној целини намењеној за спортско рекреативни комплекс.



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

Циљеви уређења и изградње

Основни принципи изградње:

- усклађивање планиране изградње са урбанистичким параметрима и показатељима у Плану генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) и реалним потребама Општине Лајковац, становника, пословних и привредних субјеката;
- организација пратећих комерцијалних садржаја – трговина, услуге, неопходних у централној зони.
- обезбеђивање просторних услова за изградњу, реконструкцију, опремање и функционисање градских саобраћајница, у циљу повећања нивоа услуга;
- формирање стамбене зоне, односно групација на слободним комплексима уз започете зоне;
- могућност етапне реализације појединих зона и комплекса;
- реконструкција постојећих и изградња нових саобраћајница и нове комуналне инфраструктуре.

Основни принципи правилног озелењавања

Зелене површине планирати тако да буду у функцији простора у коме се налазе, како би се остварила задовољавајућа функционално-просторна организација насеља као целине. Систем зеленила, треба да прати организацију урбаног система са акцентом на спровођењу принципа повезаности и непрекидности. У том смислу, посебан значај имају дрвореди који зелене површине града повезују у јединствен систем градског зеленила – „плућа града“.

Основни циљеви озелењавања су следећи:

- очување постојећег, квалитетног зеленила, било да се ради о целинама, деловима зелених површина или појединачним квалитетним стаблима;
- умрежавање различитих типова зелених површина и њихова интеграција са изграђеним ткивом насеља ;
- повезивање постојећих и нових зелених површина мрежом дрвореда у јединствен систем градског зеленила и његово повезивање са постојећим шумама и осталим ванградским зеленим површинама, како би се побољшао доток свежих ваздушних ванградских маса у град;
- примена вертикалног озелењавања, посебно у улицама без дрвореда ;
- прикупљање података о специфичностима одређене локације (ерозија, клизиште, висок ниво подземних вода итд.) како би се направио правилан избор биљног материјала;

Планиране намене и начин коришћења земљишта

Предметна катастарска парцела налази се у оквиру грађевинског земљишта остале намене које је предвиђено за уређење, реконструкцију или изградњу и подељено је на три зоне у оквиру којих су формирани урбанистички блокови и различите типичне целине. Поменуте зоне су дефинисане с обзиром на карактер простора, претежне намене, типологију изградње и комуналну опремљеност.

У предметној централној зони у оквиру грађевинског земљишта остале намене предвиђене су следеће намене и типичне целине:

- вишепородично становање у централној градској зони,
- комерцијалне и пословне делатности.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018), су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у осталом грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, односно приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу се прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом. Планом су одређене претежне намене површина, а у оквиру сваке претежне намене површина дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и садржаја.

Општа правила грађења и компатибилне намене

Изградња објеката мора бити усклађена са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима, уз обавезу поштовања правила парцелације, регулације, параметара и правила изградње дефинисаних у предметном Плану. На предметном

подручју, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Индекс изграђености (и) је количник надземне БРГП свих објеката на грађевинској парцели (блоку) и површине грађевинске парцеле (блока).

Индекс заузетости (з) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине грађевинске парцеле. Исклазује се као проценат (%).

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина свих надземних етажа објеката мерених у нивоу пода свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама). У прорачуну површине поткровље се рачуна редуковано у односу на висину надзитета и косину крова, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне гараже и подстанице за грејање, котларнице, станарске оставе, трафостанице се не рачунају у површине корисних етажа.

Висина објекта за објекте је средње растојање од нулте коте до коте венца.

Нулта кота је тачка пресека између вертикалне осе објекта и терена (пешачког тротоара са ког се приступа објекту). Објекти могу имати кос кров или раван кров са или без повученог спрат.

Општа правила парцелације

Типичне целине у осталом грађевинском земљишту приказане су на графичком прилогу 2: „ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА“.

Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

Правила грађења на грађевинском земљишту остале намене

Општа правила за грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, границама према суседним грађевинским парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима. Планом се прихватају границе постојећих катастарских парцела, изузев у случају када катастарска парцела није условна за планирану намену и када се планира промена граница катастарске парцеле у корист површине јавне намене.

Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих грађевинских парцела је могуће искључиво у оквиру границе катастарске парцеле/парцела. Приступ новоформираним грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити и преко сукорисничких површина, односно грађевинске парцеле интерног колског приступа. На новоформираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине нове грађевинске парцеле.

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела је да се сва неопходна заштита (заштитна удаљености од суседа, појасеви санитарне заштите и сл.) мора обавити унутар саме грађевинске парцеле, као и да се потребе за паркирањем морају решавати искључиво унутар комплекса, односно парцеле. Ово правило се не односи на објекте и парцеле у пешачкој зони које имају приступ само преко пешачке саобраћајнице, за које се паркирање обезбеђује на јавној површини.

Грађевинска линија је дефинисана као растојање од регулационе линије, дефинисано на графичком прилогу 05. План регулације са грађевинским линијама.

Општа правила грађења за нове објекте

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима Плана и у складу са графичким прилогом број 3: „План нивелације и регулације“ у Р 1: 2500. Могућа је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину. С обзиром да је део блокова реализован нове објекте градити на постојећој грађевинској линији тако да се од постојећих и нових објеката формира уједначен улични фронт. На деловима на којима није дефинисана грађевинска линија она се по правилу поклапа са регулационом.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6m, а нагиб кровних равни највише 30°. Предвидети кровне "баце" на стамбеним просторијама. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити кровне етаже који на било који начин излази из габарита објекта.

Уколико се предвиђају препустити на фасадним површинама у виду еркера или балкона, они су могући на најмањој висини 3,0m изнад коте терена тако да препуст не буде већи и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 50% од површине фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1,5m од границе грађевинске парцеле – 0,6m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2,5m од границе грађевинске парцеле – 0,9m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту најмање удаљености 5,0m од задње границе грађевинске парцеле - 1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине задње фасаде изнад приземља;

Кота приземља објекта може да буде највише 1.2m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру објеката планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

Само подземне гараже се не обрачунавају у индексе.

Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели. За паркирање обезбедити 1ПМ/ за 1 стан и 1ПМ/80,0m² пословног простора.

Урбанистичке параметре на парцели ускладити са Елаборатом о геотехничким и геомеханичким истраживањима.

Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа

Колски приступ за директан приступ појединачне парцеле са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2,5 m.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

на основу Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 5/2015 и 14/2018)

