



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ

Општинска управа

Одељење за комунално–стамбене,

грађевинске и урбанистичке послове

Број: РОР-LAJ-19531-СПИН-4/2025

Датум: 04.11.2025. године

Лајковац

Омладински трг бр. 1

Тел: 014/3433-109

Општинска управа општине Лајковац, Одељење за комунално–стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора „ИВА АГРАР“ Непричава бб Лајковац, ПИБ: 101342940, Матични број: 06379435, за издавање Решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбено – пословног објекта Ламела I-По+П+4+Пс, Ламела II-По+П+4+Пс, на катастарској парцели број 402/2 КО Лајковац, на основу члана 8ђ. члана 134. став 2. и члана 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлуке УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чланова 17. 19. и 20. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ број 96/2023) и члана 136. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС“, бр. бр. 18/2016 и 95/2018–аутентично тумачење и 2/2023), доноси:

РЕШЕЊЕ

О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ

ИЗДАЈЕ СЕ инвеститору „ИВА АГРАР“ Непричава бб Лајковац, ПИБ: 101342940, Матични број: 06379435, грађевинска дозвола за изградњу стамбено – пословног објекта Ламела I-По+П+4+Пс, Ламела II-По+П+4+Пс, тип објекта слободностојећи, категорије Б-В, класификациони број објекта 112213 – 71.64%, 123001 – 3.75% и 124210 – 24.61%, укупна

БРГП надземно 6013,40m², укупна бруто изграђена површине 7227,30m², укупна нето површина 6250,92m², бруто површине приземља 950,60m², површина земљишта под објектом 1021,30m², спратна висина ламела I подрум 4.0,4.60m, приземље 2,40m, 1. спрат – 4. спрат 2,80m, повучени спрат 2,80m, спратна висина ламела II подрум 3.0,4.60m, приземље 2,40m, 1. спрат – 4. спрат 2,80m, повучени спрат 2,80m, 60 станова, 4 пословна простора, 6 гараже, на катастарској парцели број 402/2 КО Лајковац, у свему према потврђеном Урбанистичком пројекту за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу стамбено–пословног објекта Ламела I-По+П+4+Пс, Ламела II-По+П+4+Пс на катастарској парцели број 402/2 КО Лајковац, број потврде 350-9/2025-03 од 25.06.2025. године, Локацијским условима број ROP-LAJ-19531-LOCH-2/2025 од 26.08.2025. године и Пројектом за грађевинску дозволу а који чине саставни део овог решења.

Катастарска парцела број 402/2 КО Лајковац, површине 0.19.98 ха, уписана је у извод из базе података катастра непокретности као градско грађевинско земљиште у приватној својини „Ива аграр“ ДОО Непричава са обимом удела 1/1:

Број дела 1 – земљиште под зградом и другим објектом, површине 90m²;

Број дела 2 – земљиште под зградом и другим објектом, површине 87m²;

Број дела 3 – земљиште под зградом и другим објектом, површине 88m²;

Број дела 4 – земљиште под зградом и другим објектом, површине 68m²;

Број дела 5 – земљиште под претежним делом објекта, површине 27m²;

Број дела 6 – земљиште под зградом и другим објектом, површине 42m²;

Број дела 7 – земљиште под зградом и другим објектом, површине 23m²;

Број дела 8 – земљиште под зградом и другим објектом, површине 20m²;

Број дела 9 – земљиште под претежним делом објекта, површине 14m²;

Број дела 10 – земљиште под зградом и другим објектом, површине 3m²;

Број дела 11 – земљиште уз зграду и други објекат, површине 1067m²;

Број дела 12 – њива 2. класе, површине 315m²;

Број дела 13 – воћњак 2. класе, површине 154m².

На катастарској парцели број 402/2 КО Лајковац у изводу из базе података катастра непокретности уписан је десет објеката. Постојећи објекти на предметној катастарској парцели се уклањају.

