РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: ROP-LAJ-5386-LOCH-2/2026
Датум: 21.04.2026. 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 „АБИ ИНВЕСТ“ д.о.о. Лазаревац, ул. Јанка Вукотића бр. 32, Велики Црљени, ПИБ 104442884, Матични број 20151455, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели број 363 КО Лајковац, 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, 62/23 и 91/25), 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), 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 спратности По+П+2+Пк (број потврде 351-104/2025-03 од 11.02.2026. године), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели број 363 КО Лајковац, општина Лајковац, категорије Б, класификациони број 112221 (81%) и класификациони број 123001 (19%), Тип објекта - једнострано узидани објекат, укупна нето површина – 1931,61m^2, укупна бруто изграђена површина – 2202,06 m^2

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, 62/23 и 91/25);
- 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, 14/2018 и 2/2025);

Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010)- примењује се графички део плана.

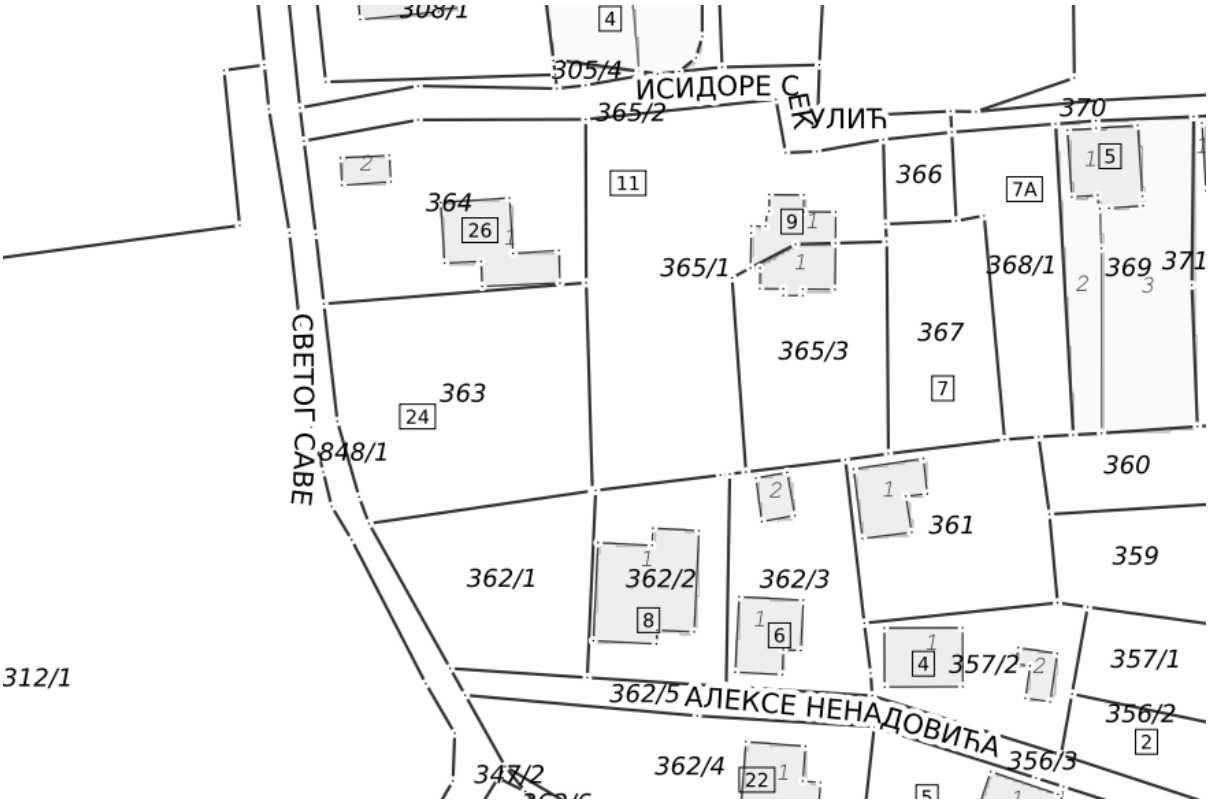
Потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пк (број потврде 351-104/2025-03 од 11.02.2026. године)

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација за изградњу предметног објекта је катастарска парцела број 363 КО Лајковац.

Увидом у копију плана број 952-04-005-4127/2026 од 03.03.2026. године на катастарској парцели број 363 КО Лајковац нема уцртаних објеката.

Катастарска парцела број 363 КО Лајковац, површине 0.08.95 ха, уписана је у извод из базе података катастра непокретности, као градско грађевинско земљиште, пашњак 2. класе у приватној својини Марковић Славице и Предузећа „АБИ ИНВЕСТ“ ДОО Лазаревац са обимом удела од по 1/2. У изводу из базе података катастра непокретности за катастарску парцелу број 363 КО Лајковац нема уписаних објеката.