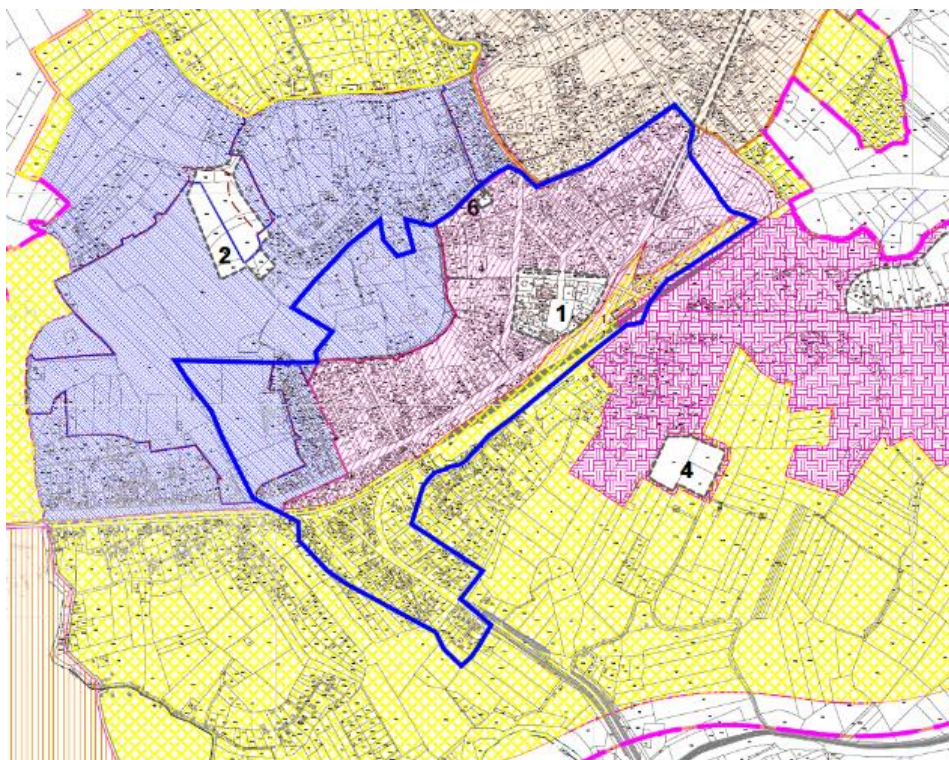
Грађевинско подручје

Предметна катастарска парцела бр. 789/1 КО Лајковац се налазе у границама обухвата грађевинског подручја.

Подела на зоне

Подела плана на подручја по карактеристикама и одликама формирана је у односу на предложен концепт планског решења, дефинисан предлогом за правила уређења, предлогом правила грађења и приказаним оријентационо планираним наменама површина и обухватом грађевинских подручја. Планска подела на целине и зоне је наслоњена на већ усвојеној подели у односу на раније планове и на основу морфолошких анализа и по горе описаној методологији, предложена је подела на урбанистичке зоне.

Предметна катастарска парцела бр. 789/1 КО Лајковац припада ЗОНИ 1. – ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ.



*Извод из
Плана
генералне
регулације за
насељено
место
Лајковац
(„Службени
гласник
општине
Лајковац“,
број 5/2015 и
14/2018)-
Спровођење
плана, ЗОНЕ*

ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Грађевинско земљиште за остале намене

Грађевинско земљиште остале намене на предметној територији је предвиђено за уређење, реконструкцију или изградњу, подељено је на три зоне у оквиру којих су формирани урбанистички блокови и различите типичне целине. Поменуте зоне су дефинисане с обзиром на карактер простора, претежне намене, типологију изградње и комуналну опремљеност.

Катастарска парцела бр. 789/1 КО Лајковац, припада зони за развој становања већих густина са делатностима.

ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА

Геолошка грађа терена, хидрогеолошке и инжењерско – геолошке одлике и сеизмичност терена

Терен шире околине Лајковца је у геолошком смислу, тектонски ров чију подину изграђују мезозојски седименти (доњи и средњи тријас) који су представљени слојевитим и банковитим кречњацима, ређе пешчарима и глиеним шкриљцима.

Планско подручје обухвата терене изграђене од квартарних алувијалних седимената терасних наслага плестоцене старости у којима се јављају и глиновите компоненте. У подини су миоценски седименти.

Највеће распрострањење у Лајковцу и његовој околини имају квартарне насlage које изграђују речно – језерски седименти. Најниже делове испитиваног подручја изграђују алувијални пескови и шљункови и алувијалне глине, док више делове изграђују речно – језерски песковито – шљунковито – глиновити седименти.

Хидрогеолошке одлике терена

Катастарска парцела бр. 789/1 КО Лајковац, припада зони Алувијални седименти.

Алувијални седименти – заступљени су у најнижим деловима терена и формирани су као речне терасе.

Алувијална равна река Колубаре

Алувијална равна река Колубаре коју изграђују песковито-шљунковити седименти и у хидрогеолошком смислу представљају колектор подземних вода, одликује се високим коефицијентом водопропустљивости. У овом реону ниво подземне воде је доста висок и налази се на дубини 2-4 m.

Инжењерско-геолошке одлике терена

За потребе израде урбанистичког плана насеља Лајковац извршено је детаљно инжењерскогеолошко и хидрогеолошко истраживање простора на основу кога је израђен "Елаборат о инжењерскогеолошким истраживањима терена за ГУП града Лајковца", из августа 1983. године (КОСОВО ПРОЈЕКТ), који представља синтезу свеукупних истраживања, а која су изведена на дефинисаном простору.

Катастарска парцела бр. 789/1 КО Лајковац, припада Рејону 3

Сеизмичност терена

Анализа досадашњих земљотреса на подручју Лајковца указује да је максимална јачина достигала 7 степени MCS.

