РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: ROP-LAJ-19531-LOCA-8/2026
Датум: 06.07.2026. 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 „ИВА АГРАР“ Непричава бб Лајковац, ПИБ: 101342940, Матични број: 06379435 за издавање локацијских услова 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 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 и 33/2026), 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) и потврђеног Урбанистичког пројекта 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, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

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, категорије В, класификациони број 112213 – 71,64%, 123001 – 3,75% и 124210 – 24,61%, Тип објекта - слободностојећи објекат, укупна нето површина – 6.195,39 m^2, укупна БРГП – 6.213,50 m^2, укупна БРУТО изграђена површина: 7.387.00 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 и 62/23);
- члана 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023 и 33/2026);

- 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);
- Потврђеног Урбанистичког пројекта 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.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Изградња предметног стамбено-пословног објекта Ламела I-По+П+4+Пс, Ламела II-По+П+4+Пс предвиђена је на катастарској парцели број 402/2 КО Лајковац, 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 за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу стамбено-пословног објекта Ламела I-По+П+4+Пс, Ламела II-По+П+4+Пс и припада зони – **делатности – мешовити градски центар**.

Увидом у копију плана број 952-04-005-10627/2026 од 20.05.2026. године на катастарској парцели број 402/2 КО Лајковац нема уцртаних објеката.

Увидом у извод из базе података катастра непокретности од 20.05.2026. године, катастарска парцела број 402/2 КО Лајковац је градско грађевинско земљиште, површина парцеле 0.19.98ха, у приватној својини „Ива аграр“ д.о.о Непричава, са обимом удела 1/1:

Број дела 11 – земљиште уз зграду и други објекат, површине 0.15.29ха;

Број дела 12 – њива 2. класе, површине 0.03.15ха;

Број дела 13 – воћњак 2. класе, површине 0.01.54ха.

На катастарској парцели број 402/2 КО Лајковац у изводу из базе података катастра непокретности нема уписаних објеката.

Подаци о приступним саобраћајницама

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 кат. парцели бр. 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%.

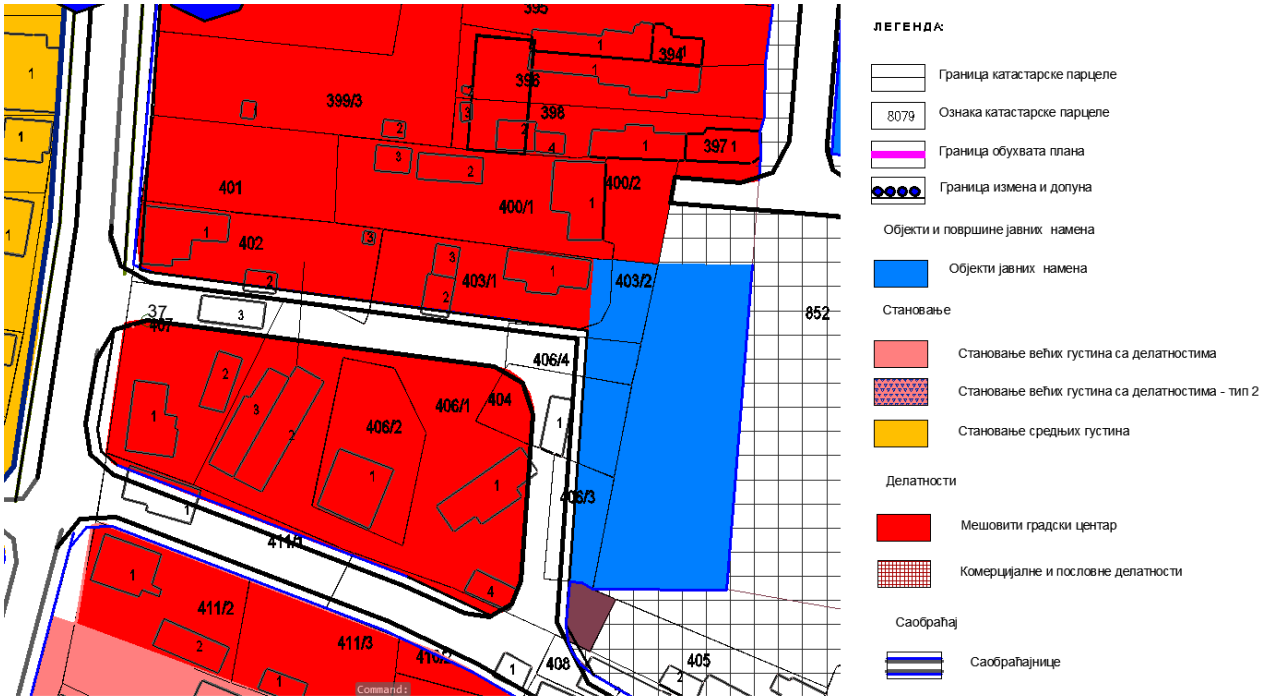
Пешачки прилаз ламели II је планиран са јавне саобраћајнице- улице Кнеза Милоша, катастарска парцела 849 КО Лајковац, колски приступ ламели II је планиран са јавне саобраћајнице- улице Кнеза Милоша, катастарска парцела 849 КО Лајковац преко рампе дужине 8.15м нагиба 10%.