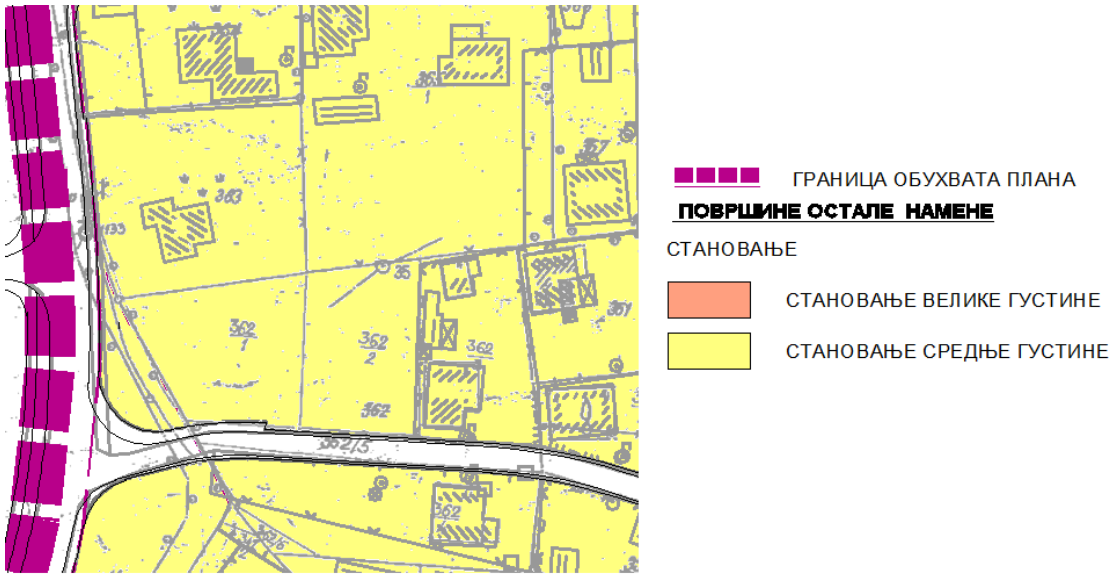


Графички прилог 1. - Копија плана број 952-04-005-4127/2026 од 03.03.2026. године

У складу са Планом генералне регулације за насељено место Лајковац и Планом детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац, катастарска парцела број 363 КО Лајковац припада зони површине остале намене – становање средње густине.

Подаци о приступним саобраћајницама

Катастарска парцела број 363 КО Лајковац има приступ на улицу Светог Саве, катастарска парцела број 848/1 КО Лајковац.



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 намене површина

Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018)

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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 дефисани 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, и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија комунални 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. Исказује се као проценат (%).

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина свих надземних етажа објеката мерених у нивоу пода свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У прорачуну површине поткровље се рачуна редуковану у односу на висину надзидка 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 објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте у случају када се у предвиђа стамбена намена. Код објеката 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

Типичне целине у осталом грађевинском земљишту приказане су на графичком прилогу 2: „ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА“.

Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку појединy 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 3м 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 надзитка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6m, а нагиб кровних равни највише 30^0. Предвидети кровне "баџе" 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 $30,0m^2$. 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/80,0m^2 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 надзитка 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 "бађа" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних бађа на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баџе" је 2,60m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "бађа" је 30% површине основе крова. Облик и ширина "баџе" 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.

Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа

У оквиру површина и блокова на грађевинском земљишту остале намене, за грађевинске парцеле које немају директну везу са јавном саобраћајницом, предвиђена је изградња приступних колско пешачких саобраћајница. Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута планирати на посебној грађевинској парцели у оквиру израде урбанистичког пројекта парцелације. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмеран и „слеп“, мора имати припадајућу окретницу. Колске приступ за директан приступ појединачне парцеле са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2,5 m.

У зони прикључака приступних путева на јавне саобраћајнице (улице) троуглове прегледности дефинисати у зависности од ранга улице и дозвољених брзина кретања возила, а грађевинске линије дефинисати у зависности од троугла прегледности. Ограде на парцелама у блоковима индивидуалног становања, које се налаза у зонама раскрсница, морају бити транспарентне.

ЗОНА 1.

Породично становање средње густине у централној зони – ТЦ 2

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Унутар зоне 1 (ТЦ-1) могућа је изградња објеката породичног становања у централној зони града као и у зони 2. Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности појединачне грађевинске парцеле је становање 60-100%/ делатности 0-40%.

Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката. Очекиване интервенције су најчешће замена постојећих стамбено-пословних објеката са делатностима уз очување постојеће хоризонталне и усклађивање вертикалне регулације.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката
П+2+Пк	мин. 30%	макс. 2,0 (за угаоне парцеле до 2,2)	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани) у зони реконструкције и обнове

Правила парцелације

Положај грађевинске 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:

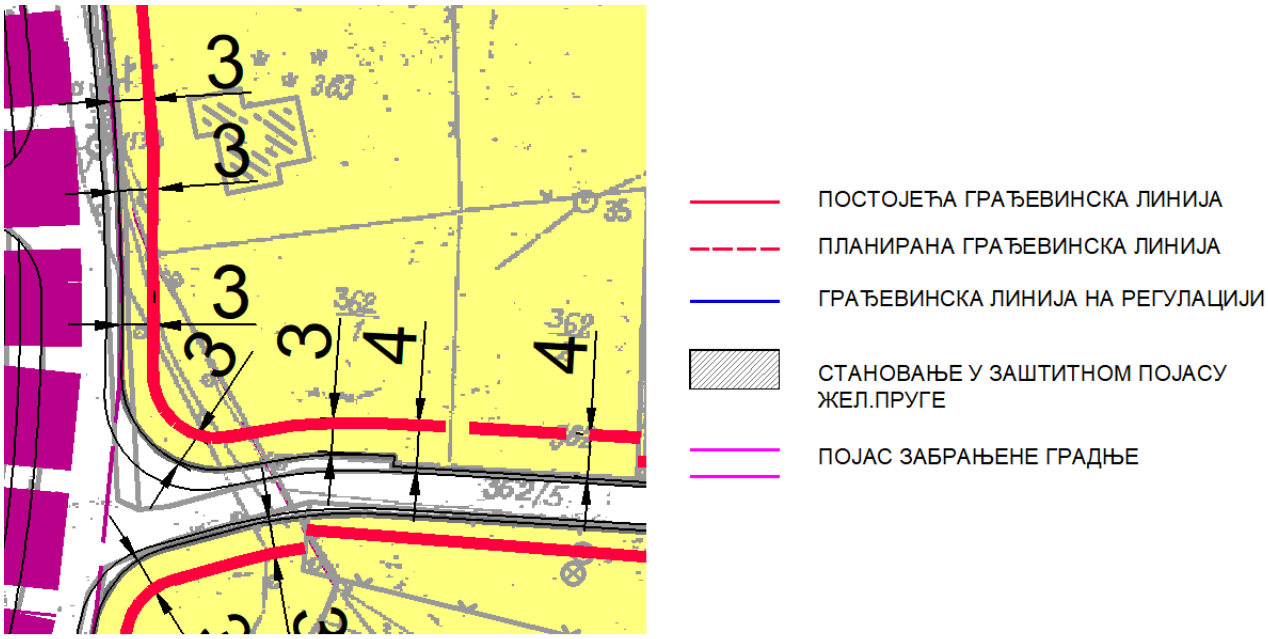
- 300m^2 за слободностојеће објекте
- 150m^2 за једнострано и двострано узидани објекти

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

- 12,0m за слободностојеће објекте
- 8,0m 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. Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је на графичком прилогу број 3.



Слика 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 објекта од објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 4,0m. Уколико је међусобна удаљеност постојећих објеката мања од 4,0m, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама, без сагласности суседа.

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, отвори стамбених просторија морају имати парапет мин. висине 1,8m.

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.

Могуће је постављање објеката на мањој удаљености од прописане, и на граници суседних грађевинских парцела, уз обавезну претходну сагласност суседа.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте.

На парцелама чија је површина мања од Планом дефинисане за ову зону, дозвољена је могућност градње стамбеног објекта спратности до П+1, до индекс изграђености до 0,8 као и могућност реконструкције и надградње постојећег објекта ради 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 поткровља дозвољава се изградња надзитка максималне висине 1,6m.

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

Извод из Потврђеног Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пк (број потврде 351-104/2025-03 од 11.02.2026. године)

Спровођење плана у зони 1 за објекте вишепородичног становања и комерцијалних делатности врши се израдом урбанистичког пројекта.

Намена планираног објекта је вишепородично становање са комерцијалним садржајем у приземљу класификационе ознаке 112221 и 123001, категорије Б. Описана намена објекта је вишепородично становање са комерцијалним садржајем у складу са планским документом и реализује се путем урбанистичког пројекта.

Регулациона линија улице Светог Саве утврђена је Планом генералне регулације односно Планом детаљне регулације. Положај релевантне регулационе линије - регулациона линија по ПДР-у, приказана је на свим граф. прилозима.

Грађевинска линија на мин 3m од планиране регулације улице и не се поклапа са фактичком регулацијом Улице Светог Саве.

