



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: ROP-LAJ-17909-LOC-1/2025
Датум: 03.07.2025. године
ЛАЈКОВАЦ
Тел: 014/3433-109
С.А.

Одељење за комунално-стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву инвеститора ШКОЛАРАЦ ИНВЕСТ ДОО ЛАЈКОВАЦ, Ул. Вука Караџића бр.13 за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта П+1, на катастарској парцели број 2727 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 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), Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025), Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) - примењује се графички део плана) и потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта П+1, на катастарској парцели број 2727 КО Лајковац, број потврде 351-11/2025-03 од 02.06.2025. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта П+1, на катастарској парцели број 2727 КО Лајковац, насеље Лајковац, општина Лајковац, спратности П+1, категорије Б, класификациони број 112211 – 51.12% и 122011 – 48.88%, Тип објекта - слободностојећи објекат, укупна нето површина – 369.90 m², укупна БРГП - 436.50m²

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:

- Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025);
- Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) - примењује се графички део плана);
- Потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта П+1 на катастарској парцели број 2727 КО Лајковац, број потврде 351-11/2025-03 од 02.06.2025. године.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Изградња предметног стамбено-пословног објекта П+1 предвиђена је на катастарској парцели број 2727 КО Лајковац у Лајковцу, која је у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025) и потврђеног Урбанистичког пројекта, који је израђен за потребе изградње стамбено-пословног објекта П+1 на катастарској парцели број 2727 КО Лајковац.

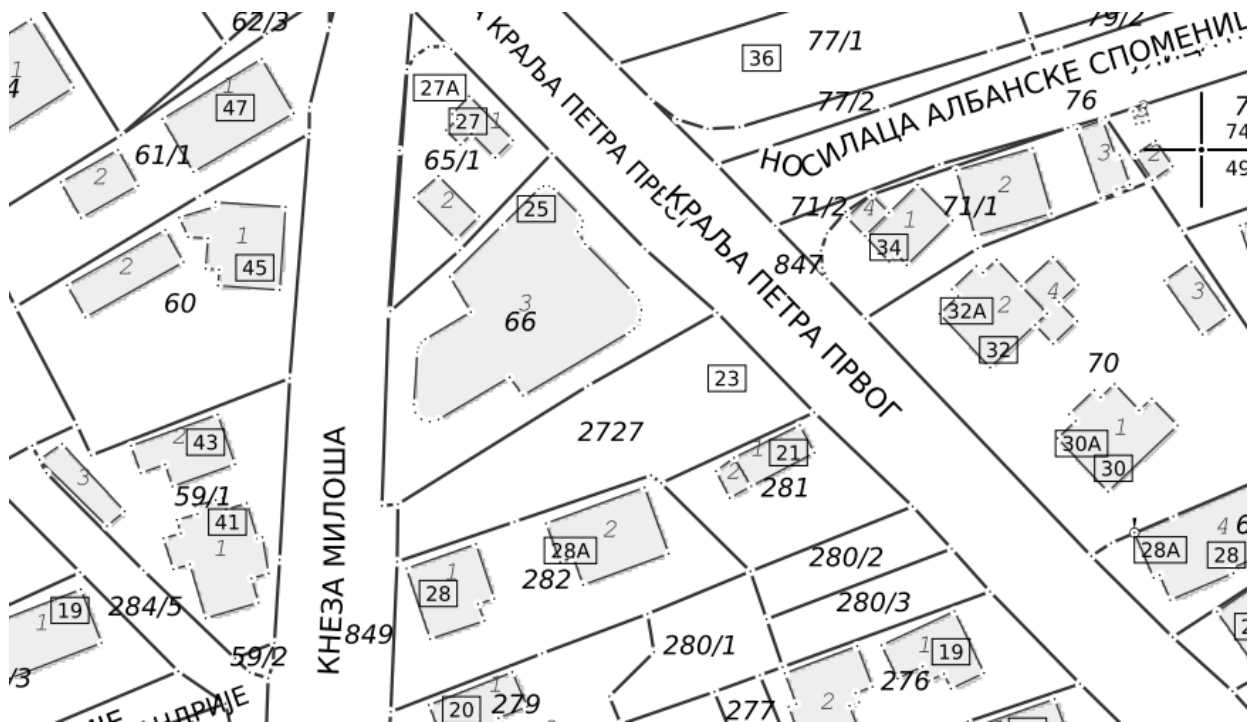
Увидом у копију плана број 952-04-005-12061/2025 од 19.06.2025. године на катастарској парцели број 2727 КО Лајковац нема учтаних објеката.

