



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: РОР-ЛАЈ-4640-ЛОСН-2/2024
Датум: 26.04.2024. године
Л А Ј К О В А Ц
Тел: 014/3433-109
С.А.

Одељење за комунално-стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву инвеститора М&G TOURS д.о.о. из Лазаревца, улица Јове Гркинића 3, ПИБ 109774049, Матични број 21240311, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта (административни објекат + сервисна станица за моторна возила), на катастарским парцелама број 196, 197/1 и 197/2 све КО Лајковац, на основу члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023) и Плана Измена и допуна плана детаљне регулације „Индустријска зона“, Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 4/2010), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта (административни објекат + сервисна станица за моторна возила), на катастарским парцелама број 196, 197/1 и 197/2 све КО Лајковац, категорије Б класификациони број 123001 (57,2%) и категорије Б класификациони број 122011 (42,8%), Тип објекта – слободностојећи, укупна нето површина – 394,66 м², укупна БРГП надземно – 465,85 м²

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ

Локацијски услови се издају на основу:

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

Плански основ

Локацијски услови се издају на основу Плана Измена и допуна плана детаљне регулације „Индустијска зона“, Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 4/2010).

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација за изградњу предметног пословног објекта су катастарске парцеле 196, 197/1 и 197/2 све КО Лајковац.

Катастарска парцела бр. 196 КО Лајковац, површине 0.11.69ха, уписана је у лист непокретности број 1757 КО Лајковац, као земљиште у грађевинском подручју, култура - земљиште уз зграду и други објекат, у приватној својини предузећа Друштво за производњу промет и услуге М&G TOURS ДОО Лазаревац, са обимом удела 1/1.

На кат. парц. бр. 196 КО Лајковац, у листу непокретности 1757 КО Лајковац нема уписаних објеката.

Катастарска парцела бр. 197/1 КО Лајковац, површине 0.12.16ха, уписана је у лист непокретности број 1757 КО Лајковац, као земљиште у грађевинском подручју, у приватној својини предузећа Друштво за производњу промет и услуге М&G TOURS ДОО Лазаревац, са обимом удела 1/1:

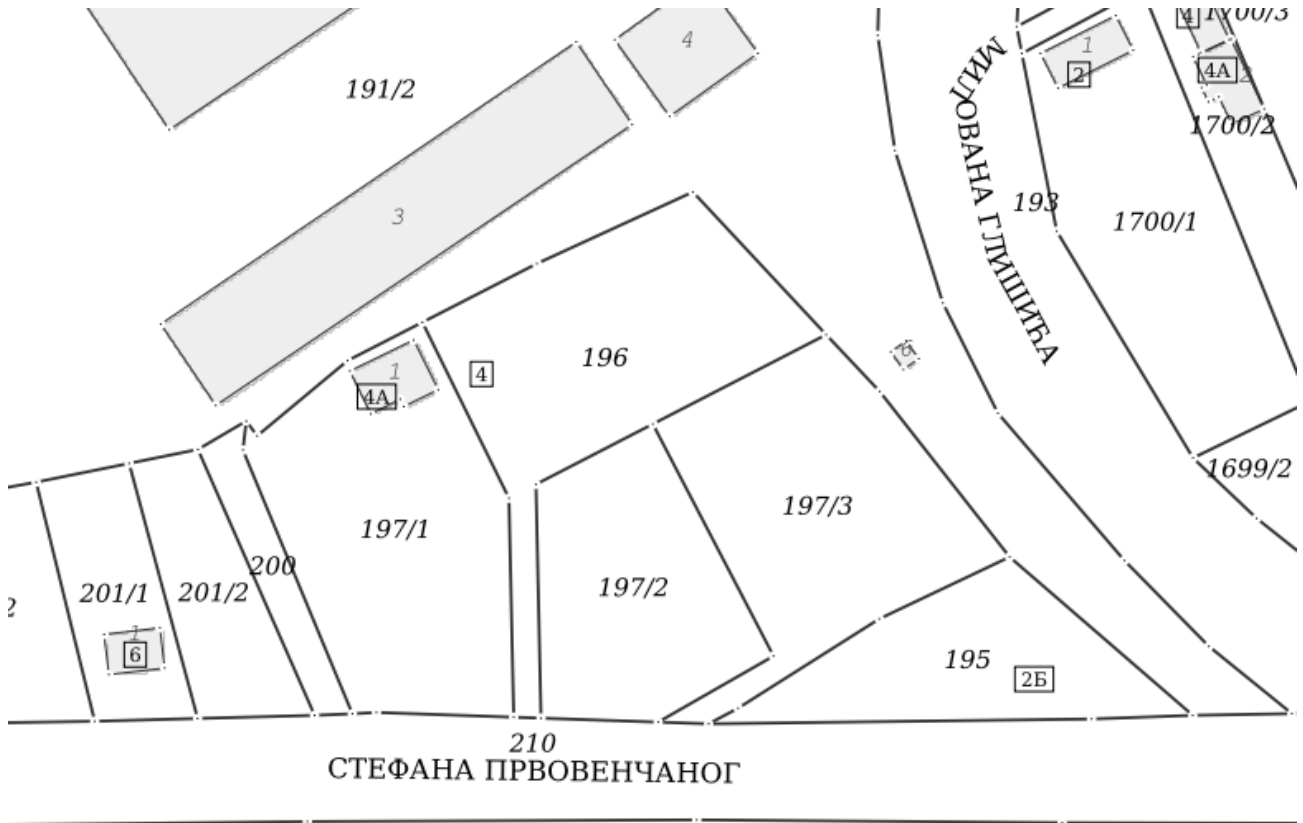
Број дела 1 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 61м²;

