РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: ROP-LAJ-6808-LOC-1/2026
Датум: 06.05.2026. 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 Драгана Стефановића, [redacted] **за издавање локацијских услова за изградњу економског објекта – гараже за смештај пољопривредне механизације, на катастарској парцели број 1261/16 КО Рубрибреза**, 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 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 плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу економског објекта – гараже за смештај пољопривредне механизације, на катастарској парцели број 1261/16 КО Рубрибреза, општина Лајковац, спратности П+0, категорије А, класификациони број 127141, Тип објекта - слободностојећи објекат, укупна нето површина – 120,88 м^2, укупна БРГП површина – 131,00 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, 52/2, 62/23 и 91/25);

- 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 плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025);

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

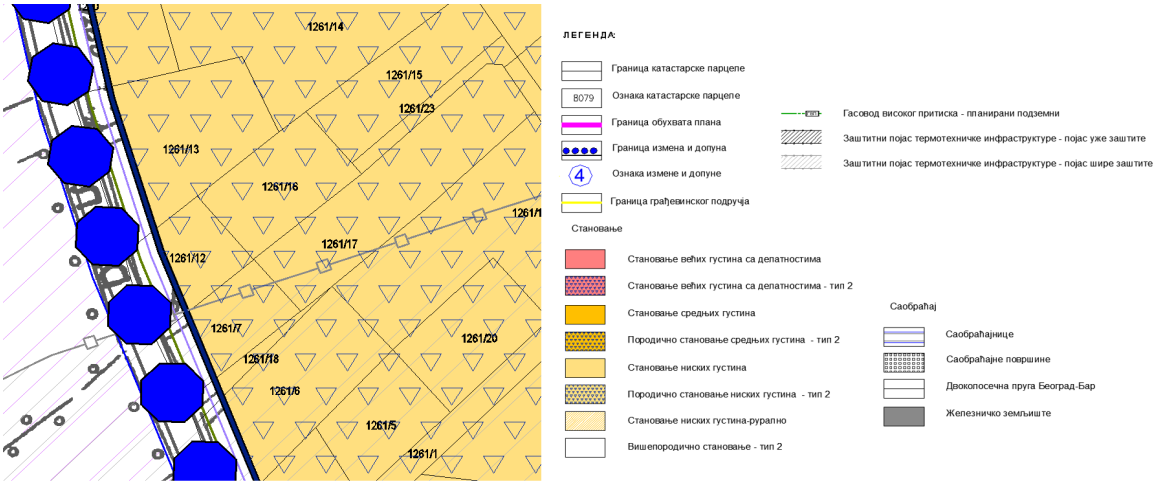
Локација за изградњу предметног објекта је катастарска парцела број 1261/16 КО Рубрибреза.

Катастарска парцела број 1261/16 КО Рубрибреза, површине 0.06.00ха, уписана је у изводу из базе података катастра непокретности као градско грађевинско земљиште, култура њива 2. класе, у приватној својини Драгана Стефановића са обимом удела 1/1.

У изводу из базе података катастра непокретности на катастарској парцели број 1261/16 КО Рубрибреза нема уписаних објеката.

Катастарска парцела број 1261/16 КО Рубрибреза се налази у границама Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025) и Просторног плана подручја посебне намене разводног гасовода РГ-13 Београд-Ваљево-Лозница са елементима детаљне регулације („Сл. гласник РС“, бр. 67/2022).

У складу са Планом Измена и допуна плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025) катастарска парцела број 1261/16 КО Рубрибреза је обухваћена изменом и допуном број 6 и припада зони породично становање ниских густина – тип 2.



Графички прилог 1 – Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 4/2018 и 2/2025) – Планирана намена површина

Подаци о приступним саобраћајницама

Катастарска парцела број 1261/16 КО Рубрибреза нема директан приступ на јавну саобраћајницу већ исти може остварити преко неке од суседних парцела уз достављен доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини.



Графички прилог 2 – Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 4/2018 и 2/2025) – Регулационо решење са грађевинским линијама

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Породично становање ниских густина – тип 2

I) Врста и намена објеката

У оквиру површина ове намене могу се градити

стамбени објекти

- стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на вишим етажама.
- помоћни објекти

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су породично становање или породично становање са пословањем.

