

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за урбанистичке послове  
и просторно планирање  
Број: : РОР-ЛАЈ-8779-ЛОС-1/2020  
Датум: 04.05. 2020. године  
Л а ј к о в а ц

Одељење за урбанистичке послове и просторно планирање, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву инвеститора “СИМ ЦЕНТАР“ д.о.о. Лајковац, ул. Светог Саве 30, Лајковац ПИБ 111732929, МБ 21530450, преко пуномоћника Д.А. СТУДИО - Студио за архитектонско - грађевинско пројектовање, дизајн ентеријера и урбанистичко пројектовање, улица Симе Ровињског бр. 14, Лазаревац, ПИБ: 106036359, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности П+4+Пс, на катастарској парцели број 440/1 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, а по овлашћењу број: 031-9/IV-19 од 15.05.2019.године, издаје:

#### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности П+4+Пс, доминантне категорије В, класификациони број објекта 112222-82% и категорије Б класификациони број објекта 123001-18%, укупне БРГП надземно 2208,14 m<sup>2</sup>, укупне НЕТО површине 1898,35 m<sup>2</sup>, на катастарској парцели број 440/1 КО Лајковац.

#### **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).

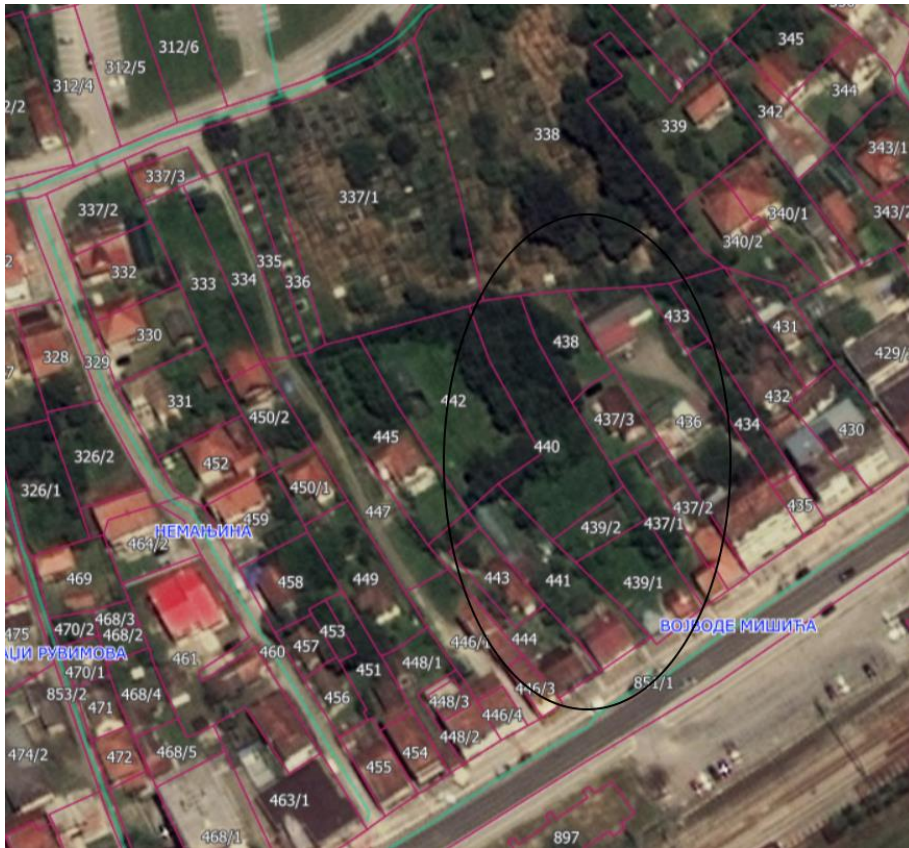
##### **Плански основ**

Локацијски услови се издају на основу:

- Плана генералне регулације за насељено место Лајковац ( „Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018), (у даљем тексту: ПГР);
- Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010)- примењује се графички део плана (у даљем тексту ПДР) и
- Урбанистичког пројекта - спровођење плана Измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Лајковац, за изградњу објекта стамбено-пословна зграда на катастарској парцели број 440/1 КО Лајковац, у улици Војводе Мишића у Лајковцу (у даљем тексту: Урбанистички пројекат).