Број дела 2 – култура - њива 3. класе, површине 1155м²;

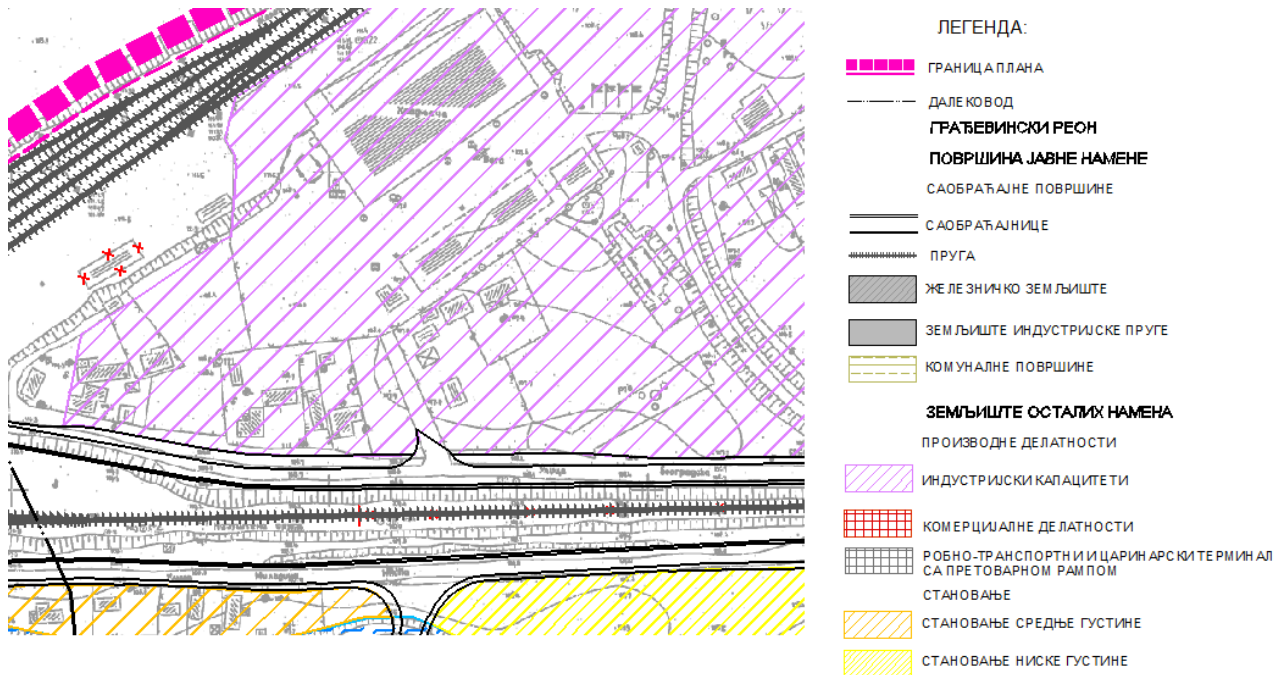
На кат. парц. бр. 197/1 КО Лајковац, у листу непокретности број 1757 КО Лајковац уписан је објекат породична стамбена зграда површине 61м².

