



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: ROP-LAJ-28293-LOC-2/2024
Датум: 03.02.2025. 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 Миодрага Марковића [REDACTED] за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, на катастарским парцелама број 673/1 и 673/3 обе КО Телије, 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 13. 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 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 и доградњу стамбеног објекта, на катастарским парцелама број 673/1 и 673/3 обе КО Телије, општина Лајковац, спратности П+1+Пк, категорије А, класификациони број 111011, Тип објекта - слободностојећи објекат, укупна нето површина – 227,00 м², укупна БРГП – 291,30 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 13. 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:

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), карта грађевинско подручје – Ћелије.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација за реконструкцију и доградњу предметног стамбеног објекта су катастарске парцеле број 673/1 и 673/3 обе КО Ћелије.

Увидом у копију плана број 952-04-005-243/2025 од 10.01.2025. године на катастарској парцели број 673/1 КО Ћелије учртана су три објекта, а на катастарској парцели број 673/3 КО Ћелије нема учртаних објеката.

Увидом у извод из базе података катастра непокретности број 288 КО Ћелије од 10.01.2025. године, катастарска парцела број 673/1 КО Ћелије, површине 0.52.81 ха, уписана је као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, у приватној својини Миодрага Марковића са обимом удела 1/1:

Број дела 1: култура – земљиште под зградом и другим објектом, површине – 30 м²;

Број дела 2: култура – земљиште под зградом и другим објектом, површине – 107 м²;

Број дела 3: култура – земљиште под зградом и другим објектом, површине – 47 м²;

Број дела 4: култура – земљиште уз зграду и други објекат, површине – 493 м²;

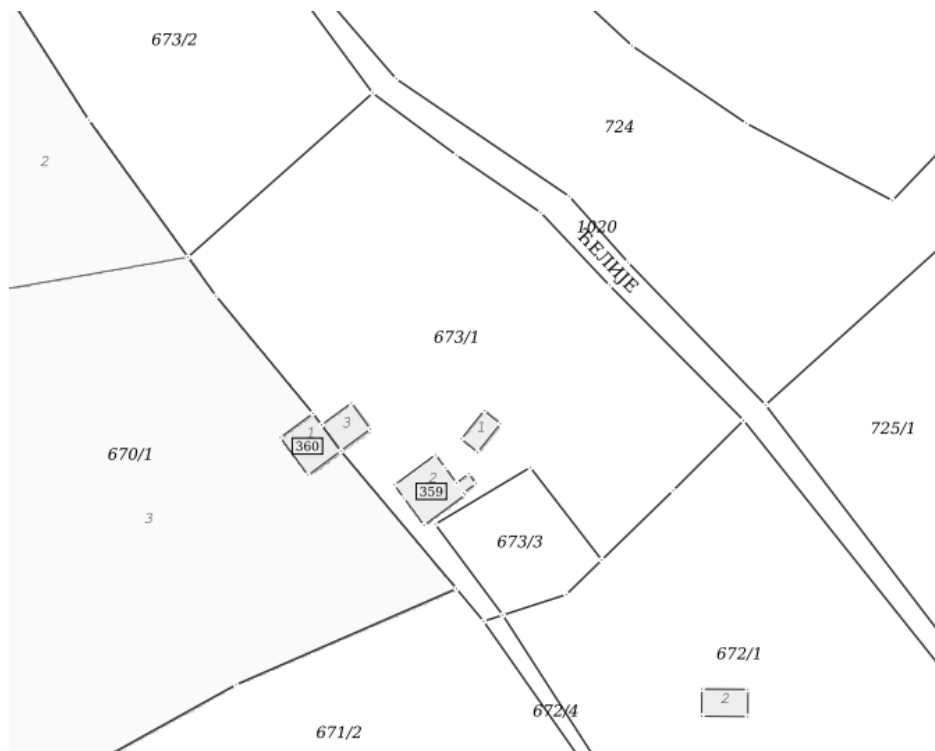
Број дела 5: култура – воћњак 3. класе, површине – 4604 м².

У изводу из базе података катастра непокретности број 288 КО Ћелије на катастарској парцели број 673/1 КО Ћелије уписна су 3 објекта.