Истраживање сеизмичког ризика указује да је вероватноћа јављања земљотреса са интензитетом већим од 6 степени MCS (од 7 до 9 степени MCS).

У погледу сеизмичности, терени повољни за градњу су: 1) равни или благо нагнути; 2) **литолошки чланови са хоризонталном слојевитошћу**; 3) стабилни терени; 4) терени на којима је очуван педолошки покривач са дужином подземних вода преко 10 m.

Предметне катастарске парцеле се налазе у VIII сеизмичком рејону, сеизмички интензитет у степенима је 8° MCS скале. Коефицијент сеизмичности K_s је 0.05.

Клима

Лајковац припада ширем подручју западне Србије, те има умерено-континенталну климу са континенталним плувиометријским режимом (Ћирковић Љ.; 1977). Климатске одлике су сагледане према подацима за најближу Метеоролошку станицу Ваљево.

Температура ваздуха

Годишње амплитуде температура ваздуха нису тако изразите, јер су лета умерено топла, а зиме умерено хладне, док су јесени топлије од пролећа. Прелазна годишња доба су блага и дуга. Лета су са стабилним временским приликама и зиме са наизменичним продорима влажног ваздуха са запада и периодима сувог и хладног времена. Падавине се највише излучују крајем пролећа и почетком лета - у мају и јуну- док су октобар и фебруар најсувљи месеци. Зими се јављају температурне инверзије, утицај ветра је смањен.

Постојеће климатске карактеристике чине климу овог подручја веома пријатном за човека и његове активности, јер нема израженијих амплитуда појединих климатских елемената.

Релативна влажност ваздуха

Зимске месеце карактерише већа релативна влажност ваздуха (преко 80%) у односу на летње (испод 70%), док просечна годишња влажност износи око 75%.

Облачност и инсолација

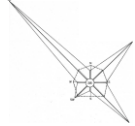
Средње годишње вредности за облачност у Ваљеву износе 5,8, зими су од 7 до 7,5, а лети су 3,7-4,3. Просечна годишња инсолација је испод 2000 сати (Ваљево 1969,6сати за период 1961-1990.год., а 2032,2 за период 1981-2010.год.).

Падавине

У Ваљеву годишње падне око 782,2 mm воденог талога (подаци за период 1961-1990.год.), односно 787,7 mm (подаци за период 1981-2010.год.). Максимална дневна сума падавина достиже скоро 100 mm.

Ветар

Непотпуни подаци о јављању ветрова говоре да су најчешћи ветрови из правца запада и северозапада, док је најјачи ветар кошава који најређе дува; честина тишина износи 435‰. У низијски деловима слива Колубаре најзаступљенији је северозападни и западни ветар, чешће се јавља кошава, а ређе тишине.



Ружа ветрова за Лајковац – Вреоце (Извор: ГУП Лајковца,

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

на основу Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 5/2015 и 14/2018)

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у осталом грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Изградња и реконструкција објеката мора бити усклађена са Законом о планирању и изградњи и подзаконских аката, уз обавезу поштовања правила парцелације, регулације, параметара и правила изградње дефинисаних у предметном Плану. На подручју насеља и грађевинском земљишту ван насеља, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Индекс изграђености (и) је количник надземне БРГП свих објеката на грађевинској парцели (блоку) и површине грађевинске парцеле (блока).

Индекс заузетости (з) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине грађевинске парцеле. Исклажује се као проценат (%).

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина свих надземних етажа објеката мерених у нивоу пода свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У прорачуну површине поткровље се рачуна редуковану у односу на висину назидка и косину крова, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне гараже и

подстанице за грејање, котларнице, станарске оставе, трафостанице се не рачунају у површине корисних етажа.

Висина објекта за објекте је средње растојање од нулте коте до коте венца.

Нулта кота је тачка пресека између вертикалне осе објекта и терена. Објекти могу имати кос кров или раван кров са или без повученог спрат.