Катастарска парцела бр. 197/2 КО Лајковац, површине 0.08.14ха, уписана је у лист непокретности број 1757 КО Лајковац, као земљиште у грађевинском подручју, култура – њива 3. класе, у приватној својини предузећа Друштво за производњу промет и услуге М&G TOURS ДОО Лазаревац, са обимом удела 1/1.

На кат. парц. бр. 197/2 КО Лајковац, у листу непокретности 1757 КО Лајковац нема уписаних објеката.



Графички прилог 1. - Копија катастарског плана број 952-04-005-6385/2024 од 02.04.2024.



Графички прилог 2. Извод из Плана Измена и допуна плана детаљне регулације „Индустијска зона“, Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 4/2010), Карта План намене површина.

У складу са Планом Измена и допуна плана детаљне регулације „Индустијска зона“, Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 4/2010), катастарске парцеле број **196, 197/1 и 197/2** све КО Лајковац се налазе у границама грађевинског подручја, у зони производне делатности – индустријски капацитети.

Подаци о приступним саобраћајницама

Катастарске парцеле број 196, 197/1 и 197/2 све КО Лајковац, имају приступ на улицу Стефана Првовенчаног, кат. парцелу 210 КО Лајковац.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

У централном делу плана, са обе стране главне саобраћајнице, планира се формирање производних делатности – индустријске зоне, са задржавањем постојећих објеката исте намене. Посебан квалитет овог простора је могућност прикључења на планирану обилазну саобраћајницу око Лајковца и индустријски колосек железнице. Локација задовољава захтеве које поставља предложена намена, а површина је погодна за изградњу.

Ови затечени услови, као и претпостављени будући, значајни су за развој Лајковца, па се простор треба ангажовати за индустрију што рационалније са пуном контролом коришћења, како би се спречило нерационално захватање пољопривредног земљишта. Такође неопходно је организовати мониторинг стања животне средине и спроводити мере строге заштите у индустријској зони.

У оквиру индустрије планирани су и производни погони као мање производне јединице које могу постојати самостално или као комплекси. Под производним погонима се подразумевају привредне локације величине од 0.5 до 50 ха.

Сви негативни утицаји који се могу јавити у току производног процеса и функционисања делатности морају бити елиминисани у оквиру комплекса делатности, неопходним и прописаним мерама заштите. У оквиру индустрије могу се наћи све делатности дефинисане у класификацији категорија у поглављу V – 3. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена.

Производни погони за које је обавезна израда Пројеката процене утицаја на животну средину -ЛИСТА 1 према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину бр. 05 110-5486/2008-1 од 11.12.2008.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање ограда, паркирање и гаражирање и др.).

Урбанистички показатељи су:

- Индекс изграђености парцеле је однос (количник) између бруто развијене изграђене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.
- Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.
- Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама)

У грађевинску бруто и нето површину не урачунавају се следећи делови зграде:

- тавани;
- делови поткровља, односно испод степеништа или других косих равни чија је светла висина мања од 1,5м;
- техничке етаже чија је светла висина мања од 1,5м;
- простори између терена и доњег нивоа зграде који служе за хоризонтални развод инсталација;
- наткривене и упуштене рампе, надстрешнице, спољна степеништа и равне непроходне терасе; затворени вертикални и хоризонтални инсталациони шахтови.