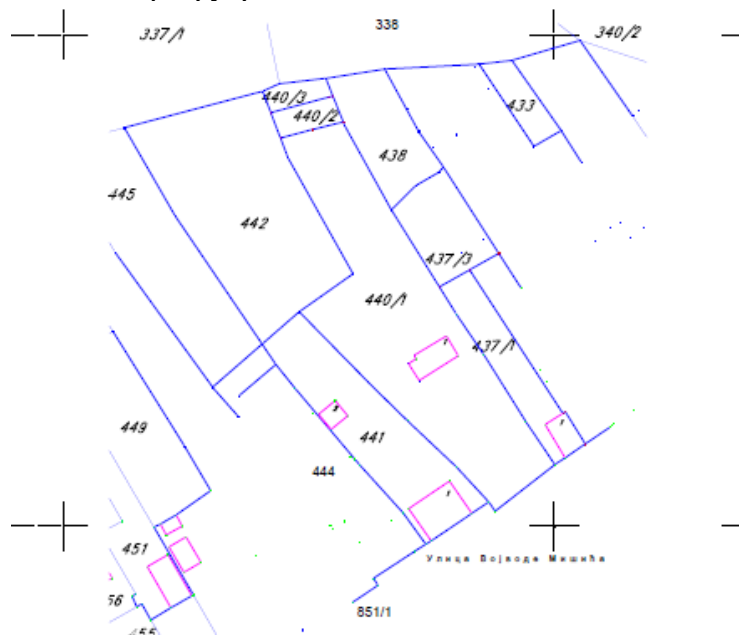
## ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

**Предметна локација** за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности П+4+Пс, категорије В, класификациони број објекта 112222 – 82% и категорије Б класификациони број објекта 123001 - 18% , укупне БРГП надземно 2208,14 m<sup>2</sup>, укупне НЕТО површине 1898,35m<sup>2</sup>, је катастарска парцела број 440/1 КО Лајковац.



Слика 1. Извор - Национална инфраструктура геопросторних података

Предметна катастарска парцела број 440/1 КО Лајковац, површине 1554м<sup>2</sup>, формирана је Пројектом препарцелације катастарских парцела број 439/1, 439/2 и 440 све КО Лајковац, који је спроведен у Служби за катастар непокретности Лајковац, решење број 952-2-3-005-806/2020 од 07. фебруара 2020.године.



Слика 2. Копија плана бр. 953-2-005/2020-15 од 14.04.2020. године, Служба за катастар непокретности Лајковац

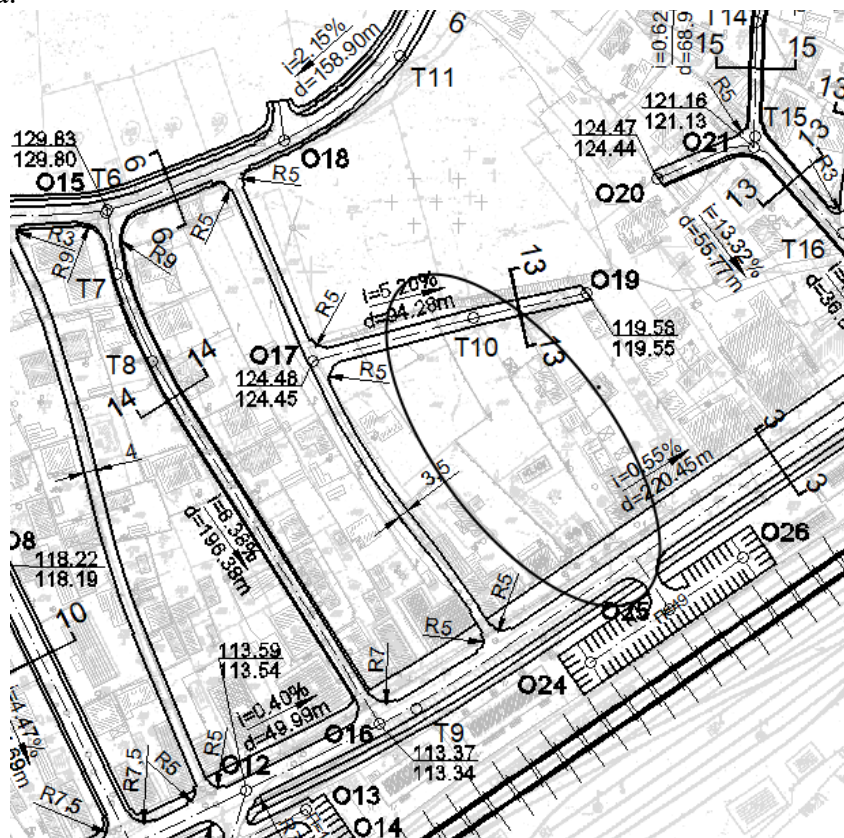
Увидом у копију плана број 953-2-005/2020-15 од 14.04.2020. године, на катастарској парцели број 440/1 КО Лајковац уцртан је објекат означен бројем 1.