Увидом у извод из базе података катастра непокретности број 288 КО Ћелије од 10.01.2025. године, катастарска парцела број 673/3 КО Ћелије, површине 0.05.00 ха, уписана је као пољопривредно земљиште, култура – воћњак 3. класе, у приватној својини Миодрага Марковића са обимом удела 1/1.

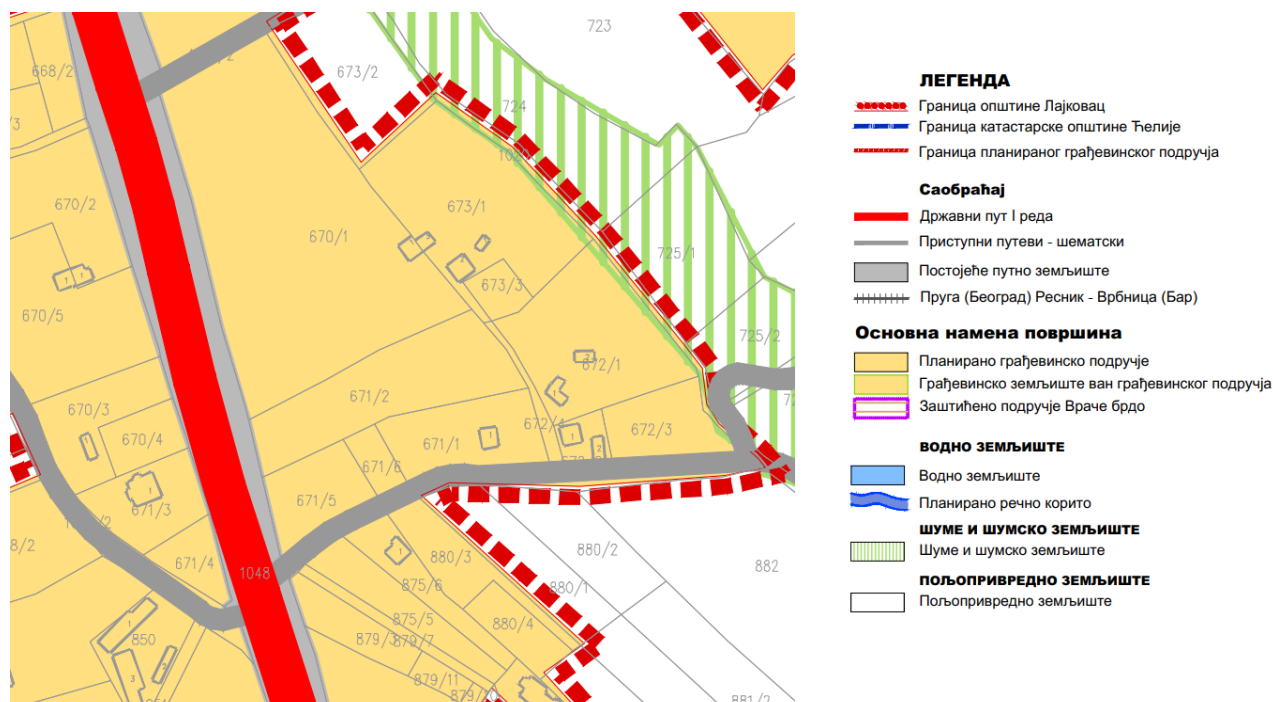
У изводу из базе података катастра непокретности број 288 КО Ћелије на катастарској парцели број 673/3 КО Ћелије нема уписаних објеката.

У складу са планом Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац, карта грађевинско подручје Ћелије, кат. парцеле број 673/1 и 673/3 обе КО Ћелије се налазе у границама планираног грађевинског подручја насеља Ћелије.



Подаци о приступним саобраћајницама

Катастарске парцеле број 673/1 и 673/3 обе КО Ћелије, могу остварити колски прилаз са државног пута (катастарска парцела број 1048 КО Ћелије) ширине до 3м преко катастарске парцеле број 670/1 КО Ћелије, која је у власништву инвеститора у складу са издатим Условима за пројектовање ЈП „Путеви Србије“ број ДБ-2/25 од 28.01.2025. године.



УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- породичног становања:
 - слободностојећи објекат400,0 м²,
 - двојни објекат 600,0 м² (2х300),
 - објекат у прекинутом низу250,0 м²,
 - објекат у непрекинутом низу.... 250,0 м² (само у централној зони насеља);
- руралног становања (са економским двориштем):
 - за све врсте изградње 800,0 м²;
- викенд становања:
 - слободностојећи објекат 600,0 м²,
 - објекат у прекинутом низу 500,0 м²;
- мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног):
 - слободностојећи објекат 600,0 м²;
- појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално:
 - пословање и услуга600м²,
 - мешовито пословање800м²,
 - мање производње800м²;
- у радној зони за комплексе минимално:
 - слободностојећи производни и пословни објекти1 500 м²;
- туристичке намене:
 - слободностојећи објекат1.200,0 м²;

Ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

- **За објекте породичног становања:**
 - минимално за слободностојећи објекат.....12,0м
- **За објекте руралног становања (са економским двориштем):**
 - минимално за слободностојећи објекат.....20,0м
- **За објекте викенд становања:**
 - минимално за слободностојећи објекат.....15,0м
- **За објекте туризма:**
 - минимално за слободностојећи објекат.....20,0м

- **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
- **У радној зони:**
 - за комплексе минимално20,0m

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. Низ, прекинути и непрекинути се може јавити у централним деловима насеља.

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.

- Објекти у низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 8 м;
- Објекти у прекинутом низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 10 м;
- Атријумски објекти су основног типа објекти у низу. Минимална ширина парцеле је 12 м;
- Полуатријумски објекти се по правилу постављају када су парцеле уске и дубоке. Минимална ширина парцеле је 10 м.

Положај објекта у односу на регулацију

За делове насеља у оквиру грађевинског подручја насеља, минимално одстојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 м. Дозвољено је одступање од овог правила:

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

Највећи дозвољени индекси заузетости

Прописани индекси заузетости се не односе се на подручје ПГР.

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 објеката

Прописана спратност објеката се не односи се на подручје ПГР.

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;

Максимална висина надзетка за етаже 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.
- објекти у оквиру радне зоне:
- пословни (услуге): максимално П+1+Пк;
- мешовито пословање: максимално П+1;
- производни: максимално П+1;

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 међусобна удаљеност објеката и удаљеност објеката од границе парцеле

- **Међусобна удаљеност стамбених објеката**

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m,
- **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.
- **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 објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна 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.

У случају потребе реконструкције објеката у постојећој ситуацији када се стамбено двориште наслања на економско двориште суседа реконструкција је дозвољена само у случају да постоје услови на парцели за поштовање свих минимално прописаних међусобних растојања објеката.

Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна 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.

Изричито се забрањује организација парцеле у којој 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%
- рурално становање до 30%
- викенд становање до 60%

Пословање:

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

Економски објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, и др;
- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.

Ђубриште и WC могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој 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.

Помоћни објекти

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

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

Помоћни објекти могу бити спратности П+0. За растојања помоћног објекта примењују се растојања основне намене.

Положај појединих грађевинских елемената и начин ограђивања парцеле

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину

до 0,90 m. Ступенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Ступенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевинске парцеле могу се **ограђивати** зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

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 m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

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.

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.

Пристап 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.

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

1. Услови за пројектовање ЈП „Путеви Србије“ број ДБ-2/25 од 28.01.2025. године.

Посебни услови

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

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.

Техничка документација:

Идејно решење урадио је „Д.А. СТУДИО“ Лазаревац, ул. Симе Ровињског бр. 14, главни пројектант Дарко Ђорђевић, дипл. инж. архитектуре (Лиценца број 300 4118 03). Одговорни пројектант пројекта архитектуре Дарко Ђорђевић, дипл. инж. архитектуре (Лиценца број 300 4118 03). Идејно решење и услови ималаца јавних овлашћења чине 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 - 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 објекта („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).

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 и уз захтев се прилаже документација прописана чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023).

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Трошкови републичког геодетског завода за издавање листа непокретности и копије плана, износ 5.300,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 160554060022479202.
2. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ 820,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 661074060022444132.
3. Републичка административна такса за подношење захтева: 400,00 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 11-055-05652.

4. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: 2.340,00 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 11-055-05652.
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