Извод из пројекта за грађевинску дозволу и ПГД Пројекат за грађевинску дозволу (0 – главна свеска, 1 – пројекат архитектуре, 2 – пројекат конструкције, 3 – пројекат хидротехничких инсталација, 4.1 – пројекат електроенергетских инсталација, 5.1 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, 5.2 – пројекат стабилног система за

аутоматску детекцију и дојаву пожара, 5.3 – пројекат стабилног система за аутоматску детекцију и дојаву гаса, 6.1 – пројекат машинских инсталација, 6.2 – пројекат машинских инсталација – пројекат вентилације гараже, 6.3 – пројекат машинских инсталација – пројекат стабилне инсталације за гашење пожара, 6.4 – пројекат лифтова, Елаборат енергетске ефикасности, Елаборат о геотехничким условима изградње, Елаборат заштите од пожара и План управљања отпадом од грађења и рушења) израђен од стране Д.А. студио ул. Симе Ровинског бр. 14 Лазаревац. Одговорно лице пројектанта и главни пројектант Дарко Ђорђевић, дипл.инж.арх са лиценцом број 300 4118 03.

Елаборат енергетске ефикасности израђен од стране „Ђермановић“ д.о.о. ул. Војина Софронића бб Ваљево, одговорно лице израђивача и овлашћено лице Перко Ђермановић, дипл.инж.маш. са лиценцом број 381 0063 12. Саставни део Елабората енергетске ефикасности је и потписана Изјава овлашћеног лица за израду елабората енергетске ефикасности да је у складу са прописима, стандардима и нормативима из области енергетске ефикасности.

Елаборат о геотехничким условима изградње израђен од стране „Паштрићанац“ д.о.о. ул. Карађорђева бр. 1656 Ваљево, одговорно лице израђивача Драган Петровић, дипл.инж.геологије. Овлашћено лице Богдан Петровић, дипл.инж.геологије са лиценцом број 391 М048 13. Саставни део Елабората о геотехничким условима је и потписана Изјава овлашћеног лица за израду Елабората о геотехничким условима да је у складу са прописима, стандардима и нормативима који уређују ову област и садржи прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основног захтева за објекат.

Елаборат заштите од пожара израђен од стране Д.А. студио ул. Симе Ровинског бр. 14 Лазаревац, овлашћено лице Перко Ђермановић, дипл.инж.маш. са лиценцом број 330 Ф579 07 лиценца МУП–а 09-152-746/16. Саставни део Елабората заштите од пожара је и потписана Изјава овлашћеног лица за израду елабората заштите од пожара да је у складу са прописима, стандардима и нормативима из области заштите од пожара.

Техничка контрола Пројекта за грађевинску дозволу извршена је од стране „W9 ARCHITECTS“ ул. Косанчићев венац бр. 6 Лазаревац. Одговорно лице Тијана Срећковић.

Саставни део овог решења чине Локацијски услови, Обрачун и начин плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта, потврђен Урбанистичком пројекту за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу стамбено–пословног објекта Ламела I-По+П+4+Пс, Ламела II-По+П+4+Пс на катастарској парцели број 402/2 КО Лајковац, Извод из пројекта за грађевинску дозволу, Пројекат за грађевинску дозволу и Техничка контрола Пројекта за грађевинску дозволу на основу којих се издаје ова грађевинска дозвола.

На основу обрачуна и начина плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта и средство обезбеђења у случају плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта на рате, број: ROP-LAJ-19531-CPIN-4-LDACP-1/2025 од 31.10.2025. године, сачињеног од стране Одељења за комунално–стамбене, грађевинске и урбанистичке послове и који чини саставни део овог решења, утврђује се допринос за уређење грађевинског земљишта у износу од 2.833.694,88 динара. Обавезује се инвеститор да обрачунати износ доприноса уплати једнократно, пре подношења пријаве радова на жиро рачун 840-741538843-29, шифра плаћања за правна лица 253, за физичка лица 153, по моделу 97 са позивом на број 11-055-05652.

Предрачунска вредност објекта 410.770.500,00 динара.