Нови објекат вишепородичног становања са комерцијалним садржајем у приземљу и гаражирањем у подруму, поставља се на парцелу као једнострано узидани. Најистуренијим делом објекат је постављен на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини улици Светог Саве - кат. парцела 848/1 КО Лајковац.

Удаљеност објекта од објеката на суседним парцелама износи 5,03 m, што је више од Планом дозвољеног– 4,0m. Овим условом је дозвољено формирање отвора стамбених просторија на бочној страни објекта.

Удаљеност објекта од граница суседне парцеле износи од 4,25 до 4,67 m.

Удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле износи од 6,57.

Површина грађ. парцеле за анализу је 0.08.79 ha и представља постојећу стамбену изграђену грађевинску парцелу која има директан излаз на јавну улицу Светог Саве.

Постојећи објекти – На КП 363 КО Лајковац изграђен је стамбени објекат који није уписан у листу непокретности бр. 981 и не налази се у поступку озакоњења. Приликом изградње планираног стамбено-пословног објекта, постојећи објекат ће се уклонити.

Габарит објекта- максимални габарит објекта је 24,43 x 22,43 m.

Заузетост парцеле новим објектом је 50,71% - (445,74 m^2)

Изграђеност парцеле је 1,998 (1756,79 m^2) - Планом је дозвољено 2,0 (1758,00 m^2)

Укупна БРГП - бруто развијена грађевинска површина објекта је 2202,06 m².

Укупна БГП - бруто грађевинска површина објеката је 1756,79 m².

Укупна НП - нето корисна површина објеката је 1930,34 m².

Функција - Стамбени објекат је подељен у две функционалне целине које су подељене по вертикали.

У нивоу подрума је прва целина у којој се налазе паркинг места на пет система паркирања (паркинг платформе) са 20 паркинг места и 3 класична паркинг места, саобраћајна комуникација, тампон зона, техничка просторија, предпростор, лифт и степениште преко којих се врши пешачка комуникација са остатком зграде – другом целином.

Другу целину објекта чине осамнаест станова и два пословна простора на надземним етажама, и то два пословна простора у нивоу приземља и по шест станова на етажама првог спата, другог спрата и поткровља. Хоризонтална комуникација у објекту се остварује ходницима, а вертикална степеницама и путничким лифтом носивости 630кг за 8 особа.

Колски приступ парцели је ширине 6,59m и формиран је на северо-западном делу грађевинске парцеле из Ул. Светог Саве са упуштеним ивичњаком и радијусом скретања од Р=2,5m. Уз суседну северну границу парцеле се формира коловозна рампа нагиба 11,6% (дужина рампе 25.57m, висина коју савладава 2,90m) и ширине од 4.25-4.50m, којом се преко приступног платоа ширине 6,0м у нивоу подрума приступа гаражном простору.

Пешачки приступ парцели је у виду пешачких поплочаних стаза ширине од 1,5м - 2,0м из Ул. Светог Саве.

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 8º 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

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).

Посебни услови

У складу са чланом 5. Уговора о преносу права својине на земљишту и уређивању међусобних односа у вези са изградњом стамбено-пословног објекта, потребно је да Захтев за издавање грађевинске дозволе и као и пројекат за грађевинску дозволу гласе на обе уговорне стране, које су уједно и сувласници на катастарској парцели број 363 КО Лајковац.

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

1. Услови Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Лазаревац, број 2581200-D-09.13-154681-UPP-26 од 08.04.2026. године;

   Саставни део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2581200-D-09.13-154681 -UPP-26-UGP који је инвеститор, односно његов пуномоћник у обавези да потпише квалификованим електронским потписом и приложи уз Пријаву радова.

2. Услови „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ИЈ Ваљево, број 493540/2-2025 од 03.11.2025. године;
3. Услови ЈП „Градска чистоћа“ Лајковац, број 874 од 24.02.2023. године
4. Услови ЈП „Градска чистоћа“ Лајковац, број 2578 од 29.05.2023. године.
5. Услови МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ваљеву, Одсека за превентивну заштиту број 07.10.1 број 217-28-427/26-1 од 19.03.2026. године.

Техничка документација:

Идејно решење урадио је „Леп изглед“ д.о.о. Лазаревац, улица Милована Лазаревића број 2, главни пројектант Милош Томовић дипл. инг. арх. (Лиценца број 300 Г007 08). 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, 62/23 и 91/25) 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, 62/23 и 91/25).

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. Републичка административна такса, Служба за катастар непокретности - Лајковац, износ 1.670,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 090554060026SD024078812;
2. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ 1.270,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 631074060026SD024078102;
3. Републичка административна такса за подношење захтева: 420,00 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: 3.660,00 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 1.500,00 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