Кота приземља новопланираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте у случају када се у предвиђа стамбена намена. Код објеката у чијем приземљу са планира нестамбена намена (пословање) кота улаза може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

- Типичне целине у осталом грађевинском земљишту приказане су на графичком прилогу 2: „ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА“.
- Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.
- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Општа правила за грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, границама према суседним грађевинским парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима. Планом се прихватају границе постојећих катастарских парцела, изузев у случају када катастарска парцела није условна за планирану намену и када се планира промена граница катастарске парцеле у корист површине јавне намене.

Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих грађевинских парцела је могуће искључиво у оквиру границе катастарске парцеле/парцела. Приступ новоформираним грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити и преко сукорисничких површина, односно грађевинске парцеле интерног колског приступа. На новоформираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине нове грађевинске парцеле.

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела је да се сва неопходна заштита (заштитна удаљености од суседа, појасеви санитарне заштите и сл.) мора обавити унутар саме грађевинске парцеле, као и да се потребе за паркирањем морају решавати искључиво унутар комплекса, односно парцеле. Ово правило се не односи на објекте и парцеле у пешачкој зони које имају приступ само преко пешачке саобраћајнице, за које се паркирање обезбеђује на јавној површини.

Грађевинска линија је дефинисана као растојање од регулационе линије и износи мин 3m осим ако није другачије графички дефинисано на графичком прилогу 05. План регулације са грађевинским линијама.

Општа правила грађења за нове објекте

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима Плана и у складу са графичким прилогом број 3: „План нивелације и регулације“ у Р 1: 2500. Могућа је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину. На деловима на којима није дефинисана грађевинска линија она се по правилу поклапа са регулационом.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6m, а нагиб кровних равни највише 30°. Предвидети кровне "баце" на стамбеним просторијама. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити кровне етаже који на било који начин излази из габарита објекта.

Уколико се предвиђају препусти на фасадним површинама у виду еркера или балкона, они су могући на најмањој висини 3,0m изнад коте терена тако да препуст не буде већи и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 50% од површине фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1,5m од границе грађевинске парцеле – 0,6m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2,5m од границе грађевинске парцеле – 0,9m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту најмање удаљености 5,0m од задње границе грађевинске парцеле - 1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине задње фасаде изнад приземља;

Кота приземља објекта може да буде највише 1.2m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру објекта планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

На грађевинским парцелама се могу градити више објекта као и и помоћни објекти – гаража, једна остава, надстрешница или трем, који могу појединачно бити корисне површине до 30,0m². Само подземне гараже се не обрачунавају у индексе. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа од 5,0m до слемана.

Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели. За паркирање обезбедити 1ПМ/ за 1 стан и 1ПМ/80,0m² пословног простора.

Грађевинску парцелу оградити искључиво транспарентном оградом највеће висине 1,4m, тако да висина зиданог дела може бити највише 0.9 m или постављањем живе ограде осовини међе или на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг простора.

Урбанистичке параметре на парцели ускладити са Елаборатом о геотехничким и геомеханичким истраживањима, уколико се парцела налази на теренима условно повољним за грађење.

Општа правила за постојеће објекте

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција, доградња и надзиђивање у складу са параметрима и правилима овог Плана за нову изградњу, уколико постојећи објекти не прелазе планирану грађевинску и регулациону линију и планиране урбанистичке параметре, односно уколико постоје технички услови. Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју:

- угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- угрозити животну средину, природна и културна добра.

Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле. У случају нове изградње или интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним овим Планом.

На грађевинској парцели где постоје изграђена два објекта, за сваки појединачни објекат важе сви услови за дату зону градње, а односе се на урбанистичке параметре (укупно за оба објекта на грађевинској парцели) и међусобну удаљеност објеката.