Урбанистичку мрежу линија сачињавају:

- Регулациона линија јесте линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (пут, кеј, траса пруге, болница и сл.).
- Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) зависи од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, и може бити као хоризонтална, надземна и подземна регулација.
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре(водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање)поставља се у појасу регулације.

- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).
- Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном планом.
- Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.
- Уколико се правила дају за посебно значајна подручја или зоне реконструкције где је велики степен искоришћености парцеле, неопходно је дефинисати и дворишне унутрашње грађевинске линије.
- Грађевинска линија за подземне етажне објекта одређује се тако да индекс искоришћености парцеле не пређе 80% и минимално одстојање од границе парцеле према суседу од 1,5м.

У плану су грађевинске линије одређене као:

- планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана (испрекидана црвена искотирана линија на графичком приказу);

Објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени као:

- слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- двојни објекти, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

Намене дефинисане графичким прилогом бр.5 "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока, урбанистичке целине и парцеле у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења као за основну намену.**

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре прописане овим планом, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта. Може се дозволити могућност реконструкције инвестиционог одржавања у оквиру постојећих параметара. Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Грађевинска парцела је утврђена границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела, за изградњу објеката високоградње, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Све грађевинске парцеле јавних саобраћајних површина су приказане на графичком приказу бр.4. "План парцелације површина јавне намене" и дефинисане аналитичко-геодетским елементима са пописаним, у текстуалном делу плана, свим катастарским парцелама које у целисти или делом су део планираних површина јавне намене.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта осталих намена се ради пројектом парцелације или препарцелације на захтев власника (корисника) земљишта.

ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Величина грађевинске парцеле

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене простора прописана је у поглављима правила грађења за одређене намене.

Ширина фронта

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора, прописана је у поглављима правила грађења за одређене намене.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

На грађевинској парцели чија је ширина мања од минимално утврђене планом, може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, индекса изграђености до 0,6 и индекса заузетости до 40%.

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно 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 50м и минималне ширине 3,5 м.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу он је њен саставни део, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела. Приступни пут за више од три грађевинске парцеле мора

се завршити прописаном окретницом за меродавно, односно, ватрогасно и комунално возило са три осовине.

Препарцелација

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Услови заштите суседних објеката:

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама, и парцелама у непосредном окружењу.

Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

Услови за прикључење на комуналну и осталу инфраструктуру:

Сви планирани објекти на простору Плана се прикључују на електроенергетску мрежу и ТТ мрежу према важећим техничким условима и стандардима као и према условима надлежних предузећа и дистрибуција.

Сваки објекат се прикључује на јавну водоводну и канализациону мрежу након њене изградње. До реализације планског решења, и изградње планиране канализационе мреже, за појединачне објекте као прелазно решење дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама.

За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег Правилника.

Правила грађења за индустрију

Врста и намена објеката који се могу градити

У оквиру **индустрије** могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња, сервиси, станице (ТС, мернорегулационе, плинске, бензинске и сл.)...

У индустријској зони тежити парцелацији у модуларном систему, што представља основу за уређење и коришћење простора. Парцелација ће пружити подршку развоју малих и средњих производних погона и омогућиће развој индустријске зоне у етапама и мешовиту намену, малих производних погона и становања.

- модул представља грађевинска парцела величине 500-800м, за оквирно 3-5 запослених;
- индустријска зона атрактивирати за средње производне погоне, због ослонаца на железницу и главне друмске токове саобраћаја. Неопходно је због заштите животне средине направити разграничење од зоне становања и других непроизводних намена заштитним зеленилом у што гушћем појасу ("зелени зидови");
- производни погони уз становање не смеју да угрожавају околину буком вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима;
- у оквиру индустрије на парцели се могу наћи и други објекти (услуге, комерцијалне делатности, становање...) као допунска или пратећа намена, уколико основна намена (у зависности од производног процеса) не угрожава допунску, односно пратећу намену.

