



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: РОР-ЛАЈ-10120-ЛОС-1/2025
Датум: 08.05.2025. године
ЛАЈКОВАЦ
Тел: 014/3433-109
С.А.

Одељење за комунално-стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву инвеститора Друштва за производњу, промет и услуге Грађевинске арматуре Јоксић д.о.о, ул. Јанка Стајчића бр. 43, Лазаревац, ПИБ: 106776298, Матични број: 20678631, за издавање локацијских услова за доградњу Затвореног складишта П – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, на катастарским парцелама број 844/2, 843 и 844/1 све КО Лајковац, на основу члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023) и Плана Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 20/2025), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу Затвореног складишта П – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, на катастарским парцелама број 844/2, 843 и 844/1 све КО Лајковац, категорије В, класификациони број 125222, Тип објекта – слободностојећи, укупна нето површина – 7299,41 м², укупна БРГП надземно – 7427,15 м²

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ

Локацијски услови се издају на основу:

- члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023);
- Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр. 87/2023).

Плански основ

Локацијски услови се издају на основу Плана Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 20/2025).

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Доградња предметног објекта идејним решењем предвиђена је на катастарским парцелама број 844/2, 843 и 844/1 све КО Лајковац.

Катастарска парцела бр. 844/2 КО Лајковац, површине 1.09.15ха, уписана је у изводу из базе података катастра непокретности број 1479 КО Лајковац, као градско грађевинско земљиште, у приватној својини предузећа Друштво за производњу, промет и услуге грађевинске арматуре Јоксић д.о.о, са обимом удела 1/1:

Број дела 1 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 454м²;

Број дела 2 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 3911м²;

Број дела 3 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 1500м²;

Број дела 4 – култура - остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 5050м²;

На кат. парц. бр. 844/2 КО Лајковац, у изводу из базе података катастра непокретности 1479 КО Лајковац уписана су три објекта.

Катастарска парцела бр. 843 КО Лајковац, површине 0.34.13ха, уписана је у изводу из базе података катастра непокретности број 2065 КО Лајковац, као градско грађевинско земљиште, у приватној својини предузећа Друштво за производњу, промет и услуге грађевинске арматуре Јоксић д.о.о, са обимом удела 1/1:

Број дела 1 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 189м²;

Број дела 2 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 69м²;

Број дела 3 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 15м²;

Број дела 4 – култура – њива 1. класе 3140м²;

На кат. парц. бр. 843 КО Лајковац, у изводу из базе података катастра непокретности 2065 КО Лајковац уписана су три објекта.

Катастарска парцела бр. 844/1 КО Лајковац, површине 0.81.99ха, уписана је у изводу из базе података катастра непокретности број 2065 КО Лајковац, као градско грађевинско земљиште, у приватној својини предузећа Друштво за производњу, промет и услуге грађевинске арматуре Локсић д.о.о, са обимом удела 1/1:

Број дела 1 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 310м²;

Број дела 2 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 198м²;

Број дела 3 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 26м²;

Број дела 4 – култура – њива 1. класе 7665м²;

На кат. парц. бр. 844/1 КО Лајковац, у изводу из базе података катастра непокретности 2065 КО Лајковац уписана су три објекта.

У складу са Планом Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 20/2025), катастарске парцеле број **844/2, 843 и 844/1 све КО Лајковац се налазе у границама грађевинског подручја и припадају зони комерцијалне и пословне делатности.**

Подаци о приступним саобраћајницама

Катастарске парцеле број 844/2, 843 и 844/1 све КО Лајковац, имају приступ на улицу Лајковачка пруга, катастарску парцелу број 850 КО Лајковац.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Комерцијалне и пословне делатности (ТЦ-5)

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Дозвољена намена су поред комерцијалних садржаја и компатибилне намене, трговине и продаје, угоститељства и административног пословања, стамбено пословне делатности и остале делатности који пружају савремене услуге за потребе становника насеља у функцији социјалне заштите, снабдевања, слободног времена, културе, забаве, рекреације и др. и које не угрожавају животну средину.

Однос становања и делатности за грађевинске парцеле је становање 0-20%: делатности 80-100%.

У оквиру волумена постојећих стамбених објеката дозвољена је реконструкција са циљем побољшавања услова функционисања објекта. Могућа је пренамена свих постојећих стамбених објеката из становања у делатности.

Урбанистички показатељи за нове објекте на парцели

Минимална величина парцеле (комплекса) и ширина фронта према улици:

- минимална величина парцеле = $500,0\text{m}^2$
- минимална ширина фронта парцеле = $20,0\text{m}$,

Паркирање у овој типичној целини могуће је решавати у оквиру објекта, као самостални објекат на парцели или на паркинг простору на слободном делу парцеле. Потребан број паркинг места одређује се на основу следећих норматива:

- пословање – 1ПМ на 80 m^2 корисног простора
- кафе, угоститељство – 1ПМ на 2 стола са 4 столице
- трговина – 1ПМ на 66 m^2 продајног простора
- у хотелском комплексу одређује се на основу норматива 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије хотела и додатних садржаја а за евентуалне остале намене – према општим правилима.

