



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: ROP-LAJ-9070-LOC-3/2024
Датум: 24.05.2024. 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 Александра Јовановића [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу пољопривредне зграде за смештај пољопривредних машина и алата, на катастарској парцели број 738/3 КО Рубрибреза, на основу члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 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 генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пољопривредне зграде за смештај пољопривредних машина и алата, на катастарској парцели број 738/3 КО Рубрибреза, општина Лајковац, категорије А, класификациони број 127141, Тип објекта - слободностојећи објекат, укупна нето површина – 203,61 м², укупна БРУТО изграђена површина пољопривредне зграде – 206,04 м², укупна БРГП – 215,09 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 генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018).

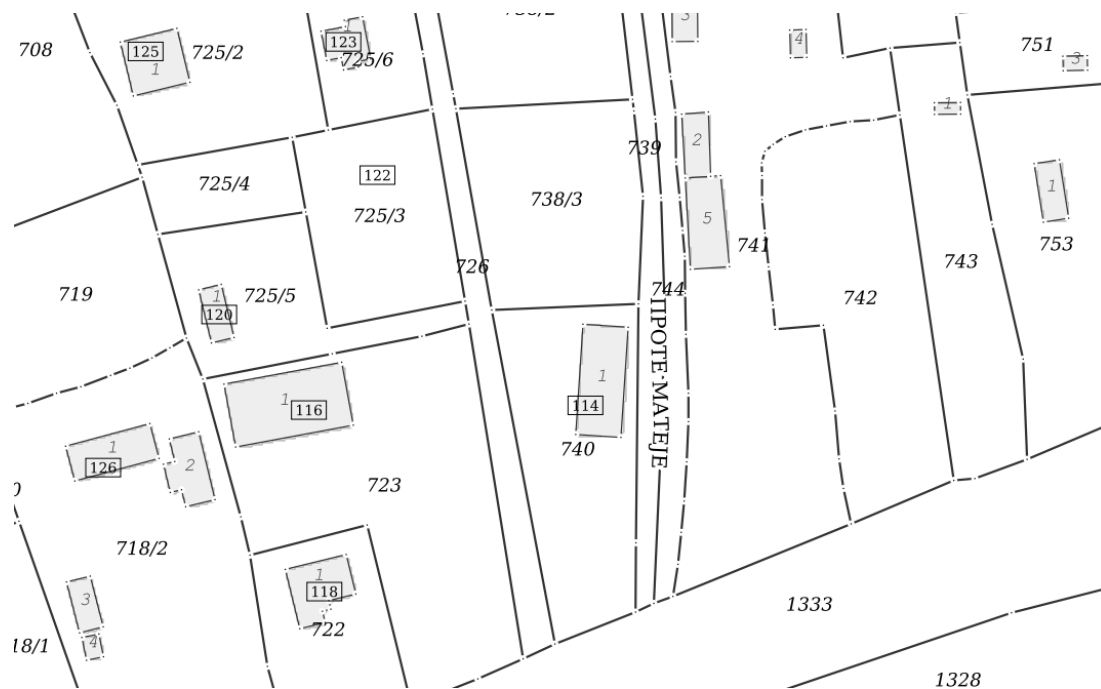
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација за изградњу предметног објекта је катастарска парцела број 738/3 КО Рубрибреза.

Увидом у копију плана број 952-04-005-6382/2024 од 02.04.2024. године на катастарској парцели број 738/3 КО Рубрибреза нема уцртаних објеката.

Увидом у лист непокретности број 558 КО Рубрибреза од 02.04.2024. године, катастарска парцела број 738/3 КО Рубрибреза, површине 0.10.00 ха, уписана је као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја – њива 3. класе, у приватној својини Александра Јовановића, са обимом удела 1/1. У листу непокретности број 558 КО Рубрибреза на катастарској парцели број 738/3 КО Рубрибреза нема уписаних објеката.