Увидом у извод из базе података катастра непокретности од 19.06.2025. године, катастарска парцела број 2727 КО Лајковац је градско грађевинско земљиште, површина парцеле 0.05.79ха, у приватној својини „Школарац Инвест“ д.о.о. са обимом удела 1/1:

Број дела 1 – земљиште уз зграду и други објекат, површине 0.02.93ха;

Број дела 2 – градско грађевинско земљиште, површине 0.02.86ха.

На предметној кат. парцели у изводу из базе података катастра непокретности нема уписаних објеката.



Графички прилог 1. - Копија катастарског плана број 952-04-005-12061/2025 од 19.06.2025.

Подаци о приступним саобраћајницама

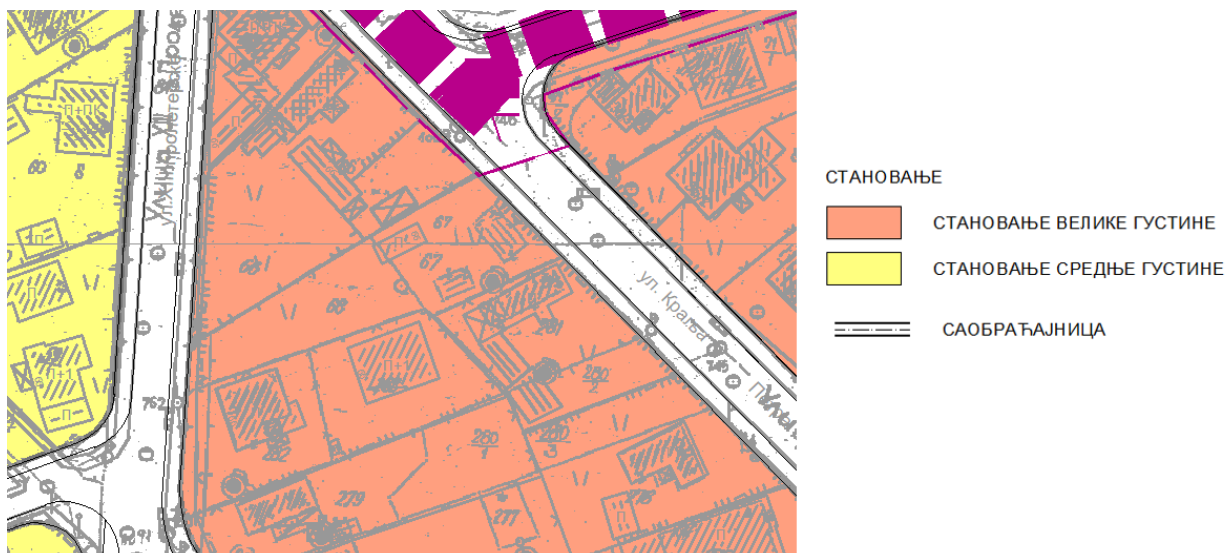
Катастарска парцела број 2727 КО Лајковац има пешачки приступ из улице Краља Петра Првог, кат. парцела 847 КО Лајковац, а колски приступ из улице Кнеза Милоша, кат. парцела 849 КО Лајковац.

Подаци о објектима предвиђеним за уклањање

У складу са идејним решењем нема објеката предвиђених за уклањање.

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

У складу са Планом генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025) и Планом детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) - примењује се графички део плана), катастарска парцела број 2727 КО Лајковац припада Зони 1 - Вишепородично становање у централној зони– ТЦ 1.



Графички прилог 2. Извод из Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) - примењује се графички део плана – План намена површина.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

на основу Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 5/2015, 14/2018 и 2/2025)

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у осталом грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, односно приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу се прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом. Планом су одређене претежне намене површина, а у оквиру сваке претежне намене површина дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и садржаја.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Изградња и реконструкција објеката мора бити усклађена са Законом о планирању и изградњи и подзаконских аката, уз обавезу поштовања правила парцелације, регулације, параметара и правила изградње дефинисаних у предметном Плану. На подручју насеља и грађевинском земљишту ван насеља, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Индекс изграђености (и) је количник надземне БРГП свих објеката на грађевинској парцели (блоку) и површине грађевинске парцеле (блока).

Индекс заузетости (з) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине грађевинске парцеле. Искузује се као проценат (%).

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина свих надземних етажа објекта мерених у нивоу пода свих делова објекта – спољне мере ободних зидива (са облогама, парапетима и оградама). У прорачуну површине поткровље се рачуна редуковану у односу на висину назидка и косину крова, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне гараже и подстанице за грејање, котларнице, станарске оставе, трафостанице се не рачунају у површине корисних етажа.

Висина објекта за објекте је средње растојање од нулте коте до коте венца.