Инвеститор је дужан да овом органу поднесе пријаву радова пре почетка извођења радова са прописаном документацијом у складу са чланом 148. Закона о планирању и изградњи.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од три године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, односно у року од три године од дана правноснажности решења о измени решења о грађевинској дозволи у складу са чланом 140. став 1. Закона о планирању и изградњи.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од пет година од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, односно правноснажности решења о измени решења о грађевинској дозволи, не изда употребна дозвола, осим за објекте из члана 133. овог закона, објекте комуналне инфраструктуре који се изводе фазно, објекте јавне намене у јавној својини и породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба, а у ком року је инвеститор дужан да прибави употребну дозволу, у складу са чланом 140. став 4. Закона о планирању и изградњи.

У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издато решење о грађевинској дозволи или решење из члана 145. за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

О б р а з л о ж е њ е

Општинској управи општине Лајковац, Одељење за комунално–стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, „ИВА АГРАР“ Непричава бб у својству инвеститора, поднео је преко пуномоћника Д.А. студио Лазаревац кога заступа Дарко Ђорђевић усаглашени захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбено – пословног објекта Ламела I-По+П+4+Пс, Ламела II-По+П+4+Пс, ближе описаног у диспозитиву овог решења, на катастарској парцели број 402/2 КО Лајковац, а који је заведен под бројем ROP-LAJ-19531-CPIN-4/2025 од 24.10.2025. године.

Уз захтев, инвеститор је приложио следећу документацију:

- Локацијске услове број ROP-LAJ-19531-LOCH-2/2025 од 26.08.2025. године са условима добијених од ималаца јавних овлашћења;
- Извод из пројекта и (ПГД) Пројекат за грађевинску дозволу (0 – главна свеска, 1 – пројекат архитектуре, 2 – пројекат конструкције, 3 – пројекат хидротехничких инсталација, 4.1 – пројекат електроенергетских инсталација, 5.1 – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација, 5.2 – пројекат стабилног система за аутоматску детекцију и дојаву пожара, 5.3 – пројекат стабилног система за аутоматску детекцију и дојаву гаса, 6.1 – пројекат машинских инсталација, 6.2 – пројекат машинских инсталација – пројекат вентилације гараже, 6.3 – пројекат машинских инсталација – пројекат стабилне инсталације за гашење пожара, 6.4 – пројекат лифтова, Елаборат енергетске ефикасности, Елаборат о геотехничким условима изградње, Елаборат заштите од пожара и План управљања отпадом од грађења и рушења);
- Извештај о техничкој контроли ПГД-а;

- Списак катастарских парцела;
- Решење Одељења за привреду и имовинско–правне послове Општинске управе општине Лајковац којим се даје сагласност на План управљања отпадом број 501-61/2025-04 од 02.09.2025. године;
- Решење Одељења за привреду и имовинско–правне послове Општинске управе општине Лајковац, бр. 320-162/2025-04 од 02.09.2025. године са доказом о извршеној уплати накнаде о промени намене земљишта;
- Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката број 2561200-Д.09.13.-352004/2-25 од 01.10.2025. године;
- Доказ о уплати накнаде за подношење захтева кроз ЦИС;
- Доказ о уплати републичке административне таксе за подношење захтева и издавање решења о грађевинској дозволи;
- Пуномоћје за подношење захтева у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем;
- Катастарско–топографски план;
- Графички прилози.

По пријему захтева за издавање решења о грађевинској дозволи а на основу поднете документације, надлежни орган проверава испуњеност формалних услова за поступање по том захтеву, у складу са чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ број 96/2023) односно проверава да ли је:

- надлежан за поступање по захтеву,
- као подносилац захтева означен инвеститор или финансијер,
- захтев поднет у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке,
- уз захтев приложена сва документација прописана Законом и подзаконским актима донетим на основу Закона,
- уз захтев приложен доказ о уплати административних такси и накнаде из члана 16. став 2. тачка 5. Правилника.

Чланом 8ђ. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлуке УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и чланом 17. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/2023), надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за поступање по захтеву за издавање решења о грађевинској дозволи и не упушта се у проверу техничке документације нити испитује веродостојност докумената које прибавља електронским путем током спровођења обједињене процедуре, већ локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б Закона.

Увидом у извод из базе података катастра непокретности, надлежни орган је утврдио да је катастарска парцела број 402/2 КО Лајковац у приватној својини „Ива аграр“ ДОО Непричава са обимом удела 1/1, чиме је испуњен услов предвиђен чланом 135. Закона о планирању и изградњи да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који има одговарајуће право на земљишту на коме се планира изградња новопроектваног објекта.

