



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: ROP-LAJ-9678-LOC-1/2021
Датум: 14.04.2021. године
ЛАЈКОВАЦ
Тел: 014/3433-109
С.А.

Одељење за комунално-стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву инвеститора **Добријевић Слободанке** **_____**, **за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију и доградњу стамбеног објекта, на катастарским парцелама број 1097, 1098/1 и 1098/2 све КО Бајевац**, 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. 115/2020) и Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац – усаглашавање са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, адаптацију и доградњу стамбеног објекта, на катастарској парцели број 1097, 1098/1 и 1098/2 све КО Бајевац, насеље Бајевац, општина Лајковац, спратности П+0, категорије А, класификациони број 111011, Тип објекта - слободностојећи објекат, укупна нето површина – 174,20 м², укупна БРГП надземно - 194,10 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, 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 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019);
- Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр.115/2020).

Плански основ

Локацијски услови се издају на основу:

Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац – усаглашавање са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019), Уређајне основе насеља Бајевац.

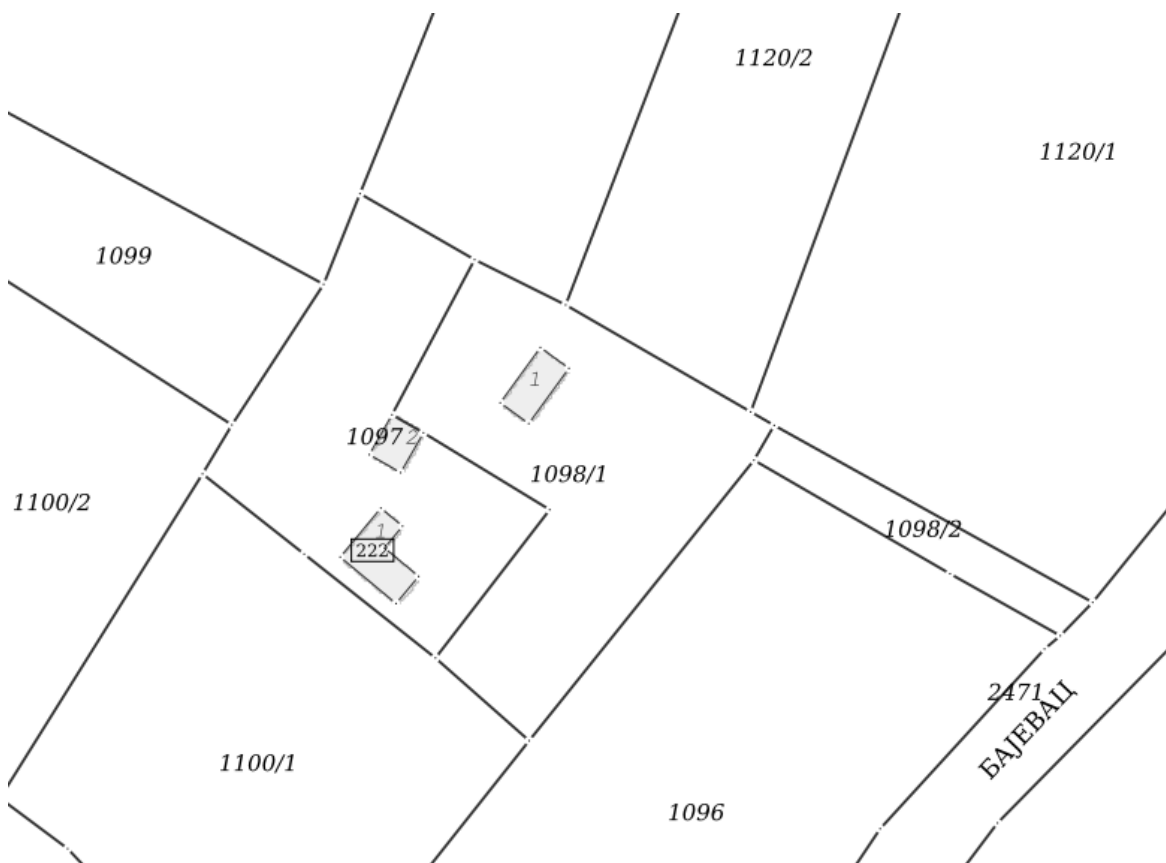
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација за реконструкцију, адаптацију и доградњу предметног стамбеног објекта су катастарске парцеле број 1097, 1098/1 и 1098/2 све КО Бајевац у Бајевцу.