Нулта кота је тачка пресека између вертикалне осе објекта и терена. Објекти могу имати кос кров или раван кров са или без повученог спрат.

Кота приземља новопланираних објекта може бити максимум 1,2m виша од нулте коте у случају када се у предвиђа стамбена намена. Код објекта у чијем приземљу са планира нестамбена намена (пословање) кота улаза може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

- Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.
- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) **спровођење плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.**

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Општа правила за грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, границама према суседним грађевинским парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима. Планом се прихватају границе постојећих катастарских парцела, изузев у случају када катастарска парцела није условна за планирану намену и када се планира промена граница катастарске парцеле у корист површине јавне намене.

Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих грађевинских парцела је могуће искључиво у оквиру границе катастарске парцеле/парцела. Приступ новоформираним грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити и преко сукорисничких површина, односно грађевинске парцеле интерног колског приступа. На новоформираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине нове грађевинске парцеле.

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела је да се сва неопходна заштита (заштитна удаљености од суседа, појасеви санитарне заштите и сл.) мора обавити унутар саме грађевинске парцеле, као и да се потребе за паркирањем морају решавати искључиво унутар комплекса, односно парцеле. Ово правило се не односи на објекте и парцеле у пешачкој зони које имају приступ само преко пешачке саобраћајнице, за које се паркирање обезбеђује на јавној површини.

Грађевинска линија је дефинисана као растојање од регулационе линије и износи мин 3m осим ако није другачије графички дефинисано на графичком прилогу 05. План регулације са грађевинским линијама.

Општа правила грађења за нове објекте

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима Плана и у складу са графичким прилогом број 3: „План нивелације и регулације“ у Р 1: 2500. Могућа је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину. С обзиром да је део блокова реализован нове објекте градити на постојећој грађевинској линији тако да се од постојећих и нових објеката формира уједначен улични фронт. На деловима на којима није дефинисана грађевинска линија она се по правилу поклапа са регулационом.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6m, а нагиб кровних равни највише 300. Предвидети кровне "баце" на стамбеним просторијама. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити кровне етаже који на било који начин излази из габарита објекта.

Уколико се предвиђају препусти на фасадним површинама у виду еркера или балкона, они су могући на најмањој висини 3,0m изнад коте терена тако да препуст не буде већи и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 50% од површине фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1,5m од границе грађевинске парцеле – 0,6m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2,5m од границе грађевинске парцеле – 0,9m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту најмање удаљености 5,0m од задње границе грађевинске парцеле - 1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине задње фасаде изнад приземља;

Кота приземља објекта може да буде највише 1.2m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру објеката планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

На грађевинским парцелама се могу градити више објекта као и и помоћни објекти – гаража, једна остава, надстрешница или трем, који могу појединачно бити корисне површине до 30,0m². Само подземне гараже се не обрачунавају у индексе. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа од 5,0m до слемена.

Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели. За паркирање обезбедити 1ПМ/ за 1 стан и 1ПМ/80,0m² пословног простора.

Грађевинску парцелу оградити искључиво транспарентном оградом највеће висине 1,4m, тако да висина зиданог дела може бити највише 0.9 m или постављањем живе ограде осовини међе или на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг простора.

Урбанистичке параметре на парцели ускладити са Елаборатом о геотехничким и геомеханичким истраживањима, уколико се парцела налази на теренима условно повољним за грађење.

Општа правила за постојеће објекте

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција, доградња и надзиђивање у складу са параметрима и правилима овог Плана за нову изградњу, уколико постојећи објекти не прелазе планирану грађевинску и регулациону линију и планиране урбанистичке параметре, односно

уколико постоје технички услови. Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју:

- угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- угрозити животну средину, природна и културна добра.

Услови за све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације. Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле. У случају нове изградње или интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним овим Планом.

На грађевинској парцели где постоје изграђена два објекта, за сваки појединачни објекат важе сви услови за дату зону градње, а односе се на урбанистичке параметре (укупно за оба објекта на грађевинској парцели) и међусобну удаљеност објеката.

Надзиђивање и доградња објеката

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

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Вишепородично становање у централној зони– ТЦ 1

Објекти чија је изградња дозвољена

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

Урбанистички параметри (за ниво блока)

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

* У оквиру слободних површина планирати дечија игралишта – 1m²/стану (најмање 150,0 m²)

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

*** Максимални нагиб кровних равни 33°.

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

Надзиђивање (једне етаже) је могуће на свим објектима са равним кровом и ако је постојећа спратност веће од планом дозвољене.

