

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ  
Одељење за урбанистичке послове и  
просторно планирање  
Број: РОР-ЛАЈ-8824-ЛОС-1/2018  
Датум: 27.04.2018. године  
Л а ј к о в а ц

Одељење за урбанистичке послове и просторно планирање, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву Јовановића Татјане из Лајковца, [REDACTED], за издавање локацијских услова, за изградњу стамбеног објекта у Лајковцу, на кат. парц.бр. 1756/5 К.О. Лајковац, на основу члана 53а, 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 – одлуке УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и на основу Плана детаљне регулације „Тамнава“ Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 1/2008), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ИЗДАЈЕ СЕ, **ЈОВАНОВИЋ ТАТЈАНИ** из Лајковца

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:** за изградњу стамбеног објекта, тип објекта – слободностојећи, спратности П+0, категорије А, класификациони број 111011 – Стамбене зграде са једним станом, укупна НЕТО површина објекта – 157,84m<sup>2</sup>, укупна БРУТО изграђена површина објекта – 185,43m<sup>2</sup>

На локацији: Кат. парцела бр. 1756/5 К.О. Лајковац

Површина кат. парцеле: 00.04.31 ha.

Место изградње: Лајковац

**ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ:** Локацијски услови се издају на основу члана 53а, 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 – одлуке УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014) члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) и на основу Плана детаљне регулације „Тамнава“ Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 1/2008).

**ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:** Кат. парцела бр. 1756/5 К.О. Лајковац, уписана је у лист непокретности бр. 1979 КО Лајковац, као градско грађевинско земљиште, укупне површине 00.04.31 ha, у приватној својини Јовановић Татјане из Лајковца са обимом удела 1/1. Кат. парцела бр. 1756/5 К.О. Лајковац је у обухвату Плана детаљне регулације „Тамнава“ Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 1/2008) и налази се у грађевинском подручју, у зони I (I-2 Становање средње густине изграђености – мешовите функције).

**Подаци о постојећим објектима:** Кат. парцела је делимично изграђена. На парцели је започета изградња, тј. налазе се постојећи темељи које је потребно уклонити.

Подаци о приступним саобраћајницама:

Приступ кат. парцели 1756/5 КО Лајковац остварује се преко к.п. бр. 1756/1 КО Лајковац, преко које је планирана изградња саобраћајнице, па је неопходно прибавити службеност пролаза од власника кат. парцеле бр. 1756/1 КО Лајковац до привођења плана намени. Службеност пролаза се прибавља пре добијања грађевинске дозволе.

Саобраћајни приступ кат. парцели 1756/5 К.О. Лајковац тренутно је обезбеђен са југозападне стране - са приступне саобраћајнице Лајковац-Јабучје .

**УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ:** Према Плану кат. парцела бр. 1756/5 КО Лајковац, је у обухвату Плана Детаљне регулације „Тамнава“ Лајковац, у зони I (I-2 Становање средње густине изграђености – мешовите функције).

Становање средње густине је у осталим блоковима у оквиру Зоне I. Становање подразумева и мешовите функције комплементарне становању у оквиру блока. У оквиру ове зоне није дозвољено држање домаћих животиња и живине, осим паса и мачака према условима из Одлуке о држању домаћих животиња на територији општине Лајковац број 06-32/05-01 од 11.07.2005. године.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **Величина грађевинских парцела**

Величина грађевинских парцела, у зони (I-2), износи:

- мин површина парцеле за изградњу једног стамбеног објекта треба да буде 3,00 ара;

### **Ширина фронта**

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора, износи:

- слободностојећи објекат 12 м

### **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине до 50 м чија је минимална ширина 2,5 м.

### **Становање**

**МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ:** пољопривредна производња, услужне делатности, јавне намене, мешовито пословање и мала привреда под одређеним условима.