Правила грађења за зоне и типичне целине

Спортско рекреациони комплекси и објекти (ТЦ-8)

У насељу Лајковац има довољно спортско рекреативних површина. Спортско – рекреациони садржаји су намењени како за потребе рекреације, тако и за развој туризма. Садржаји спортско рекреативног центра планирани су у оквиру Градско спортско рекреативног центра са базеном, рекреативног центра уз обалу Колубаре и у оквиру терена за мале спортове. Комплекси су намењени за активне облике спорта и рекреације – терени (за мали фудбал, кошарку, рукомет, тенис) са пратећим садржајима, затим мање сале за различите спортске активности, теретане, фитнес центри, куглане, са свлачионицама, мокрим чвором, оставама и мањим угоститељским садржајима, искључиво у функцији спортских садржаја. Спортски терени могу бити отворени или покривени.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
(висина према потребама за фискултурне сале макс. 11,0m)	мин. 30% без спортских терена, паркинга и саобраћајних површина	макс. 30%	а) слободностојећи	1ПМ/10 посетилаца и за запослене 1ПМ/50,0m ² посл. простора

Правила парцелације

- Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има мин. површину 1.500,0m².
- Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има мин. ширину фронта 22,0m.

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.

Најмања удаљеност грађевинске од регулационе линије 5,0m,

Удаљеност објекта од објеката на суседним парцелама износи мин. 8,0m.

Удаљеност објекта од бочних и задњих граница суседне грађевинске парцеле у оквиру комплекса износи 1/2 висине објекта. Уколико је објекат нижи од 10,0m мин. удаљење од бочних граница парцеле не може бити мање од 5,0m. Удаљеност објеката од границе парцеле према становању не може бити мања од 15,0m, а на делу комплекса према овој намени обавезно је уредити појас зеленила са најмање једним дрворедом.

Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели, (али не више од три). Међусобна удаљеност износи 1/2 висине вишег објекта, а за објекте ниже од 8,0m не може бити мања од 4,0 m за потребе извођења противпожарног пута.

Паркирање искључиво у оквиру парцеле.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација, у објектима и топлофикација.

Правила за озелењавање на грађевинском земљишту остале намене

Зелене површине на парцелама и у стамбеним зонама се деле на зелене површине блоковског типа и оне око кућа за индивидуално становање (предбаште, дворишта и баште).

Блоковско зеленило, ако то простор дозвољава, добром организацијом учинити пријатним местом за игру деце и миран одмор одраслих. Приликом пројектовања водити рачуна о избору врста, осунчаности и положају дрвећа у односу на објекте и инсталације и избору мобилијара и застора.

Зелене површине око објеката за вишепородично становање, без обзира на разноликост по квалитету и декоративно-естетској вредности, заузимају значајно место у целокупном фонду градског зеленила. Ове површине имају велики социјални значај јер њихов квалитет одређује не само комфорне услове за становништво, већ и санитарно-хигијенске и микроклиматске услове животне средине.

Забрањена градња

На предметној локацији није дозвољено следеће:

- изградња, односно промена у простору која би могла да наруши стање животне средине;
- изградња објеката и намена који ометају обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и грађевинским парцелама,
- складиштење отровних и запаљивих материјала,
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живота суседа или сигурност суседних објеката.

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 објекта на електроенергетску мрежу, „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, Јанка Стајчића 2., 11550 Лазаревац, број 8I.1.0.0-D-09.13-87720-UPP-20 од 16.03.2020.године.**

Саставни део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8I.1.0.0-D-09.13-87720-UPP-20-UGP од 16.03.2020. године који је инвеститор, односно његов пуномоћник у обавези да потпише квалификованим електронским потписом и приложи уз Пријаву радова.

2. **Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу, издати од ЈП „Градска чистоћа“ Лајковац, број 1440 од 30.03.2020. године.**
3. **Услови за пројектовање и прикључење на ТК мрежу, Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2, деловодни број 103335/2-2020 од 16.03.2020. 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.