Графички прилог 1. - Копија катастарског плана број 952-04-005-13067/2025 од 02.07.2025. године

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

У складу са Планом генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025) катастарска парцела број 402/2 КО Лајковац припада **зони – делатности – мешовити градски центар**.



Графички прилог 2. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025) – Планирана 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 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, 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. 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 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 300. 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 30,0m2. 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/80,0m 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.

<u>Општа правила за постојеће објекте</u>

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 престављају 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 "баџа" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баџа на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баџе" је 2,60m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "баџа" 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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

ЗОНА 1. –ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

У подручју 1. Измене и допуне мења се намена у **мешовити градски центар** са следећим правилима грађења**:**

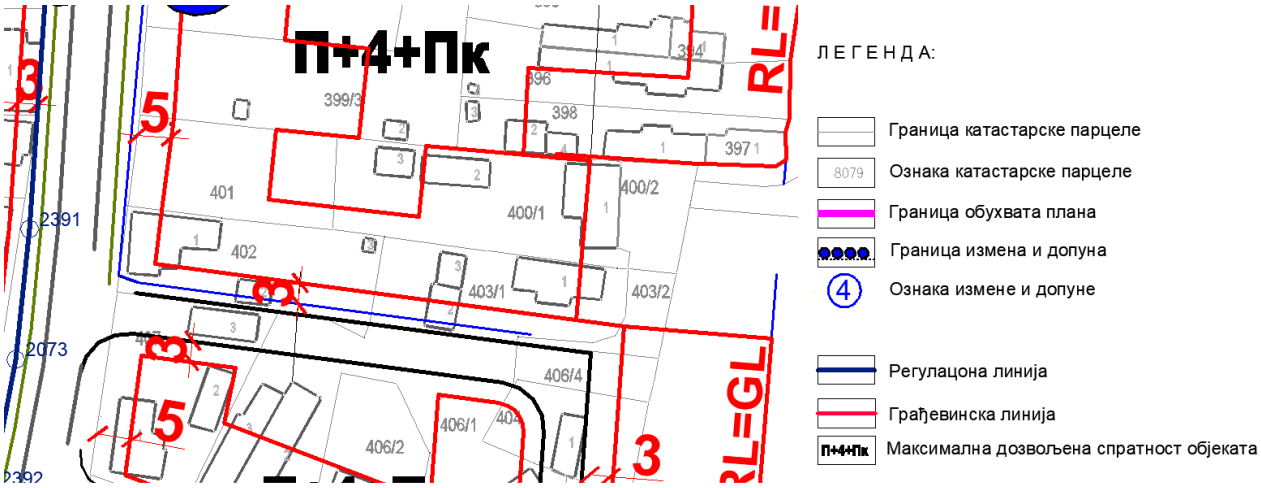
Намена мешовити градски центар подразумева комбинацију стамбених и комерцијалних садржаја, у следећем односу => становање : пословање =0-80% : мин. 100% - 20%

Као компатибилна намена комерцијалних садржаја у оквиру претежне намене мешовити градски центар**,** дозвољене су намене: трговина, пословање, угоститељство, агенцијски послови, и делатности, јавни објекти и комплекси.