- пословни простор је углавном у оквиру центара (блок I-1), а могућ је у приземним деловима објеката осталих стамбених зона I и II ;
- на парцелама до 5,00 ари пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то

организација парцеле дозвољава. Могућа је изградња и искључиво пословног објекта;

- тип стамбеног или пословног објекта мора бити прилагођен ширини парцеле
- није пожељно да објекти имају сутерен или подрум, због тога што је ова зона у делу који има висок ниво подземних вода

**НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ:** све намене за које се, на основу стратешке процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

### **Положај објеката на грађевинској парцели**

Сви планирани објекти морају испоштовати грађевинску линију.

Минимално растојање регулационе линије од грађевинске линије за објекте према планираној саобраћајници износи 3m, а према постојећој улици Боје Марковића је 5m.

### **Удаљеност објекта**

Међусобна удаљеност стамбених објеката од суседних објеката осим двојних износи минимално 4,0 м.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5м
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5м

### **Растојање од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 м
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 м

### **Висина и спратност објеката**

#### ***Апсолутна висина објекта***

Апсолутна висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) или од нивелете јавног пута до коте венца (за објекте са равним кровом), односно до слемена (за објекте са косим кровом).

Највећа дозвољена висина индивидуалног стамбеног објекта као и објекта комерцијалног и производног садржаја је 10,0 м.

### **Кота приземља у односу на ниво јавног пута**

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 м од нулте коте објекта,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 м. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 м, савладава се унутар објекта.

### **Спратност објеката**

#### ***Стамбени објекти у зонама становања :***

Основна спратност породичног стамбеног објекта је П+0+(Пк).

Помоћни простор се може организовати у саставу основног објекта или самостално на парцели, а такође и паркирање је на парцели или у гаражи.

Максимална висина надзетка за етаже у поткровљу износи 1,60 м.

Спратност помоћних и других објеката на парцели износи највише П+0.

### **Дозвољени индекси земљишта**

#### ***Индекс изграђености***

Индекс изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих етажа корисног простора и површине парцеле.

Највећи дозвољени индекс изграђености износи:

- становање средње густине изграђености (ЗОНА I) до 0,4

#### ***Индекс заузетости***

Индекс заузетости – искоришћености је однос између бруто површине под габаритом свих објеката на парцели и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100.

Највећи дозвољени индекс искоришћености износи:

- становање средње густине изграђености (ЗОНА I) до 40%

### **Објекти пратећег садржаја**

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Објекти пратећег садржаја могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 м од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа. Изузетно када су намењени трговини или другим компатибилним функцијама објекти пратећег садржаја могу се поставити у наставку или испред породичног стамбеног објекта на грађевинској линији, уз услов да се формирају као саставни део породичног стамбеног објекта.

### **Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

- једно паркинг место на један стан у стамбеним зонама,

- једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> бруто грађевинске површине

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели искључиво изнад терена.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 2,5м, а уколико је прилазни пут дужи од 20 м пролаз мора бити минималне ширине од 3,2 м.

### **Архитектонско обликовање**

#### *Испади*

Делови објеката са испадима већим од 1,20 м не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Делови објеката са испадима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) до 1,20 м могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,20 м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно северне оријентације (растојање од 1,50 и 2,50 м до границе суседне парцеле хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,60 м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од 2,50 м и 3,50 м до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,90 м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу задњег дворишта (растојање од 5,00 м до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,20м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

### **Спољне степенице**

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90 м могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 м, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

### **Стрехе**

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 м.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

### **Кров**

Кровна конструкција породичних стамбених објеката је двоводна или вишеводна, а кровни покривач у зависности од нагиба кровних равни.

### **Обрада фасаде**

Спољна обрада породичних стамбених објеката може бити малтерисана, од камена, фуговане опеке или дрвета.

Остали објекти могу бити од разних материјала у зависности од намене, материјали морају бити еколошки.