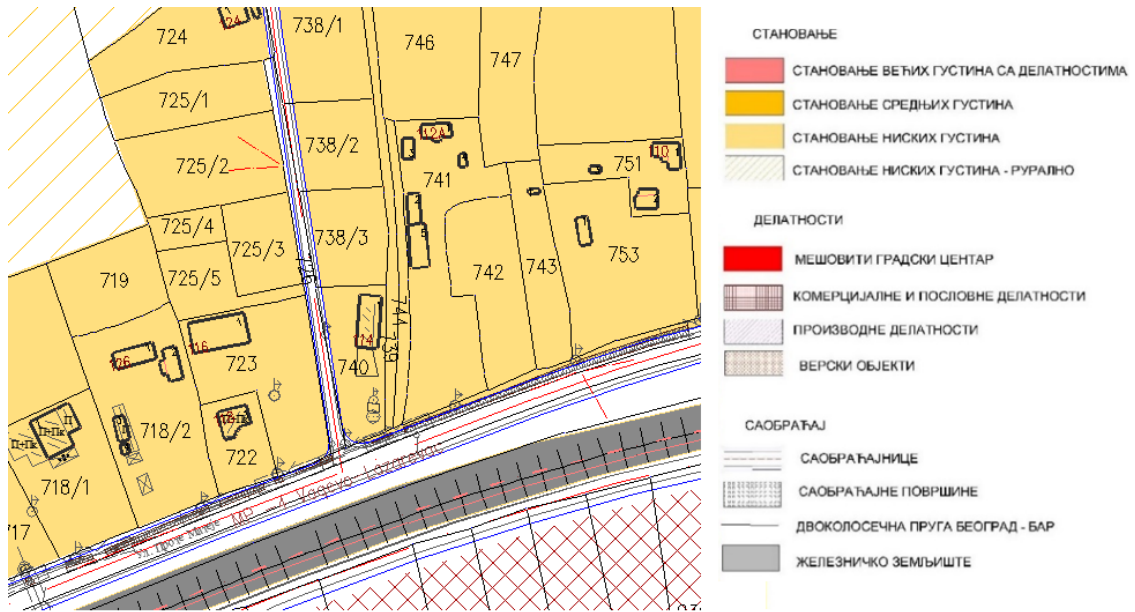
Изградња пољопривредне зграде за смештај пољопривредних машина и алата предвиђена је на кат. парц. број 738/3 КО Рубрибреза, која је у обухвату планираног грађевинског подручја Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018), и припада зони – породично становање ниских густина (изван централне зоне) – ТЦ 3, као што је приказано на графичком прилогу број 2.



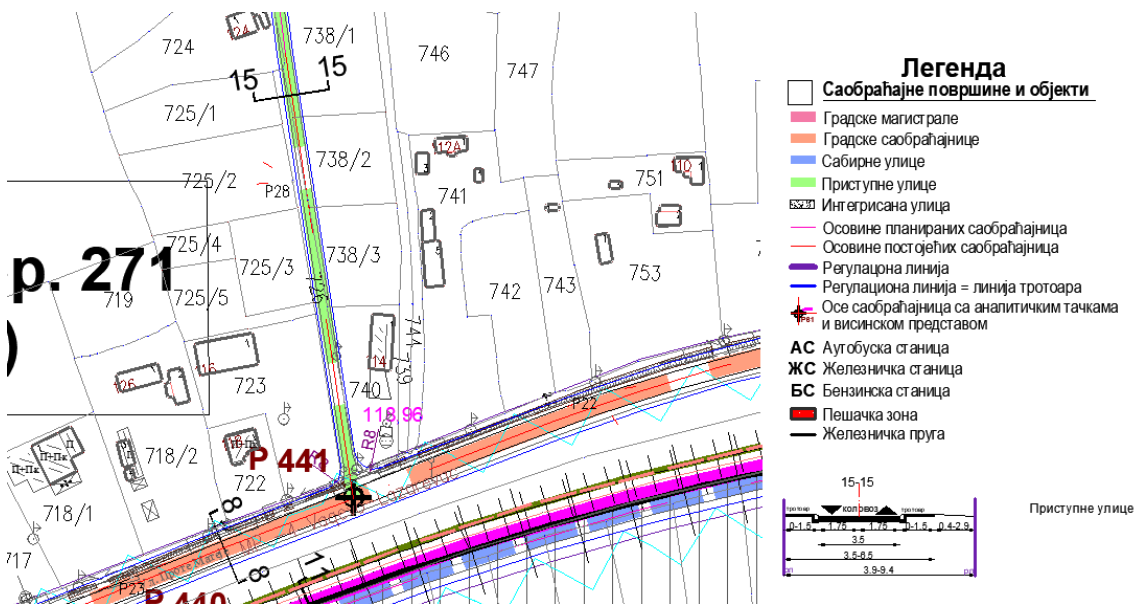
Графички прилог 1. - Копија плана број 952-04-005-6382/2024 од 02.04.2024. године