број објеката на парцели	• на парцели се може градити један објекат у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката и као предлог из Идејно-урбанистичко-архитектонског решења
услови за формирање грађевинске парцеле	• Грађевинске парцеле морају да имају минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m, и минималну површину 400m^2 (уз обавезу израде Урбанистичког пројекта и провере испуњености других урбанистичких параметара • колски приступ парцелама преко јавне саобраћајне површине је непосредан
индекс заузетости парцеле	• максимални индекс заузетости грађевинске парцеле: • је „З“= 60%
висина објекта	• спратност објекта до По/Су+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	• Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објеката, мерено од висине венца. Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија, од бочних граница парцеле је 1/2 висине објекта, мерено од висине венца
растојање од задње	**Растојање објеката од задње границе парцеле је**

<table>
<tr><td>границе парцеле</td><td>минимално:
½ висине објекта за планиране грађевинске парцеле, мерено од висине венца</td></tr>
<tr><td>услови за слободне и зелене површине</td><td>минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 30% .-Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%</td></tr>
<tr><td>решење паркирања</td><td>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима
Намена<table>
<tr><td>Становање</td><td>1 паркинг место(ПМ)/ на сваку стамбену јединицу</td></tr>
<tr><td>Трговина</td><td>1 ПМ/ 50 m² продајног простора</td></tr>
<tr><td>Пословање</td><td>1 ПМ/ 60 m² НГП</td></tr>
<tr><td>Угоститељство</td><td>1 ПМ / два стола са 4 столице</td></tr>
<tr><td>Објекти посебне намене (полицијске станице и сл.)</td><td>1 ПМ / 3 запослена</td></tr>
<tr><td>Објекти државне администрације</td><td>1 ПМ/ 60 m² БРГП</td></tr>
<tr><td>јавне комуналне површине – пијаце</td><td>1 ПМ на 80 m² БРГП продајног простора пијаце</td></tr>
<tr><td>Установе културе</td><td>1 ПМ на 4 запослена +1ПМ на 30 седишта сале</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>архитектонско обликовање</td><td>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.</td></tr>
</table>

	• Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа орјентацијом кровних равни, тако да падају према саобраћајници, односно према задњем дворишту
услови за ограђивање парцеле	• Грађевинске парцеле се не ограђују
Инжењерско-геолошки услови	• Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Доградња постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама, • За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15)



Графички прилог 3. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015, 14/2018 и 2/2025) – Регулационо решење са грађевинским линијама

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је приказана на графичком прилогу бр. 3.

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

У складу са Потврђеним Урбанистичким пројектом 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

Урбанистички пројекат обухвата кат. парцелу бр. 402/2 КО Лајковац. Предметна локација се налази у обухвату зоне – делатности – мешовити градски центар.
Површина обухвата урбанистичког пројекта је површина катастарске парцеле 402/2 КО Лазаревац, 1998m².
На предметној локацији планирана је изградња стамбено-пословног објекта са две ламеле, спратности Ламела I-По+П+4+Пс/Ламела II-По+ П+4+Пс.
Састоји се од 57 станова, 3 пословна простора и 5 гаража са укупно 47 гаражних места као и 12 паркинг места и 2 наткривена места.
Кота приземља Ламеле I је 111.25 мнв, а кота приземља Ламеле II је 113.95 мнв.
Објекат је слободностојећи.