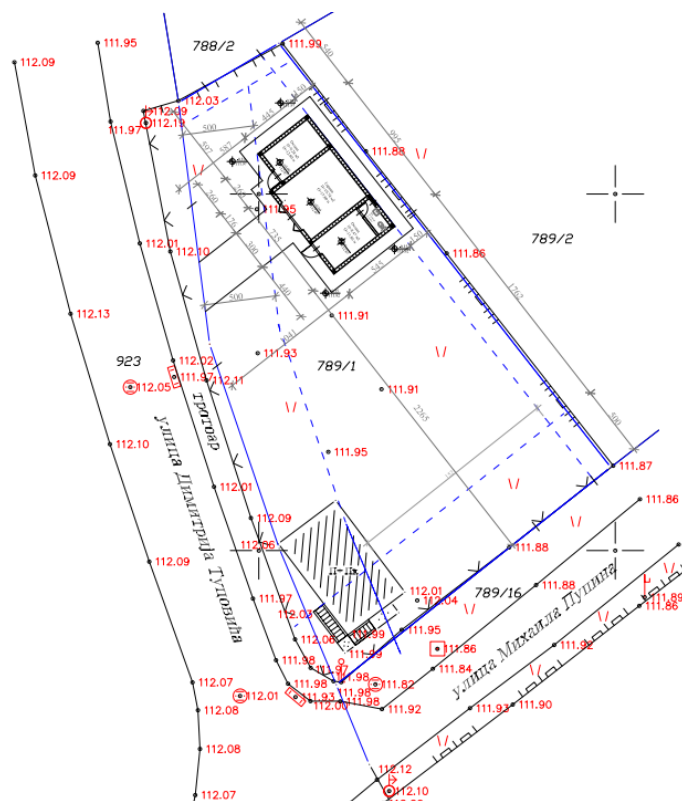
Нису предвиђене фазе у реализацији пројекта.

Власник катастарске парцеле дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта из пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште пре издавања грађевинске дозволе, у складу са чл. 88. Закона о планирању и изградњи.

Техничка Документација

Идејно решење за изградњу помоћног објекта – гараже са оставама приземне спратности у Лајковцу на катастарској парцели 789/1 КО Лајковац, израдио је "ТРОН ПРОЈЕКТ" д.о.о., Лајковац, Војводе Мишића 94. Одговорно лице пројектанта је Влада Обрадовић. Главни пројектант је Владан Чоловић, дипл. инж. грађ. (Лиценца број 310 Н641 09).

Достављено Идејно решење је урађено у складу са *Планом генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018).*



Слика 4. - Извод из Идејног решења – Ситуациони план

Наведено идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

На основу урбанистичких услова датих у локацијским условима, инвеститор може приступити изради Идејног Пројекта у складу са чланом 118. 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 објекта („Сл. гласник РС“, број: 73/2019).

Локацијски услови, у складу са чланом 57. Закона о планирању и изградњи, важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе, односно Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев. На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

Издати локацијски услови престављају основ за подношење захтева за издавање Решења о одобрењу извођења радова у складу са чланом 145. („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).

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

- Идејни пројекат израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, односно уклањању препрека за кретање особа са инвалидитетом;
- доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења и накнаде за Централну евиденцију.

Пре почетка извођења радова инвеститор подноси пријаву радова органу који је издао Решење о одобрењу за извођење радова. Уз пријаву радова подноси се правноснажно Решење о одобрењу извођења радова, извод из пројекта са графичким прилозима и спецификацијом посебних делова, доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са овим законом, доказ о плаћеној административној такси, као и други докази одређени прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: **1.880,00** динара, по тарифном броју 171в. Закона о републичким административним таксама.
Прималац: Република Србија, број рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 30-055.
2. Републичка административна такса за захтев: **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.
3. Висина накнаде за ЦЕОП -износ од **1.000,00** динара.
4. Републичка административна такса за издавање извода из катастра подземних инсталација – **760,00** динара.
5. Републичка административна такса за издавање копије плана и листа непокретности – 930 +760+320=**2010,00** динара.
6. Трошкови за издавање техничких услова од ОДС „ЕПС-ДИСТРИБУЦИЈА“ ДОО БЕОГРАД, Огранак ЕД Лазаревац, Профактура број 1000150068 – износ **16.772,80 дин**, на жиро рачун број 160-44212-39, позив на број 97-661000150068
7. Трошкови за издавање техничких услова од ЈП „Градска чистоћа“, Лајковац, рачун број 159-5868/20 износ **2.475,40 дин**, на текући рачун број 160-180602-15 Банка Интеса

НАПОМЕНА: Издати локацијски услови представљају основ за израду Идејног Пројекта у складу са чланом 118. 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 објекта („Сл. гласник РС“, број: 73/2019).

Локацијски услови, у складу са чланом 57. Закона о планирању и изградњи, важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе, односно Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са овим 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