Увидом у копију плана број 953-2-005/2021-12 од 08.04.2021. године на катастарској парцели број 1097 КО Бајевац, учртана су два објекта, на катастарској парцели број 1098/1 КО Бајевац учртан је један објекат, а на катастарској парцели број 1098/2 КО Бајевац нема учртаних објеката.

Увидом у лист непокретности број 134 КО Бајевац од 08.04.2021. године, катастарска парцела број:

- **1097 КО Бајевац** је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, земљиште под зградом и другим објектом, површине 67m^2 , земљиште под зградом и другим објектом, површине 33m^2 , земљиште уз зграду и други објекат, површине 500m^2 и воћњак 2. класе, површине 866m^2 у приватној својини Добријевић Слободанке из Београда, са обимом удела 1/1. На предметној кат. парцели у листу непокретности број 134 КО Бајевац уписан је објекат површине од 67m^2 , породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
- **1098/1 КО Бајевац** је пољопривредно земљиште, земљиште под зградом и другим објектом, површине 48m^2 и пашњак 2. класе, површине 1673m^2 у приватној својини Добријевић Слободанке из Београда, са обимом удела 1/1. На предметној кат. парцели у листу непокретности број 134 КО Бајевац уписан је објекат површине од 48m^2 , породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
- **1098/2 КО Бајевац** је пољопривредно земљиште, пашњак 2. класе, површине 310m^2 у приватној својини Добријевић Слободанке из Београда, са обимом удела 1/1. На предметној кат. парцели у листу непокретности број 134 КО Бајевац нема уписаних објеката.



Слика 1. - Копија катастарског плана број 953-2-005/2021-12 од 08.04.2021. године

Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

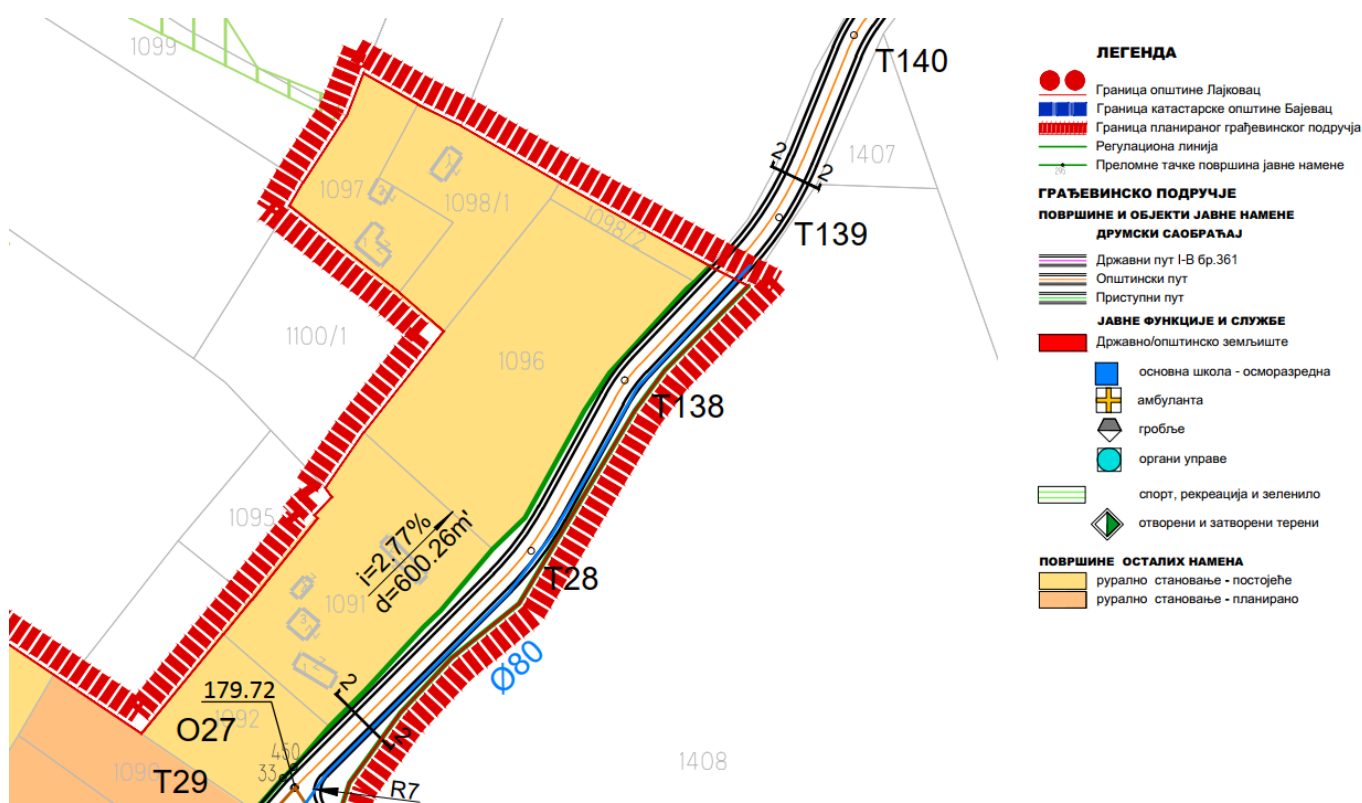
На кат. парцелама 1097, 1098/1 и 1098/2 све КО Бајевац има укупно 5 објеката. Објекат који је предмет доградње налази се на парцели број 1097 КО Бајевац, чији је део површине од 182,35 м² предвиђен за рушење, док се део објекта површине 67 м² се задржава.