Увидом у лист непокретности број 2424 КО Лајковац од 14.04.2020. године, предметна катастарска парцела број 440/1 КО Лајковац је градско грађевинско земљиште, начин коришћења и катастарска класа – земљиште под зградом-објектом површине 0.00.42 ха, земљиште уз зграду – објекат површине 0.01.40 ха и њива 3. класе – површине 0.13.72ха, укупне површине 0.15.54ха, у приватној својини „СИМ ЦЕНТАР“, д.о.о из Лајковца, ул. Светог Саве бр. 30 и предузећа „АБИ ИНВЕСТ“, д.о.о., Велики Црљени, ул. Тамнавска б.б., са обимом удела од по 1/2. На предметној кат. парцели уписан је објекат у листу непокретности број 2424 КО Лајковац под бројем 1. – Породична стамбена зграда, изграђен без одобрења за градњу, површине 42м<sup>2</sup>, у приватној својини Јоксић Мирослава из Лазаревца, са обимом удела 1/1.

Потребно је уклонити наведени објекат и промену спровести у Служби катастра непокретности Лајковац, до подношења захтева за Решење о грађевинској дозволи.

### Подаци о приступним саобраћајницама

У складу са *Урбанистичким пројектом - спровођење плана Измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Лајковац, за изградњу објекта стамбено-пословна зграда на катастарској парцели број 440/1 КО Лајковац, у улици Војводе Мишића у Лајковцу*, који је урађен у складу са Планом генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) и Планом детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) и који је потврђен од стране Одељења за урбанистичке послове и просторно планирање, Општинске управе општине Лајковац, потврда број 350-18/2020-03 од 09.04.2020. године, **предметна катастарска парцела број 440/1 КО Лајковац** се налази у најужој градској зони, и има директан приступ на улицу Војводе Мишића и могућ приступ из новопланиране саобраћајнице са северозападне стране предметне парцеле, која још увек није изграђена.



Слика 3. Извод из Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) - План саобраћаја и нивелације

На основу достављених услова ЈП „Путеви Србије“ у процедури израде Урбанистичког пројекта, приступ кат. парцели број 439/1 КО Лајковац, односно новоформираној 440/1 КО Лајковац **није могућ** са улице Војводе Мишића која се поклапа са Државним путем ИБ реда бр. 27 државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Трбушница) – Лозница – Осечина – Ваљево – Лајковац – Ћелије – Лазаревац – Аранђеловац – Крчевац – Топола – Рача – Свилајнац.

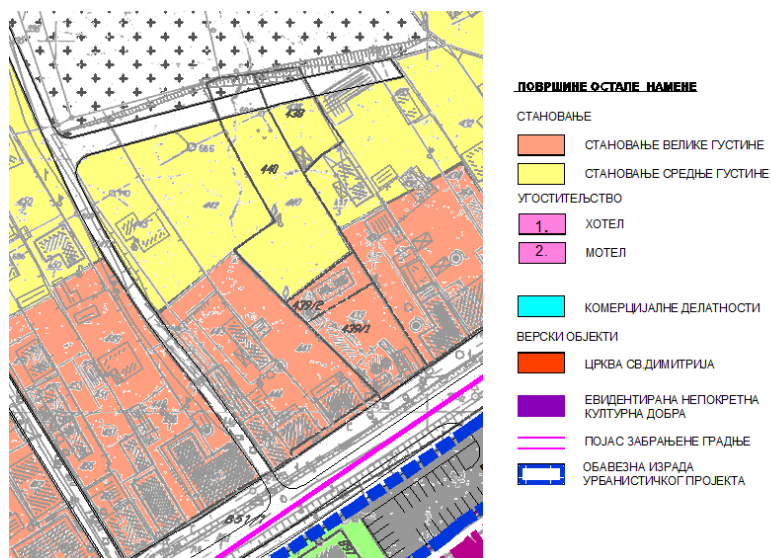
**Приступ новоформираној катастарској парцели 440/1 КО Лајковац је према Плану детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) могућ са новопланиране саобраћајнице са северозападне стране предметне парцеле, која није изведена.**