Правила парцелације

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

Дозвољена је изградња нових објеката на грађевинској парцели која има минималну површину 400m² уз обавезу израде Урбанистичког пројекта и провере испуњености других урбанистичких параметара

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

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

Положај објекта на грађевинској парцели

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

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

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

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Архитектонско обликовање објеката

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

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

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

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација, топлофикација.



Графички прилог 3. Извод из Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010)- примењује се графички део плана - План изградње и регулације

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 3m у складу са Планом детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010), као што је приказано на графичком прилогу бр. 3.

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

У складу са потврђеним Урбанистичким пројектом за изградњу стамбено-пословног објекта са два стана на катастарској парцели број 2727 КО Лајковац

Предметна катастарска парцела се налази у границама грађевинског подручја и припада Зони ТЦ1.

Нови објекти који се граде постављају се у границама грађевинских линија према правилима Плана. На деловима на којима није дефинисана грађевинска линија она се по правилу поклапа са регулационом.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6m, а нагиб кровних равни највише 30°. Предвидети кровне баце на стамбеним просторијама. Није

дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити кровне етажe који на било који начин излази из габарита објекта.

Уколико се предвиђају препусти на фасадним површинама у виду еркера или балкона, они су могући на најмањој висини 3,0m изнад коте терена тако да препуст не буде већи и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 50% од површине фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1,5m од границе грађевинске парцеле - 0,6m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2,5m од границе грађевинске парцеле - 0,9m, тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту удаљености 5,0m од задње границе грађевинске парцеле -1,2m, а највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине задње фасаде изнад приземља;

Кота приземља објекта може да буде највише 1,2m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у објекту планира нестамбена намена- пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

Паркирање се решава по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели. За паркирање обезбедити 1ПМ/за 1стан и 1ПМ/80,0m² пословног простора.

Објекти чија је дозвољена изградња:

Планиране претежне намене у овој зони су вишепородично становање (становање са делатностима), пословни и комерцијални објекти и садржаји, а дозвољени су породично становање и други компатибилни садржаји, с тим што је обавезно приземље наменити за пословање, јавне, комерцијалне или услужне садржаје.

Урбанистички параметри:

Спратност	слободне и зелене површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање
до П+4+Пк	мин. 30%	макс. 4,0 макс.4,4 (за угаоне објекте)	Слободностојећи двојни (једнострано узидани) у низу (двострано узидани)	на парцели 1ПМ/1стан 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

број објеката на парцели	На грађевинским парцелама се могу градити више објеката као и помоћни објекти – гаража, једна остава, надстрешница или трем, који могу појединачно бити корисне површине до 30,0m ² . Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине
--------------------------	---

	грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа од 5,0m до слемена.
услови за формирање грађевинске парцеле	Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Минимална ширина фронта грађевинске парцеле: • 16,0m за слобоностојеће објекте • 12,0m за једнострано и двострано узидане објекте
индекс изграђености парцеле	макс. 4,0 макс. 4,4 (за угаоне објекте)
спратност	спратност објекта до П+4+Пк/Пс. Максимална кота венца је 18м, Мерена од коте тротоара уз саобраћајницу са које се приступа парцели
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	Планирани објекти према положају на парцели могу бити слободностојећи, једнострано и двострано узидани. Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама на графичком прилогу бр.3 План регулације са грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са регулационом линијом.
растојање од бочне границе парцеле	На делу објекта према предњем дворишту -1.2м, На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1.5м од границе грађевинске парцеле, са отворима 2,5м На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2.5м
растојање од задње границе парцеле	На делу објекта према задњем дворишту најмање удаљености 5,0м
Растојања од суседних објеката	Задата удаљеност већег објекта од суседних објеката са отворима стамбених просторија износи $\frac{1}{2} h$, што је у односу на јужно постављене објекте 3,67м, у односу на северног суседа 4,5м.