Подаци о приступним саобраћајницама

Катастарске парцеле број 1097 и 1098/1 обе КО Бајевац немају директан приступ на јавну саобраћајницу, већ исти могу остварити преко кат. парц. 1098/2 КО Бајевац, на катастарску парцелу 2471 КО Бајевац, која је у листу непокретности број 48 КО Бајевац уписана као некатегорисани пут у јавној својини општине Лајковац.

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

У складу са планом Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац – усаглашавање са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019), катастарске парцеле број **1097, 1098/1 и 1098/2 све КО Бајевац, налазе се у обухвату планираног грађевинског подручја насеља Бајевац, и припадају површинама осталих намена – рурално становање постојеће.**



Слика 2. Извод из плана – Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац, Карта уређајне основе Бајевац

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

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

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулацију саобраћајнице, бочне суседне парцеле и у односу на задњу границу парцеле.

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- породичног становања:
 - слободностојећи објекат400,0 m²,
 - двојни објекат 600,0 m² (2x300),
 - објекат у прекинутом низу250,0 m²,
 - објекат у непрекинутом низу..... 250,0 m² (само у централној зони насеља);
- руралног становања (са економским двориштем):
 - за све врсте изградње 800,0 m²;
- викенд становања:
 - слободностојећи објекат 600,0 m²,
 - објекат у прекинутом низу 500,0 m²;
- мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног):
 - слободностојећи објекат 600,0 m²;
- појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне)
минимално:
 - пословање и услуга600m²,
 - мешовито пословање800m²,
 - мање производње800m²;
- туристичке намене:
 - слободностојећи објекат1.200,0 m²;
- спортских објеката:
 - спортски комплекс са халом – слободностојећи објекат1 500,0 m²;
 - игралишта са пратећим објектом (свлачионице, мокри чвор, администрација) – слободностојећи објекат 800,0 m².