На основу Урбанистичког пројекта:  
„Саобраћајни прикључак за улазак возила за паркирање одвијаће се преко новопланиране интерне саобраћајнице на северу парцеле. Ова интерна саобраћајница има ширину 5.50m, задате радијусе кривина 6.00m и служи искључиво за паркирање возила станара и корисника пословног простора. Саобраћајница није намењена за кретање пожарних возила, јер се објекат, сходно Закону о заштити пожара, штити спољном хидрантском мрежом, а приступ ватрогасном возилу је из улице Војводе Мишића.“

У складу са чланом 135. став 11. Закона о планирању и изградњи „ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру, која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.“

## УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

Предметна катастарска парцела 440/1 КО Лајковац се налази у границама Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) и Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) - где се примењује само графички део плана и **припада зони намењеној за становање велике густине и делом зони намењеној за становање средње густине и малим делом улази у регулацију улице Војводе Мишића.**



Слика 4. Извод из Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010)- План намена површина

У складу са члановима 60., 61., 62. и 63. Закона о планирању и изградњи, урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локација.

У складу са чл. 61. Урбанистичким пројектом је утврђена промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности. За предметну катастарску парцелу број 440/1 КО Лајковац утврђена је намена становање велике густине. Део предметне кат. парцеле улази у регулацију улице Војводе Мишића.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

---

### **Грађевинско подручје**

Предметна катастарска парцела број 440/1 КО Лајковац се налази 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.

## **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 формиран урбанистички блокови и различите типичне целине. Поменуте зоне су дефинисане с обзиром на карактер простора, претежне намене, типологију изградње и комуналну опремљеност.

У складу са чл. 61. Закона о планирању и изградњи и потврђеним Урбанистичким пројектом за предметну катастарску парцелу број 440/1 КО Лајковац утврђена је намена становање велике густине. Део предметне кат. парцеле улази у регулацију улице Војводе Мишића.

## **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 глиненим 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 – глиновите седименти.

## Хидрогеолошке одлике терена

Предметна катастарска парцела број 440/1 КО Лајковац припада зони Елувијално - делувијални седименти.

Елувијално делувијални седименти – изграђују највише и падинске делове терена.

### Падински делови терена

Падинске делове испитиваног подручја изграђују алувијално-делувијални седименти који имају врло неуједначену порозност и у хидрогеолошком погледу представљају колекторе спроводнике подземних вода. Наиме, у оваквим срединама могу се формирати локални системи подземних издани. Ниво подземне воде ја на дубини од 6-8 m, односно на контакту алувијалноделувијалних седимената и речно-језерских пескова и шљункова.

## 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.



Ниво подземне воде налази се на око 6-8м, међутим с обзиром да је водопропустљивост елу-делу седимената изражено хетерогена и неуједначена.

У периоду већих атмосферских падавина може у овим седиментима доћи до формирања тзв. „лебдећих издани“. Оваква појава може бити веома неповољна код линијских засецања падине за коришћење простора.

У овом рејону неопходна је хидротехничка мелиорација (одговарајући систем дренаже) и одговарајућа конкретна техничка решења у смислу дубине фундарања објекта и анализе стабилности ископа.

### Предметна кат. парцела 440/1 КО Лајковац припада Рејону 2

#### Битне инжењерско-геолошке одлике терена

Падински терен са врло неуједначеним нагибима и то од 10-15°, 15-20° и 20-25°. Терен је изграђен од елувијално-делувијалних глина (el/dlg) чија се дебљина креће од око 4-9м, што указује на врло неуједначену дебљину ових седимената. Испод елувијално-делувијалних седимената терен изграђују речно језерски седименти који су представљени заглињеним песковима и шљунковима. Испод речно-језерских седимената на дубини од 9-13м, терен изграђују плиоценски седименти (Plpg) који су представљени наизменичним смењивањем тј., прослојавањем глиновитих и песковитих седимената.

## **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 дубином подземних вода преко 10 м.

Предметна катастарска парцела се налази у VIII сеизмичком рејону, сеизмички интензитет у степенима је 8° MCS скале. Коefицијент 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. Зиме 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**

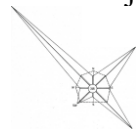
Средње годишње вредности за облачност у Ваљеву износе 5,8, зими су од 7 до 7,5, а лети су 3,7-4,3. Просечна годишња инсолација је испод 2000 сати (Ваљево 1969,6 сати за период 1961-1990.год., а 2032,2 за период 1981-2010.год.).