Тип изградње

За објекте производне и пословне намене објекат се поставља као слободностојећи на парцели. По правилу све делатности и услуге се морају обављати у објектима. Све делатности, складиштење материјала и опреме, паркирање возила ... које се обављају ван објеката морају да имају одређену уређену површину за одређену намену.

Величина грађевинске парцеле

Минимална величина грађевинске парцеле.....500м².

Максимална величина грађевинске парцеле зависи од врсте производње, капацитета, технологије и других чинилаца.

Пословни објекти, свих намена, за које је потребна грађевинска парцела већа од 1000м² се могу градити искључиво у овој зони са обавезном израдом урбанистичког пројекта.

Индекс заузетости и индекс изграђености

Индекс заузетости земљишта износи максимално 50%.

Индекс изграђености земљишта износи за:

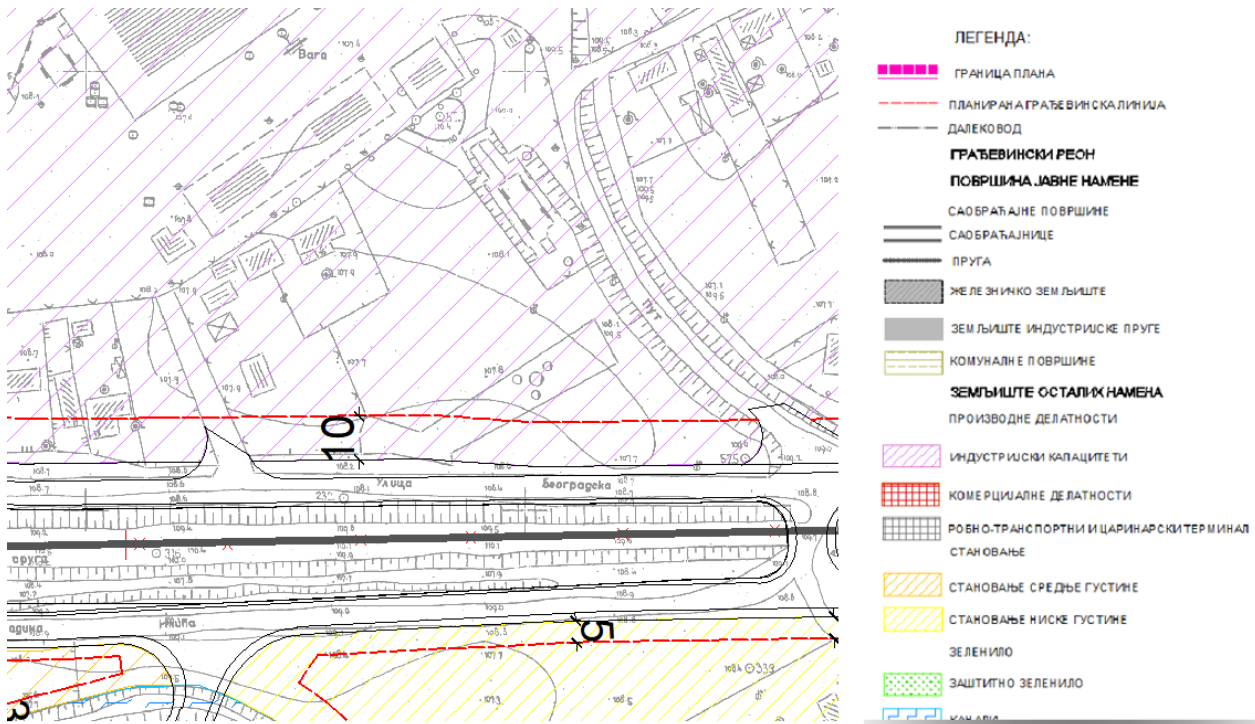
- производне објекте (индустрија, хале, магацини, складишта) максимално 1.0;
- објекте пословања и остале комерцијалне делатности максимално 1.5;

У оквиру грађевинске парцеле за пословни објекат под зеленилом треба да буде минимално 30%.