ШИРИНА ФРОНТА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

- За објекте породичног становања:
 - минимално за слободностојећи објекат.....12,0m
 - минимално за објекат у прекинутом низу.....10,0m
 - минимално за објекат у непрекинутом низу.....8,0m
- За објекте руралног становања (са економским двориштем):
 - минимално за слободностојећи објекат.....20,0m
- За објекте викенд становања:
 - минимално за слободностојећи објекат.....15,0m
 - минимално за објекат у прекинутом низу.....12,0m
- За објекте туризма:
 - минимално за слободностојећи објекат.....20,0m
- За објекте спорта (код спортских хала):

- минимално за слободностојећи објекат25,0m
- За објекте спорта (игралишта са пратећим објектом):
 - минимално за слободностојећи објекат12,0m
- За објекте мешовите намене:
 - минимално за слободностојећи објекат.....16,0m
 - минимално за објекат у прекинутом низу.....15,0m
 - минимално за објекат у непрекинутом низу.....12,0m
- За појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:
 - за објекте пословања и услуга16 m
 - за слободностојеће објекте мешовитог пословања.....18m
 - за слободностојеће објекте мање производње.....20m

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу. Дозвољени су и подтипови као што су двојни објекти, атријумски и полуатријумски објекти.

У насељима руралног типа, објекти су најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу.

Положај објекта се утврђује према: преовлађујућем начину постављања објекта у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.

За делове насеља у оквиру грађевинског подручја насеља, минимално одстојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m.

Дозвољено је одступање од овог правила:

- за изградњу новог објекта у изграђеном ткиву одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката;
- у случају када услови терена или локације захтевају (заклањање визура, заштита и очување вегетације, нагиби терена, осунчаност).

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ

Максимални индекс заузетости

- Становање:
 - породично становање 30 - 40%
 - рурално становање 30 - 35%
 - викенд становање до 30%
- Пословање:
 - мешовите намене до 50%
 - туристички и спортски садржаји до 40%
 - производно-комерцијалне делатности до 60%

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Прописује се максимална спратност/висина венца објеката:

- породичног стамбеног објекта је П+1+ПК, мах h=9 m;
- викенд становања је П+ПК; мах h=6 m
- туристичких садржаја је П+1+Пк, мах h=11 m;
- спорта је П+1, висина у зависности од висине спортске хале, за делове без спортске хале мах h=9 m
- економски објекти максимално П, мах h=3 m;
- помоћни објекти максимална спратност је П, мах h=3 m.

Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 1,60 m. Не дозвољава се изградња две етаже поткровља.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Спратност објеката **пословања, производње, комерцијалних делатности** и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља.

У зависности од намене објеката произилази спратност објеката, тако да су:

- објекти у оквиру појединачних парцела (ван радне зоне):
 - Пословање (услуге): максимално П+1+Пк (као и за становање) и максимално П+3 за зону центра;
 - Мешовито пословање и „мања производња“: максимално П+1+Пк.

Спратна висина објеката:

- Чиста спратна висина стамбеног објекта је: мин. 2,6 m. мах.3,0 m.
- Чиста спратна висина пословног објекта је: мин. 3,5 m. мах.4,5 m.
- Чиста спратна висина производног објекта зависи од технологије производње.

НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката друге намене

- Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m.
- Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта

- Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 m;
- Одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20,0 m;
- Одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.
- Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте и да чисти објекти (стамбени) морају да буду на вишој коти од економског објекта без обзира на положај јавног пута.
- Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.

Међусобна удаљеност производног објекта, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене

- Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10 метара, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 метара.

Растојање од границе парцеле

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

- слободностојеће стамбене објекте на делу бочног дворишта:
- претежно северне оријентације 1,5 m,
- претежно јужне оријентације 2,5 m,
- двојне стамбене и пословне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m,
- стамбене објекте од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 4 m,
- пословне објекте 5,0 m, од свих суседних граница парцеле остале намене,
- производне објекте 10,0 m, од свих суседних граница парцеле остале намене.

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на растојањима:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00 m
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00 m

За све објекте на фасади која је од суседне границе парцеле удаљена мање од 2,5 m, отвори се постављају са минималним парапетом 1,6 m.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Грађевинска парцела за мешовита домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70%).

У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

Изричито се забрањује организовање парцеле на начин да се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.