## **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,*

## **Оцена природних услова**

Осим појединих мањих неповољности климатских утицаја (појава магли, језера хладног ваздуха, правца ветра који загађења носи ка насељу), могу се јавити поплаве које могу захватити ниже делове насеља на алувијалној равни Колубаре. Могући су снажни земљотреси (7-9° MCS).

Падински делови могу постати нестабилни, ако се пажљиво не користе при изградњи објеката. У алувијалној равни због велике провлажености терена, могуће је стварање специфичног микроклимата који може да се одрази на здравствену слику становништва, а коришћење изданих из алувијона за пиће може да доведе до ширења ендемског нефритиса.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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. Исказује 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 зидива (са облогама, парпетима 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.



## 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 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 3м 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 30,0m<sup>2</sup>. 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 слемена.

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/80,0m<sup>2</sup> 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.

### Надзиђивање и доградња објеката

Сви објекти се могу надзиђивати и дограђивати у складу са правилима датим за нове објекте у конкретним зонама и целинама. Изузетак престављају објекти у ТЦ-1 који се могу надоградити за једну етажу (санирање равног крова) и ако постојећа парцелација не задовољава правила дата овим Планом. Није дозвољено, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа. Максимална висина надзетка поткровне етаже при изградњи класичног крова је 1,6m, односно 2,2m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова. За осветљење новог корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова, или постављањем вертикалних кровних прозора – кровних "баца" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баце" је 2,60m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "баца" је 30% површине основе крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на доњим етажама.

За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте. Доградња условљава обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете (стамбене јединице) према овим правилима. Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним грађевинским парцелама.

## Вишепородично становање у централној зони– ТЦ 1

### Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој целини су **вишепородично становање** (становање са делатностима), пословни и **комерцијални објекти** и садржаји; а дозвољени су **породично становање** и други компатибилни садржаји, с тим што је обавезно приземље наменити за пословни, јавни, комерцијални или услужни садржај. Дозвољава се надоградња постојећих вишеспратних објеката као начин инвестиционог одржавања, или санирања равних кровова доградњом за висину једне етаже са косим кровом. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

### Урбанистички параметри (за ниво блока)

спратност	слободне и зел. површине*	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање **
доП+4+Пк****	мин. 30%	макс. 4,0 макс. 4,4 (за угаоне парцеле)	Слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани)	на парцели 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m <sup>2</sup> БГП пословања и трговине

\*У оквиру слободних површина планирати дечија игралишта–1m<sup>2</sup>/стану (најмање 150,0 m<sup>2</sup>)

\*\*Потребе за паркирањем могу се решити на заједничком паркингу у оквиру блока или у блоковској гаражи

\*\*\* Максимални нагиб кровних равни 33°

\*\*\*\* П+5(Пс) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод)

### Правила парцелације

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

Дозвољена је изградња нових објеката на грађевинској парцели која има минималну површину 400m<sup>2</sup> уз обавезу израде Урбанистичког пројекта и провере испуњености других урбанистичких параметара

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

- 16,0m за слободностојеће објекте
- 12,0m за једнострано и двострано узидане објекте.

### Положај објекта на грађевинској парцели

Предвиђају се слободно постављени објекти на парцели, једнострано или двострано узидани објекти изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације. Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Удаљеност објекта од суседних објеката износи мин. 1/2 висина вишег објекта у односу на фасаду са стамбеним просторијама, односно 1/3 висине вишег објекта у односу на фасаду са помоћним просторијама.

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, дозвољено је постављање отвора стамбених просторија са парапетом мин. 1,8m.

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.

#### Архитектонско обликовање објеката

Слободне блоковске површине, поред паркинг простора, организовати као заједничке зелене површине (предбаште и задња дворишта) са уређеним простором за игру деце.

Није дозвољено оградавање унутар блока. Дозвољено је постављање живе ограде висине највише 0,9m на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг простора.

У оквиру реконструкције блока предвидети уклањање свих постојећих помоћних објеката (шупе, оставе и сл) и оних појединачних гаража које није могуће уклопити у концепт заједничког паркирања у блоку.