Подаци о приступним саобраћајницама

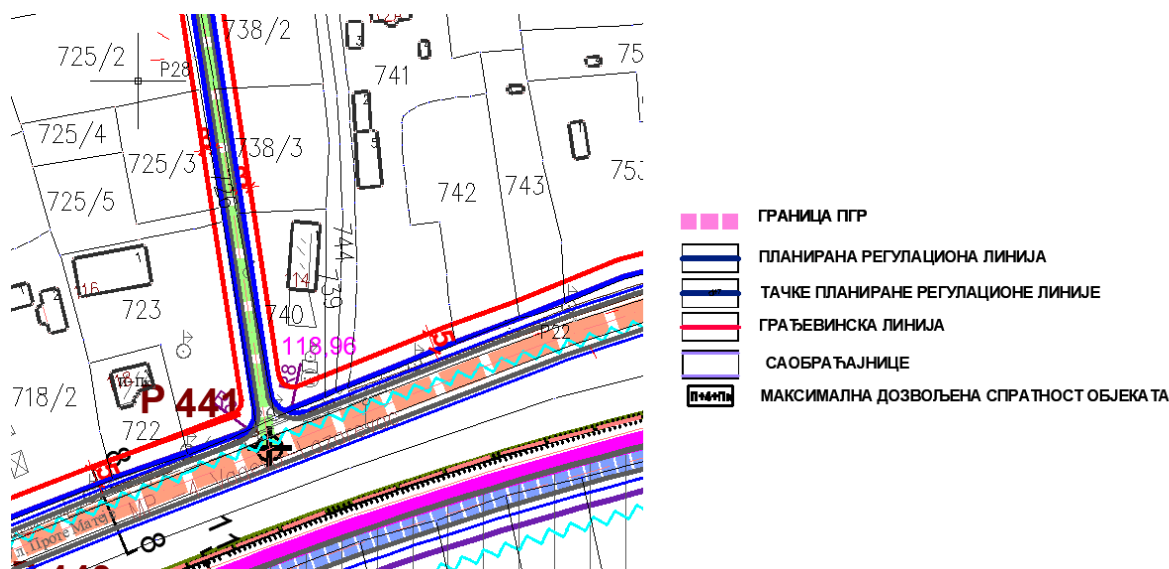
Приступ катастарској парцели број 738/3 КО Рубрибреза, у складу са идејним решењем, предвиђен је са улице Проте Матеје, катастарска парцела парцела број 1333 КО Рубрибреза, преко планиране саобраћајнице са западне стране предметне парцеле, која постоји према фактичком стању (к.п. 726 КО Рубрибреза).



Графички прилог 2. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) – Планирана намена површина



Графички прилог 3. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) – Саобраћајно решење



Графички прилог 4. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) - План регулације са грађевинским линијама

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Породично становање ниске густине (изван централне зоне) – ТЦ 3

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Типична целина 3 (ТЦ-3) намењена је изградњи објеката индивидуалног становања, и комерцијалних објеката. Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 70-100%: делатности 0-30%.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс заузетости	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+1+Пк**	мин. 30%	макс. 55%	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани)	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања, 1ПМ/80m ² БГП трговине

* Максимални нагиб кровних равни 33°.