Минимална површина која на парцели мора остати неизграђена објектима чија површина улази у обрачун параметара, односно уређена и озелењена, је:

Становање:

- породично становање до 50%

Пословање:

- мешовите намене до 30%
- туристички и спортски садржаји до 35%
- производно-комерцијалне делатности до 30%

УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

индиректним путем преко приступних путева, површина које нису јавне. Ширина приступног пута зависи од намене коју опслужује и од броја корисника који га користи:

- породично становање:
 - Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајну површину, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине 2,5m;
 - Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом и дужине до 100m' је 4,5m;
 - Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом и дужине до 200m' је 5,0m';
- објекат мешовите намене остварује везу са јавном саобраћајницом приступним путем ширине 4,5 m;
- производно-пословни објекат остварује везу са јавном саобраћајницом приступним путем ширине 5,5 m;
- производно-пословни комплекс остварује везу са јавном саобраћајницом приступним путем ширине 6,0 m.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати и у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, приступни пут се обавезно планира са окретницом и формира се као посебна грађевинска парцела.

Паркирање и гаражирање возила

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

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица за све типове становања.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1пм на 70 m² корисног простора;
- пошта – 1пм на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – 1пм на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – 1пм на користан простор за 8 столица,
- хотелијерска установа – 1пм на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – 1пм на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – 1пм на користан простор за 40 гледалаца
- производни, магацински и индустријски објекат – 1 пм на 200 m² корисног простора.

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 2,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m онда он мора бити минималне ширине од 5,0 m и мора се завршити окретницом.

КОМПАТИБИЛНИ САДРЖАЈИ И ВРСТЕ ОБЈЕКТА ПО ПЛАНИРАНИМ ПРЕТЕЖНИМ НАМЕНАМА

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Принцип организације намена на подручју Плана мора да буде такав да се у оквиру исте просторне целине не могу наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Целине се морају формирати тако да се конфликти између суседних намена сведу на минимум. На пример – индустрија – која није компатибилна становању, централним садржајима и туризму, треба да се граничи са пословно комерцијалним садржајима или занатском производњом или заштитним зеленилом.

Зеленило (парковско зеленило, заштитно, линијско..), **јавне службе, спортски садржаји и услуге** се могу наћи, као допунска или пратећа намена уз све друге намене.

У случају да је пратећа намена преовлађујућа на нивоу грађевинске парцеле, за њу важе урбанистички параметри дати за основну намену.

Ако је основна намена **парк или зеленило**, допунска намена не може да буде преовлађујућа на више од 50% површине парцеле.

Уз **становање** као основну намену могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Услугне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, велетрговине грађевинским и другим материјалом,); већи угоститељски објекти; магацини, складишта и сл. Овакве објекте треба лоцирати у улазно излазним зонама насеља и пословним и пословно - производним зонама. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења.

Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у свим стамбеним зонама. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена.

Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су производња и пласман хране у обиму и на начин који не угрожава основну намену становања, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у свим зонама. Потребно је овај тип производње подстицати и везивати за јединствене туристичке понуде.

Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање. Уколико је простор инфраструктурно неопремљен, а постоји захтев за изградњу на више од 30% површине, потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана.

ОГРАДА И ОГРАЂИВАЊЕ

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

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).

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

Обзиром да је реч о доградњи постојећег објекта и да идејном решењем није предвиђена потреба прикључења дограђеног дела објекта на комуналну и другу инфраструктуру нису прибављани услови од ималаца јавних овлашћења.

Посебни услови

У складу са чланом 53а 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), **локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела.**

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 Законом (члан 88. став 5. Закона о планирању и изградњи).

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. арх. (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.

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.

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, 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). 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. Грађевинска дозвола се издаје на основу важећих локацијских услова независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати.

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 копије плана и листова непокретности, и Републичке административне таксе, износ **3.020,00** дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 2405540600.
2. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ **660,00** дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 421074060017573382

3. 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.
4. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: **1.890,00** динара, по тарифном броју 171б Закона о републичким административним таксама. Прималац: Република Србија, број рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 30-055.
5. Трошкови за ЦЕОП износ од **1.000,00** 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

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
ЗА КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ,
ГРАЂЕВИНСКЕ И УРБАНИСТИЧКЕ
ПОСЛОВЕ

Предраг Мирковић, дипл. инж. саобраћаја