а. Комерцијалне делатности у стамбеном ткиву, у привредним целинама и у посебним новим комерцијалним комплексима

спратност	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање	слободне и зел. површине
П+2+Пк	макс. 2,0 макс. 2,2 (за угаоне парцеле)	слободностојећи, једнострано или двострано уздани	1ПМ/1 стан, 1ПМ/ 80m^2 БГП пословања и трговине	мин. 20% без саобраћајних површина

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини. Удаљеност грађевинске од регулационе линије износи 5m .

Кота приземља највише $0,2\text{m}$ виша од коте тротоара.

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Удаљеност објекта од задње границе парцеле – најмање $1/3h$, (али не мања од 5,0m, уколико је $1/3h$ мања од 5,0m).

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и сл.) на уличној фасади могу да пређу грађевинску односно регулациону линију за 1,0m, тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 4,0m изнад тротоара.

Двострано узидани објекат мора да се наслања на калкан суседног објекта у пуној ширини калкана и не сме бити већи од постојећег габарита калкана, а изузетно ова ширина може бити већа уз сагласност власника постојећег објекта.

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.

Интервенције на постојећим објектима:

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и надоградња у складу са параметрима и правилима овог плана за ову типичну целину. У случају претварања подрумских просторија у пословни простор, степеништа за приступ пословним просторијама организовати искључиво изван регулације саобраћајнице. Постојећи објекти који поседују грађевинску дозволу која није привремена чији су параметри већи од параметара дефинисаних овим планом, задржавају постојеће параметре.

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Пословно - комерцијални садржаји различите величине комплекса са доминантном комерцијалном наменом: велетржнице, складишта, дистрибутивни центри, сервиси итд, су предвиђени као зоне дуж примарних саобраћајница, у оквиру осталих компатибилних намена, али и у склопу привредне зоне. У привредној зони се могу организовати вишефункционални мешовити производно-комерцијални садржаји и комплекси посебне намене. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

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

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 „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, Јанка Стајчића 2. 11550 Лазаревац, број 2561200-D-09.13-159553-UPP-25 од 23.04.2025. године

У условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд наведено је да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

- У постојећој ТС 10/0,4kV „Инос“ Лајковац, 322821 (к.п. 844/2 К.О Лајковац - власништво странке), постоји активно мерно место, које се води на “Инос Балкан“ д.о.о Ваљево, ПОД 207000044398, 50kW.
- Како се ТС 10/0,4kV „Инос“ Лајковац, 322821, налази у зони новопланираног објекта, потребно је да странка изврши одјаву постојећег мерног места које се води на „Инос Балкан“ д.о.о Ваљево, ПОД 207000044398, 50kW. По одјави мерног места потребно је да изврши деактивирање и уклањање ТС 10/0.4kV „Инос“ Лајковац, и о томе писмено обавести ЕД Лазаревац.

2. Услови МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ваљеву број 07.9 број: 217-3139/25 од 22.04.2025. године.

Посебни услови:

Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са Законом о планирању и изградњи.

УРБАНИСТЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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.

На свим теренима са смањеном стабилношћу обавезно се спроводе посебна инжењерско-геолошка, сеизмичка и геофизичка испитивања терена на којима ће се градити поједини објекти.

Техничка Документација:

Идејно решење урадио је Д.А. СТУДИО, ул. Симе Ровињског бр. 14, Лазаревац, одговорно лице пројектанта Дарко Ђорђевић, главни пројектант је Дарко Ђорђевић, дипл. инж. архитектуре (Лиценца број 300 4118 03). 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.

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

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 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, број: 96/2023).

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 грађевинске дозволе у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

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 и уз захтев се прилаже документација прописана чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023).

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.

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Републичка административна такса, Служба за катастар непокретности - Лајковац, износ 9.660,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 570554060022835146;
2. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ 5.002,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 651074060022836465;
3. Републичка административна такса за издавање услова заштите од пожара у износу од 21.590,00 динара на број рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 08-05510600;
4. Републичка административна такса за подношење захтева: 400,00 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 11-055-05652;
5. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: 4.690,00 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 11-055-05652;
6. Трошкови за ЦЕОП износ од 2.090,00 динара.

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

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
ЗА КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ,
ГРАЂЕВИНСКЕ И УРБАНИСТИЧКЕ
ПОСЛОВЕ

Предраг Мирковић, дипл. инж. саобраћаја