	Остварена удаљеност је :5,76 од објекта на кат парцели бр.66 КО Лајковац и удаљеност стамбених просторија новопроектваног објекта од објекта на кат. парцели 66 КО Лајковац износи 5,74м, и 3,84м од објекта на кат. парцели 282 КО Лајковац, а 4,51м од објекта на кат парцели бр.281 КО Лајковац. Удаљеност – Новопроектваног објекта у односу на објекат на парцели 281 КО Лајковац износи 3.32м. Еркери према предњем дворишту износе 1,2м.
услови за слободне и зелене површине	минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 30%.
решење паркирања	За паркирање обезбедити 1ПМ/за 1стан и 1ПМ/80,0m ² пословног простора.
Архитектонско обликовање	Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
услови за ограђивање	Није дозвољено ограђивање унутар блока. Дозвољено је постављање живе оgrade висине највише 0.9м на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг места.
Инжењерско-геолошки услови	На основу изведених истраживања, утврђено је да дату конструкцију терена граде алувијални седименти представљени глинама и шљунком. Према грађевинском пројекту, за дате коте фундаирања, објекат ће већим делом бити фундиран у слоју глине преко слоја тампона дебљине d=0.2 m. Хидрогеолошки услови извођења радова зависе од периода у коме се буду изводили радови. Хидрогеолошки услови извођења радова ће бити повољни, с обзиром на то да се не очекује присуство подземних вода до дубине ископа, осим процедних површинских вода. У току извођења истражних радова године, констатована је појава подземне воде у бушотини Б-1 на дубини од 6.8 m од површине терена, а након завршеног истражног бушења утврђени су и њени устаљени нивои на дубини од 5.8 m. Максимални претпостављени ниво подземне воде налази се на дубини испод 3.0 m од коте терена. Радове је пожељно изводити при нижим нивоима подземних вода. Приликом ископа могући су површински дотоци са простора улица при падавинама, као и појаве плитких процедних подземних вода које се могу задржавати услед слабе оцедљивости глиновитог тла. Све површинске воде, укључујући и воде из олука, треба прихватити и спровести у одговарајући реципијент.

	Треба очекивати да ће вредности дозвољеног оптерећења бити већа од пројектоване вредности оптерећења од објекта, тако да се не очекује прекорачење дозвољене вредности. Обзиром да је терен релативно хомогеног састава, не треба очекивати појаве неравномерних и штетних слегања и да ће иста бити у границама дозвољених. За потребе изградње подне плоче, површински слој насипа се мора уклонити. Након уклањања тла, извести насипање и збијање насутих и тампонских слојева. Прво треба извести насипање и збијање крупније кречњачке дробине потребне дебљине, зависно од нивелационог решења. Након уградње насипа уградити тампонске слојеве гранулације 0/63mm, дебљине око 0.25m, и 0/31mm дебљине око 0.1m, односно до пројектоване коте. Збијање и уградњу тампона вршити до постизања захтеване збијености на завршном слоју испод подне плоче, по процени до око 60MPa. Поред ојачавања постељице, насип и тампони имају и значај у пресецању капиларног влажења објекта. Контролу збијености вршити стандардним опитима кружне плоче (SRPS U. B1.046). Према категоризацији тла у погледу ископа и употребе алата, исто се, према грађевинским нормама "GN-200", може сврстати у II категорију
--	--

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 објекта на електроенергетску мрежу, „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, Јанка Стајчића 2., 11550 Лазаревац, број 2541200-D-09.13-272548-UPP-24 од 24.07.2024. године.

Саставни део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2541200-D-09.13-272548-UPP-24-UGP који је инвеститор, односно његов пуномоћник у обавези да потпише квалификованим електронским потписом и приложи уз Пријаву радова.

У условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд наведено је да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Лазаревац, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
2. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац и инвеститора ради изградње, прикључног НН вода од ТС 10/0.4kV „ЦРКВА“ Лајковац

322805, извод број 2 до КПК на новопланираном стамбено-пословном објекту колективне градње на к.п. 2727 К.О. Лајковац.

2. Услови „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ИЈ Ваљево, број 295968/2-2025 од 03.07.2025. године.
3. Услови ЈП „Градска чистоћа“ Лајковац број 3249 од 24.06.2025. године.
4. Обавештење да није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара 07.9.1 број 217-5099/25-1 од 26.06.2025. године.

УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Урбанистичке мере за заштиту од земљотреса

Ризик од повредљивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 8° MCS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката, или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за планско подручје;
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката;
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

Препоручује се да се код пројектовања и изградње свих категорија објеката високоградње стриктно треба придржавати одредби „Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Поред тога, на свим теренима са смањеном стабилношћу обавезно се спроводе посебна инжењерско - геолошка, сеизмичка и геофизичка испитивања терена на којима ће се градити поједини објекти.

Мере енергетске ефикасности изградње

Мере енергетске ефикасности: Објекат мора бити пројектован, изграђен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства која се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима објекта, која ће чинити саставни део техничке документације.

Планирану нову изградњу и реконструкцију и санацију постојећих објеката реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" број 69/12 и 44/2018) и Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11).

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. архитектуре (Лиценца број 300 4118 03). Идејно решење и услови за пројектовање и прикључење издати од ималаца јавних овлашћења 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 - 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).

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 за издавање копије плана и листова непокретности, и Републичке административне таксе, износ 2.260,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 880554060023086301;
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 781074060023084813;
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: 3.520,00 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 1.040,00 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