Положај објекта на парцели

Положај објекта дефинисан је грађевинском линијом која је приказана на графичком прилогу број 3.

Постојећи објекти чије је растојање од планиране грађевинске линије мање од утврђене вредности, задржавају постојећу грађевинску линију, уз дозвољену реконструкцију објеката у постојећем габариту (адаптацију и санацију објеката).



Графички прилог 3. Извод из Плана измена и допуна плана детаљне регулације "Индустријска зона", Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 4/2010), Карта План изградње и регулације

Растојање производног објекта од границе парцеле

Вертикална регулација и међусобна одстојања објеката одређују се у складу са околностима на парцели, ширини уличне регулације и одстојањима према постојећим објектима.

Најмања удаљеност пословних и производних објеката од објеката на суседним парцелама:

- између слободностојећег пословног и стамбеног објекта износи 10.0м,
- између два пословна објекта минимална удаљеност је 6.0м,

Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 5.0м односно од линије парцеле стамбене намене минимално 6,0м.

Постојећи објекти чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од утврђене вредности, задржавају се као стечена обавеза али се не могу дограђивати и надзиђивати у

делу објекта који је удаљен мање од 4 м од границе суседне парцеле.

Спратност објеката

Максимална спратност објеката производне намене је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у административном делу.

За пословне објекте, и остале објекте из домена комерцијалних делатности који у свом саставу не садрже производне погоне (администрација, изложбени павиљони, пратеће функције и сл), максимална спратност објеката износи П+2.

У оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и објекти пратећег садржаја који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Објекти пратећег садржаја су спратности П+0 .

Није дозвољена изградња подрумских и других подземних просторија у подручју где постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Унутрашње уређење парцеле

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1.0 ха је 20%.

Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1.0 – 3.0 ха је 30%.

Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели од 3.0 ха је 30-50%.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

У оквиру индустрије, забрањена је изградња објеката искључиво стамбене намене, али се дозвољава становање као пратећа намена у оквиру објекта друге намене која не угрожава становање.

Забрањена је изградња нових објеката у заштитним инфраструктурним појасевима:

- заштитни појас уз обилазницу 20м од путног појаса;
- заштитни појас далековода напона: DV 1E35кV, минимално 7м са обе стране од осе далековода;
- заштитни појас далековода напона: DV 1E10кV, минимално 6м са обе стране од осе далековода;
- заштитни појас железнице, 30м од железничког коридора.

Услови за приступ и паркирање на парцели:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 80м² бруто грађевинске површине или једну пословну јединицу уколико је

пословна јединица мања од 100м² бруто површине, односно у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно заузетости парцеле.

Услови за архитектонско обликовање:

Елементи архитектонског обликовања су у зависности од функционисања самих објеката.

Спољни изглед крова, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Тежити уједначеном и стилски сведеном и умереном архитектонском обликовању код свих објеката индустријске и комерцијалне намене.

Начин ограђивања парцела:

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката се могу ограђивати.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6м, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Ограда може бити и транспарентна са допуном зелене – живе ограде уколико делатност не угрожава околне парцеле.

Капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД НЕГАТИВНОГ УТИЦАЈА ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

У индустријској зони није дозвољено лоцирати међусобно некомпатибилне технологије.

Планирати развој индустрије која троши мање ресурса-материјала, енергије, воде и стимулирати развој производних грана које се заснивају на чистијим технологијама.

У постојећим и новим индустријским погонима уградити уређаје за заштиту од испуштања штетних материја у атмосферу и земљиште.

Планирати и спроводити мониторинг емисије из индустријских погона.

Према потенцијалном еколошком оптерећењу утврђују се четири категорије привредних предузећа, чије делатности не смеју угрожавати квалитет чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух земља) изнад законом дозвољених нивоа.