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

#### 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 **ОДС „ЕПС-ДИСТРИБУЦИЈА“ ДОО БЕОГРАД, Огранак ЕД Лазаревац**, број 8I.1.0.0-D-09.13-111055-UPP-20 од 23.04.2020. године.

Састави део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8I.1.0.0-D-09.13-111055-UPP-20-UGP који је инвеститор, односно његов пуномоћник у обавези да потпише квалификованим електронским потписом и приложи уз Пријаву радова.

На основу увида у идејно решење бр. 03/2020 од 04.2020, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра вода, издају се услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова наведених у тачки 8:

- A. Закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Лазаревац, ради измештања мреже ниског напона 1 kV са припадајућим прикључцима (на кат. парц. бр. 441, 440/1, 437/1 и 437/2 све КО Лајковац). Инвеститор за потребе измештања ЕЕО мора обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридор, уз претходну сагласност „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чланом 217. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.
- B. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Лазаревац ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

2. Услови **„ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ИЈ Ваљево**, број 123881/2-2020 од 15.04.2020. године

3. Услови **ЈП „Градска чистоћа“ Лајковац**, број 1787 од 22.04.2020. године.

Прикључак на водоводну и канализациону мрежу могућ је у ул. В. Мишића, у складу са датим условима.

4. Услови МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ваљеву, Одсека за превентивну заштиту, број 09.9.1 број 217-5884/20 од 30.04.2020. године.
5. Услови Одељења за санитарну инспекцију, Одсек за санитарни надзор Ваљево, бр. 530-53-1396/2020-10 од 17.04.2020. године.