### **Ограда**

Грађевинске парцеле се оградају и то:

- парцела се оградајује зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м,
- за парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м, ограда се поставља на подзид, а висина ограде се рачуна од подзида (највише 1,40 м),
- ако се поставља на регулациону линију стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује,
- зелене - живе ограде на делу суседних грађевинских парцела саде се у осовини границе грађевинске парцеле, а зидане и транспарентне ограде постављају се према катастарском операту и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- ограде парцела на углу не могу бити више од 0,90 м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне прегледности раскрснице,
- капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије,
- затечене ограде које одступају од наведених правила морају се порушити у циљу заштите општег интереса (безбедност, естетски изглед и сл.)
- грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница) али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

### **Унутрашње уређење грађевинске парцеле**

Максимални проценат заузетости грађевинске парцеле под објектом је 50%, зелене површине чине минимално 30% док је остатак површине намењен паркирању и манипулативним површинама.

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

### **Број објеката на грађевинској парцели**

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену грађевинску парцелу.

Све делатности и услуге се морају обављати у објектима.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и други стамбени објекти.

Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода

- Сеизмика: предметна парцела припада сеизмичкој зони у којој су могући земљотреси јачине 9<sup>о</sup> МКС, па је обавезна примена важећих сеизмичких прописа при изградњи нових објеката
- 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 Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11).

### **Услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру:**

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

1. Услови ОДС „ЕПС-ДИСТРИБУЦИЈА“ ДОО БЕОГРАД, Огранак ЕД Лазаревац, број 8И.1.0.0.-Д.09.13.-106277/1-2018 од 19.04.2018. године  
**Састави део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутовни систем електричне енергије број 8И.1.0.0.-Д.09.13.-106277/1-18 који је инвеститор, односно његов пуномоћник у обавези да да потпише квалификованим електронским потписом и положи уз Пријаву радова**
2. Услови „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ИЈ Ваљево, број 167171/2-2018 од 24.04.2018. године
3. Услови ЈП „Градска чистоћа“, Лајковац, број 1729 од 25.04.2018. године

### **Посебни услови:**

Увидом у лист непокретности бр. 1979 КО Лајковац, кат. парцела бр. 1756/5 КО Лајковац се води као градско грађевинско земљиште, њива 4. класе, те је у складу са чланом бр. 2. став 1., тачка 2. и чланом 22. Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015 и 80/2017) инвеститор у **обавези** да изврши промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште пре подношења захтева за грађевинску дозволу.

### **Техничка документација:**

Идејно решење урадио је Биро за пројектовање „РОТРИНГ“ Лазаревац, ул. Душана Вукотића бр. 19, Лазаревац, одговорно лице пројектанта Миодраг Минић, главни пројектант је Слободан Гњатовић, дипл. инж. грађ. (Лиценца број 310 3694 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.



### Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити:

На парцели се налазе изграђени темељи које је потребно уклонити.

### Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Трошкови за издавање техничких услова од ОДС „ЕПС-ДИСТРИБУЦИЈА“ ДОО БЕОГРАД, Огранак ЕД Лазаревац, Профактура број 1000036473 – износ 4.892,40 дин, на жиро рачун број. 160-44212-39, позив на број 97-901000036473
2. Трошкови за издавање техничких услова од ЈП „Градска чистоћа“, Лајковац, рачун број 320-6507/18 износ 2.475,40 дин, на текући рачун број 160-180602-15 Банка Интеса
3. Трошкови за издавање копије плана, листова непокретности, копије подземних водова и Републичке административне таксе, износ **3.550,00** дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 2405540600.
4. Општинска административна такса за издавање локацијских услова: **7.903,00** динара, по тарифном броју 6, Одлуке о општинским административним таксама. Прималац: Општинска управа Општине Лајковац, број рачуна 840-742251843-73 по моделу 97 са позивом на број 30 055.
5. Општинска административна такса за захтев: **106,00** динара, по тарифном броју 1 Одлуке о општинским административним таксама. Прималац: Општинска управа Општине Лајковац, број рачуна 840-742251843-73 по моделу 97 са позивом на број 30-055.
6. Републичка административна такса за захтев: **310,00** 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.
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 118 А. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлуке УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), као и основ за подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека грађевинске дозволе која је издата у складу са овим условима.

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

Стручни сарадник  
Александар Сарић, ел.инж.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА  
Бојана Бојичић, дипл.пр.планер