Према потенцијалном еколошком оптерећењу утврђују се четири категорије привредних предузећа, чије делатности не смеју угрожавати квалитет чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух земља) изнад законом дозвољених нивоа.

КАТЕГОРИЈА А - мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, занатска производња у функцији туризма и др. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса.

КАТЕГОРИЈА Б - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља, тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству; као што су веће електро механичке радионице, складишта грађевинског материјала, примарна прерада и складиштење пољопривредних производа и друго. Потребне су мере заштите од буке, вибрација, непријатног мириса. За ове објекте је потребна израда процене утицаја објеката на животну средину.

КАТЕГОРИЈА В - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља, тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству; као што су: тржни центри и већа складишта (БП>5.000 м², прехранбена индустрија, текстуална индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине. Поред обавезне процене утицаја објеката на животну средину, у зависности од делатности потребно је урадити процену опасности од хемијског удеса.

КАТЕГОРИЈА Г - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на већем одстојању од стамбеног насеља, као што су: производња грађевинског материјала, појединачни погони хемијске индустрије, веће кланице, прехранбена индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. Потребна је стратешка процена утицаја комплекса на животну средину.

ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Подручје обухваћено планом припада сеизмичкој зони у којој су могући земљотреси јачине 7 степени МКС. У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице:

- обавезна примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;
- обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре треба водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине, кроз за то планиране коридоре и на одговарајућем одстојању од грађевина.

Терен, по инжењерско-геолошким условима - нестабилан и условно стабилан терен, треба сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интензитета за један степен МКС скале.

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

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

1. Услови за пројектовање и прикључење „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, Јанка Стајчића 2. 11550 Лазаревац, број 2541200-D-09.13-160256-UPP-24 од 17.04.2024. године

Саставни део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2541200-D-09.13-160256-UPP-24-UGP који је инвеститор, односно његов пуномоћник у обавези да потпише квалификованим електронским потписом и приложи уз Пријаву радова.

2. Услови „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ИЈ Ваљево, број 156182/2 -2024 од 05.04.2024. године
3. Услови ЈП „Градска Чистоћа“ Лајковац, број 2155 од 11.04.2024. године

Посебни услови:

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

УРБАНИСТЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Ризик од повредљивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора. Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 8°MCS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката, или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за планско подручје.

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

објекти.

Техничка Документација:

Идејно решење урадио је ЛАКОН – пр, Пројектовање грађевинских и других објеката, ул. Краља Петра 4/37 Лајковац, одговорно лице пројектанта Владан Чоловић, дипл. инг. грађ, главни пројектант Владан Чоловић, дипл. инг. грађ. (Лиценца број 310 Н641 09).

Идејно решење чини саставни део локацијских услова.

Одговорни пројектант је дужан да уради Пројекат за грађевинску дозволу у складу са правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима.

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

На основу урбанистичких услова датих у локацијским условима, инвеститор може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са чланом 118а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, број: 96/2023).

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев. На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта.

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

Власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште или законом којим се уређује шумско земљиште.

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Трошкови за издавање техничких услова од ЈП „Градска Чистоћа“ Лајковац, рачун број 24-RN003000260 износ 5.346,89 дин, на текући рачун број 160-180602-15 Банка Интеса, позив на број: 24-RN003000260
2. Трошкови за издавање техничких услова од ЈП „Градска Чистоћа“ Лајковац, рачун број 24-RN003000259 износ 5.346,89 дин, на текући рачун број 160-180602-15 Банка Интеса, модел: 97, позив на број: 24-RN003000259
3. Републичка административна такса, Служба за катастар непокретности - Лајковац, износ 4.180,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 310554060021410936;
4. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ 780,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 821074060021406259;
5. Републичка административна такса за подношење захтева: 380,00 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;
6. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: 3.350,00 динара, по тарифном броју 171в Закона о републичким административним таксама. Прималац: Република Србија, број рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 30-055;
7. 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