## УРБАНИСТИЧКЕ 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.

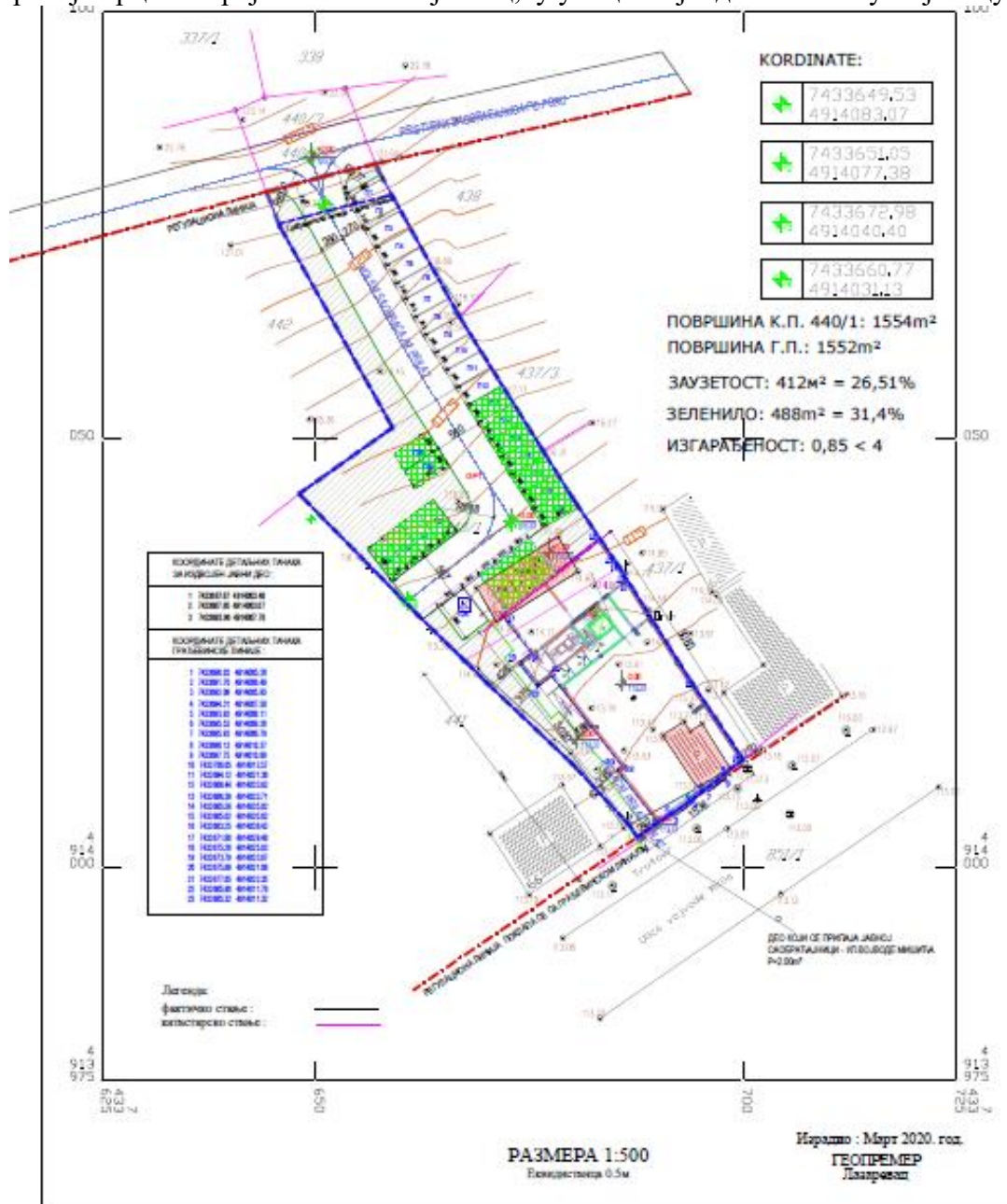
### Техничка Документација

**Идејно решење** за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности П+4+Пс, категорије В, класификациони број објекта 112222 – 82% и категорије Б класификациони број објекта 123001 - 18% , укупне БРГП надземно 2208,14 m<sup>2</sup>, укупне НЕТО површине 1898,35m<sup>2</sup>, израдио је Д.А. СТУДИО, ул. Симе Ровињског бр. 14, Лазаревац.

Одговорно лице пројектанта је Дарко Ђорђевић. Главни пројектант је Дарко Ђорђевић, дипл. инж. архитектуре, број лиценце 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. 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), Планом детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010)- примењује се графички део плана и Урбанистичким пројектом - спровођење плана Измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Лајковац, за изградњу објекта стамбено-пословна зграда на катастарској парцели број 440/1 КО Лајковац, у улици Војводе Мишића у Лајковцу.



**ЛЕГЕНДА:**

Граница објекта урбанистичког пројекта - показана се са границама к.п. КО. Лајковац	П.Б. РАСТОР НА ТРАВИ
Граница катастарске парцеле	Објектима предвиђеним за изградњу
Граница грађевинске парцеле	ЗЕЛЕНИЛО
Градњевина линија	УКУПНО
Зона трајања изградње на саобраћајној линији	
Регулационна линија	
Део који се припада јавној саобраћајници	
ЗЕЛЕНИЛО	

П.Б. РАСТОР НА ТРАВИ	372m <sup>2</sup>
Објектима предвиђеним за изградњу	116m <sup>2</sup>
<b>УКУПНО</b>	<b>488m<sup>2</sup></b>