** П+2(Пс) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 11,5m)

Правила парцелације

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

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну површину:

- 400 m² за слободностојеће објекте
- 200 m² за једнострано и двострано узидани (двојни) објекте

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

- 12,0m за слободностојеће објекте
- 10,0m за једнострано и двострано узидане објекте

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини. Удаљеност грађевинске од регулационе линије је 3м и 5м као што је приказано на графичком прилогу број 4.

Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:

- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - најмање 1,5m,
- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - најмање 2,5m,
- за двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5m за оба објекта;

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне грађевинске парцеле:

- удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта,
- најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 5,0m, уколико је објекат нижи од 10,0m.

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.

На парцелама чија је површина мања од Планом дефинисане за ову зону, могућа је градња стамбеног објекта индекс изграђености до 0,6 спратност П+1.

Поменуте интервенције могу обухватити и побољшање техничке опремљености објекта (термичка и звучна изолација), недостајуће прикључке на градске комуналне системе, промену кровног покривача, доградњу мокрог чвора, опремање потребним инсталацијама У оквиру надградње дозвољава се изградња надзетка максималне висине 1,6m.

Посебни услови:

С обзиром да је кат. парц. број 726 КО Рубриреза, преко које се остварује приступ на јавну саобраћајницу, у приватној својини **потребно је доставити доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини.** У складу са чланом 69. Закона о планирању и изградњи као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини признаје се и уписано право службености на парцелама послужног добра у корист парцела на повласном добру, односно уговор о успостављању права службености пролаза закључен са власником послужног добра, односно сагласност власника послужног добра, односно решење о експропријацији у циљу успостављања тог права службености коначно у управном поступку, односно правноснажно решење ванпарничног суда којим се успоставља то право службености, односно други доказ о успостављању права службености кроз парцеле које представљају послужно добро, а налазе се између јавне саобраћајне површине и повласне парцеле.

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.

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.

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

1. Услови „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ИЈ Ваљево, број 199509/2-2024 од 30.04.2024. године
2. Услови ЈП „Градска Чистоћа“ Лајковац, број 2584 од 08.05.2024. године
3. Услови ЈП „Путеви Србије“, Београд, број ДБ-ЛАЈ-9070-У/2024 од 15.05.2024. године.

Техничка документација:

Идејно решење урадио је „АМГ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о. Ваљево, улица Бело поље бб. Главни пројектант је Томислав Ердоглија маст.инж.арх. (лиценца број: 210А 01320 19). Одговорни пројектант пројекта архитектуре Томислав Ердоглија маст.инж.арх. (лиценца број: 210А 01320 19). Идејно решење чини саставни део локацијских услова.

Одговорни пројектант је дужан да уради Идејни Пројекат 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 Идејног пројекта у складу са чланом 118. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 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 решења о одобрењу за извођење радова у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11,121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19,37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Поступак за издавање решења о одобрењу за извођење радова, покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Решење о одобрењу за извођење радова издаје се на основу важећих локацијских услова и уз захтев се прилаже документација прописана чланом 26. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023).

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Трошкови за издавање техничких услова од ЈП „Градска Чистоћа“ Лајковац, рачун број 24-RN003000312 износ 1.485,24 дин, на текући рачун број 160-180602-15 Банка Интеса, модел: 97, позив на број: 24-RN003000312
2. Трошкови за издавање техничких услова од ЈП „Градска Чистоћа“ Лајковац, рачун број 24-RN003000313 износ 1.485,24 дин, на текући рачун број 160-180602-15 Банка Интеса, модел: 97, позив на број: 24-RN003000313
3. Републичка административна такса, Служба за катастар непокретности - Лајковац, износ 1.530,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 510554060021410897;
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 401074060021405885;
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: 2.230,00 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