Катастарска парцела број 402/2 КО Лајковац се налази у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025) и припада зони 1 – делатности – мешовити градски центар.

Пешачки и колски прилаз ламели I је из улице Омладински трг при чему се приступа преко катастарске парцеле број 402/1 КО Лајковац која је у власништву инвеститора и преко катастарске парцеле број 406/1 КО Лајковац, за коју је у изводу из базе података катастра непокретности уписано право службености пролаза у ширини планиране саобраћајнице за потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе, изградње и коришћења стамбено – пословног објекта на катастарској парцели број 402/2 КО Лајковац, а до провођења саобраћајнице по урбанистичком плану центра Лајковца. Колски приступ је остварен преко грејане рампе дужине 8.80м нагиба 15%.

Пешачки прилаз ламели II је планиран са јавне саобраћајнице – улице Кнеза Милоша, катастарска парцела 849 КО Лајковац, колски приступ ламели II је планиран са јавне саобраћајнице – улице Кнеза Милоша, катастарска парцела 849 КО Лајковац преко рампе дужине 8.15м нагиба 10%.

За изградњу предметног објекта израђен је Урбанистички пројекат који је потврдило надлежно одељење број потврде 350-9/2025-03 од 25.06.2025. године, а по обављеној седници Комисије за планове Општине Лајковац и Извештаја о обављеној стручној контроли број 06-60/2025-II од 06.06.2025. године, којим је дала позитивно мишљење на Урбанистички пројекат. Увидом у Локацијске услове број ROP-LAJ-19531-LOCH-2/2025 од 26.08.2025. године, утврђено је да су одређени урбанистички услови за изградњу предметног објекта у складу са условима добијеним од ималаца јавних овлашћења.

Увидом у Пројекат за грађевинску дозволу констатовано је да је предмет пројекта изградња стамбено – пословног објекта који се састоји од 60 станова и четири пословна простора. Пројекат за грађевинску израђен је од стране Д.А. студио Лазаревац и чине га:

- 0 – главна свеска и 1 – пројекат архитектуре – главни и одговорни пројектант Дарко Ђорђевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 4118 03;
- 2 – пројекат конструкције – одговорни пројектант Зоран Ћосић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 8745 04;
- 3 – пројекат хидротехничких инсталација – одговорни пројектант Александар Кузмановић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 314 3725 03;
- 4.1. – пројекат електроенергетских инсталација – одговорни пројектант Зоран Ђорђевић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 Ф705 07;
- 5.1. – пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација – одговорни пројектант Мирјана Коцић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 И299 09;
- 5.2. – пројекат стабилног система за аутоматску детекцију и дојаву пожара – одговорни пројектант Богдан Богдановић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 О496 16 лиценца МУП-а 07/12-152-352/13;
- 5.3. – пројекат стабилног система за аутоматску детекцију и дојаву гаса – одговорни пројектант Богдан Богдановић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 О496 16 лиценца МУП-а 07/12-152-352/13;
- 6.1. – пројекат машинских инсталација – одговорни пројектант Перко Ђермановић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 330 Ф579 07;
- 6.2. – пројекат машинских инсталација – пројекат вентилације гараже – одговорни пројектант Перко Ђермановић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 330 Ф579 07;

- 6.3. – пројекат машинских инсталација – пројекат стабилне инсталације за гашење пожара – одговорни пројектант Перко Ђермановић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 330 Ф579 07, лиценца МУП–а 09 број 152-729/16;
- 6.4. – пројекат лифтова – израђен од стране „СПБ–БИРО“ д.о.о. ул. Пожешка бр. 72 Београд, одговорни пројектант Сиди Бојовић, дипл.инж.маш. са лиценцом број 333 0192 03 и Александар Ђорђевић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 350 K153 11.