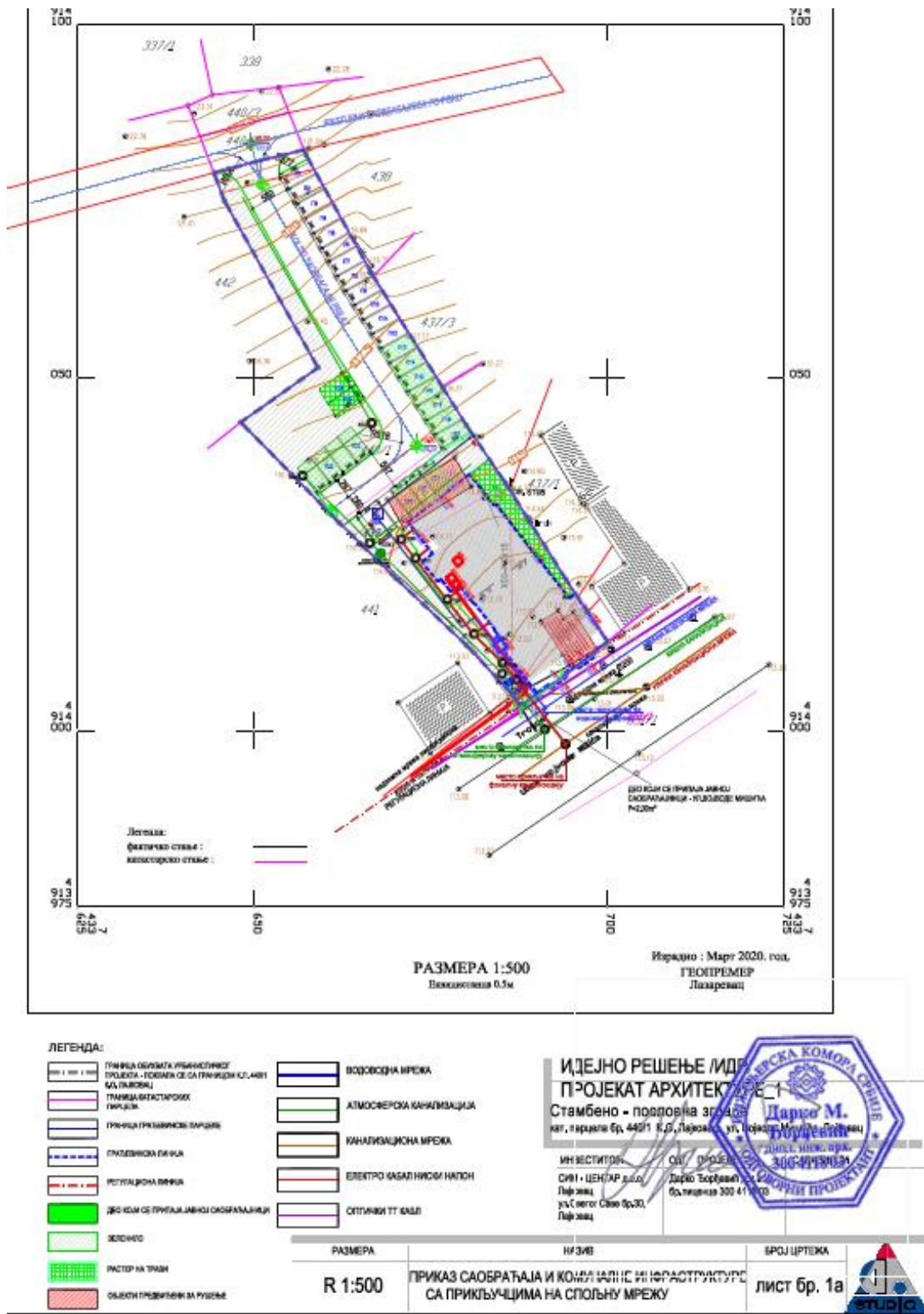
**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ**  
 кат. парцела бр. 440/1 КО. Лајковац  
 ул. Војводе Мишића, Лајковац

ИНВЕСТИТОР	ОДГ. УРБАНИСТА	САРАДНИЦИ
СИМ - ЦЕНТАР д.о.о. Лајковац	Дарио Ђорђевић д.к.в.	Нена Вучићезић м.к.г.

РАЗМЕРА	НАЗИВ	БРОЈ ЦРТЕЖА
R 1:500	РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	ЛИСТ БР. 1

Слика 5. Извод из Урбанистичког пројекта – Регулационо – нивелационо решење

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



Слика 6. Извод из Урбанистичког пројекта – Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу

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, 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. На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта.

У случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

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 представљају основ за подношење захтева за издавање Решења о грађевинској дозволи у складу са чланом 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, 37/2019 – др. закон и 9/2020).

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.

У складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи **грађевинска дозвола** се издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу израђене у складу са прописом којим се ближе уређује садржина техничке документације, који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе прописане прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

Пре почетка извођења радова инвеститор подноси пријаву радова органу који је издао грађевинску дозволу. Уз пријаву радова подноси се правноснажно решење о грађевинској дозволи, 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. Трошкови за издавање техничких услова од ОДС „ЕПС-ДИСТРИБУЦИЈА“ ДОО БЕОГРАД, Огранак ЕД Лазаревац, Профактура број 1000154744 – износ 16.772,40 дин, на жиро рачун број 160-44212-39, позив на број 97-061000154744
2. Трошкови за издавање техничких услова од ЈП „Градска чистоћа“, Лајковац, рачун број 213-6943/20 износ 8.911,48 дин, на текући рачун број 160-180602-15 Банка Интеса
3. Такса за издавање Услова у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ваљеву, Одсека за превентивну заштиту, износ 17.590,00 дин, на текући рачун број 840-742221843-57, позив на број 30-055.
4. Трошкови за издавање копије плана, листова непокретности и РАТ у износу 2.010,00 динара на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 2405540600.
5. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ 660,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 411074060016455619.
6. 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.
7. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: 3.750,00 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.
8. Трошкови за ЦЕОП износ од 2.000,00 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

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

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
ОПШТИНЕ ЛАЈКОВАЦ  
Живорад Бојичић, дипл. правник