Делатности, које се могу јавити као пратећа намена становању су: трговина, занатство, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, култура, забава, административне делатности, туризам и сл.

Овде се не могу наћи облици пословања који основну намену становања угрожавају буком, вибрацијама и емисијом штетних материја.

Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

У овој зони градити стамбене објекте искључиво типа индивидуалних породичних објеката. У оквиру једног породичног стамбеног објекта могуће је организовати максимално две стамбене јединице.

II) Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностојеће или као објекте у прекинутом низу.

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *Регулационо решење са грађевинским линијама*. Дефинисане су у односу на планирану регулацију саобраћајница.

Минимална удаљеност од границе суседне парцеле, на бочном делу дворишта, је

2,5 m за стамбене просторије – отвори на фасади се могу постављати без ограничења

1,5 m за помоћне просторије – на фасади се могу постављати прозори са минималном висином парапета 180 cm, као и стаклене призме за увођење светлости у објекат, без могућности отварања.

0 m једнострано – на фасади се не постављају отвори

Минимална удаљеност од задње границе парцеле једнака је 1/3 висине објекта од нулте коте (мерене на фасади ка задњој граници парцеле) до венца објекта.

III) Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле за изградњу

слободностојећих објеката **600 m²**

објеката у прекинутом низу **400 m²**

Најмања ширина грађевинске парцеле је за

слободностојеће објекте **15 m**

објекте у прекинутом низу **10 m**

У случају неизграђених или већ изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су неусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима се могу вршити само текуће одржавање, адаптација, санација и реконструкција.

IV) Други објекти на парцели

Дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, оставе за огрев, летње кухиње, базени, сеници, надстрешнице, стаклениц и зимске баште и слично).

V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **50%**, рачунајући стамбене, односно стамбено-пословне објекте и помоћне објекте.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 30%**.

VI) Дозвољена спратност

Максимална дозвољена спратност објеката је **По+П+1+Пк.**

Максимална дозвољена спратност помоћног објекта је **По+П**.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина надзитка поткровне етаже је 1,6 m.

VII) Најмања међусобна удаљеност објеката

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом, односно помоћни објекти главним објектима не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.

Приликом организације објеката на парцели, водити рачуна о визурама које се пружају из главног објекта.

VIII) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном и живом зеленом оградом, до 1,4 m висине, рачунајући од коте тротоара.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у поглављу *3.3.4. Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа.*

Паркирање и гаражирање обезбедити у оквиру парцеле према условима датим у поглављу *3.3.2. Општа правила грађења за нове објекте.*

X) Минимални степен комуналне опремљености

приступ парцели са јавне саобраћајне површине;

прикључење на електроенергетску мрежу;

прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

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 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 Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Лазаревац, број 2581200-D-09.13-119338-UPP-26 од 24.03.2026. године;

   У условима Електродистрибуција Србије 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.

Странка је у обавези да достави оверену сагласност власника к.п 1261/12 К.О Рубрибреза ради постављања ПОММ-1 и прелаз проводника до предметног објекта.

Саставни део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2581200-D-09.13-119338-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 124221/2 -2026 од 17.03.2026. године;
3. Услови ЈП „Градска чистоћа“ Лајковац, број 1222 од 23.03.2026. године.

Техничка документација:

Идејно решење урадио је ЛАКОН – пр, Пројектовање грађевинских и других објеката, ул. Краља Петра 4/37 Лајковац, одговорно лице пројектанта Владан Чоловић, дипл. инг. грађ, главни пројектант Владан Чоловић, дипл. инг. грађ. (Лиценца број 310 Н641 09). Идејно решење и услови ималаца јавних овлашћења чине саставни део локацијских услова.

Одговорни пројектант је дужан да уради Идејни Пројекат у складу са правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима.

На основу урбанистичких услова датих у локацијским условима, инвеститор може приступити изради Идејног пројекта у складу са чланом 118. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11,121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19,37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 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 решења о одобрењу за извођење радова у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11,121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19,37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

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

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Трошкови републичког геодетског завода за издавање листа непокретности и копије плана, износ 1.670,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 180554060026SD024120034.
2. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ 850,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97

091074060026SD024119636.

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: 2.430,00 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