Техничка контрола Пројекта за грађевинску дозволу извршена је од стране „W9 ARCHITECTS“ Лазаревац:

- вршилац техничке контроле за пројекат архитектуре Александра Јовановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 3341 03;
- вршилац техничке контроле за пројекат конструкције Драгиша Стевановић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 311 2401 03;
- вршилац техничке контроле за пројекат хидротехничких инсталација Александра Јовановић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 3341 03;
- вршилац техничке контроле за пројекат електроенергетских инсталација Ђорђе Коларевић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 351 I187 24;
- вршилац техничке контроле за пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација Марко Видић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 1030 09;
- вршилац техничке контроле за пројекат стабилног система за аутоматску детекцију и дојаву пожара Владан Јоровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 O987 16 лиценца МУП–а 07-152-124/12;
- вршилац техничке контроле за пројекат стабилног система за аутоматску детекцију и дојаву гаса Владан Јоровић, дипл.инж.ел. са лиценцом број 353 O987 16 лиценца МУП–а 07-152-124/12;
- вршилац техничке контроле за пројекат машинских инсталација Милован Драјић, дипл.инж.маш. са лиценцом број 330 E827 07;
- вршилац техничке контроле за пројекат вентилације гараже Милован Драјић, дипл.инж.маш. са лиценцом број 330 E827 07;
- вршилац техничке контроле за пројекат стабилне инсталације за гашење пожара Милован Драјић, дипл.инж.маш. са лиценцом број 330 E827 07;
- вршилац техничке контроле за пројекат лифта Милена Димитријевић, дипл.инж.маш. са лиценцом број 333 Ц970 06 и Зоран Аћимовић, дипл.инж.ел. 350 1083 03.

Пројектном документацијом предвиђено је да ће објекат бити прикључен на електроинсталације, инсталације водовода и канализације према условима надлежних ЈП.

Износ доприноса за уређење грађевинског земљишта, и начин плаћања који чини саставни део овог решења, утврђен је на основу члана 97. Закона о планирању и изградњи, члана 6. и 9. Одлуке о утврђивању износа доприноса за уређење грађевинског земљишта, члана 6. Одлуке о утврђивању зона и коефицијената зона за обрачун доприноса за уређење грађевинског земљишта и члана 4. Одлуке о намени објеката и коефицијентима намене објеката за обрачун износа доприноса за уређење грађевинског земљишта.

Увидом у доказе о извршеној уплати таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за вођење централног регистра, утврђено је да су исте уплаћене у складу са Законом о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03 – испр, 61/05, 101/05 – др. закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11 – усклађени дин. изн, 55/12 - усклађени дин. изн, 93/12, 47/13 – усклађени дин. изн, 65/13 – др. закон, 57/14 - усклађени дин. изн, 45/15 - усклађени дин. изн, 83/15, 112/15, 50/2016 - усклађени дин. изн и 61/2017 - усклађени дин. изн. 113/2017, 3/2018 - испр. и 50/2018 - усклађени дин. изн,

95/2018, 38/2019 - усклађени дин. износи, 86/2019 и 90/2019-испр. 98/20 – усклађени дин. изн, 144/20 и 62/21 – усклађени дин.изн, 138/2022, 54/2023 - усклађени дин. изн. и 92/2023, 59/2024 – усклађени дин.изн, 63/2024, 94/2024 и 55/2025).

Чланом 135. Закона о планирању и изградњи, предвиђено је да се грађевинска дозвола 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, решење о сагласности на План управљања отпадом од грађења и рушења, 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.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, имајући у виду да су испуњени сви законом предвиђени услови, донето је решење као у диспозитиву.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре РС Београд – Колубарски округ у Ваљеву у року од 8 (осам) дана од дана пријема истог. Жалба се подноси преко овог органа са доказом о извршеној уплати републичке административне таксе у износу од 610,00 дин. према тарифном броју 6. Закона о републичким административним таксама на жиро рачун 840-742221843-57, са позивом на број 11-055-05652, шифра плаћања 153.

Решење доставити:

- Подносиоцу захтева;
- Одељењу за буџет и финансије, Одсеку за утврђивање, наплату и контролу јавних прихода;
- Грађевинској инспекцији;
- Имаоцима јавних овлашћења;
- Архиви.

Руководилац одељења

Предраг Мирковић, дипл. инж. саобраћаја