Удаљеност новопројектованог објекта од границе парцеле ка кат. парцели бр. 399/3 К.О. Лајковац износи 2.53 м, удаљеност новопројектованог објекта од границе парцеле ка кат. парцели бр. 398 К.О. Лајковац је 1.50м, удаљеност објекта од границе парцеле ка кат парцели бр.852 К.О. Лајковац износи 15.61м, удаљеност објекта од границе парцеле ка кат парцели бр. 403/2 К.О. Лајковац износи 7.00м, удаљеност објекта од границе парцеле ка кат парцели бр. 403/2 К.О. Лајковац износи 3.63м м, удаљеност објекта од границе парцеле ка кат парцели бр. 402/1 К.О. Лајковац износи 3.0м, удаљеност објекта од границе парцеле ка кат парцели бр. 849 К.О. Лајковац износи 4.05м. Удаљеност новопројектованог објекта од суседног постојећег објекта на катастарској парцели бр.399/3 КО Лајковац износи 6.93м.

Удаљеност новопројектованог објекта од суседног постојећег објекта на катастарској парцели бр.398 КО Лајковац износи 1.50м. Удаљеност новопројектованог објекта од суседног постојећег објекта на катастарској парцели бр. 407 КО Лајковац износи 5.01м.
Приступ парцели је обезбеђен са јавне саобраћајнице - улице Кнеза Милоша, катастарска парцела бр. 849 КО Лајковац, источни и јужни приступ објекту одвијаће се преко улице Омладински трг односно крака улице која обухвата катастарске парцеле 406/4 и 402/1 КО Лајковац. 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 грејане рампе дужине 8.15м нагиба 10%.
Пешачки прилаз ламели I је планиран из улице Омладински трг при чему се приступа преко парцеле 402/1 КО Лајковац која је у власништву инвеститора а колски приступ је остварена преко грејане рампе дужине 8.80м нагиба 15%.
У склопу објекта решено је паркирање у склопу 5 гаража. У ламели 2 преко приступне рампе 8.15м нагиба 10% из улице Кнеза Милоша, приступа се гаражама Г2 (2 гаражна места) Г3 (2 гаражна места), Г4(4 гаражна места ТТС коси доубле пит систем), Г5(2 гаражна места).
Колски приступ ламели I је остварен преко грејане рампе дужине 8.80м нагиба 15% и приступа се гаражи Г1(37 гаражних места).
У склопу парцеле решено је паркирање путничких аутомобила, укупно 12 паркинг места и 2 наткривена места.
Паркирање решено према параметрима: 1 паркинг место (ПМ/на сваку стамбену јединицу, Пословање 1ПМ/ 60м2 НГП). Паркинг места су димензија 250/500цм.

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 2581200-D-09.13-222669-UPP-26 од 01.06.2026. године.

Саставни део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2581200-D-09.13-222669-UPP-26-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. Закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Лазаревац ради:

- Измештања постојеће ННМ по армиранобетонским стубовима, проводником НН СКС ХОО-А из ТС 10/0.4kV „Црква“ Лајковац, преко катастарске парцеле 402/2, К.О. Лајковац

3. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

Закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локане самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Лазаревац ради:

- Изградње нове МБТС 10/0,42kV, 1000KVA, на парцели 402/2 КО Лајковац, или најближој слободној јавној површини. СН блок планирати у конфигурацији 3В+1Т.
- Двоструки кабловски вод 10kV, тип 2хХНЕ 49-А 3х(1х150mm^2 (улаз-излаз), пресецањем постојећег КВ 10kV, деоница МБТС 10/0.4kV „Хотел“ - МБТС 10/0.4 „Црква“ Лајковац.

2. Услови „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ИЈ Ваљево, број 235775/2-2026 од 25.05.2026. године.
3. Услови ЈП „Градска чистоћа“ Лајковац број 6847 од 17.12.2024. године.
4. Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ваљеву, Одсека за превентивну заштиту број 07.9 број: 217-28-902/26 од 02.06.2026. године.

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).

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 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, 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 и 33/2026).

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Трошкови за издавање техничких услова од „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, Профактура број 1000599084 – износ 5.922,23 дин, на текући рачун број 160-705-95, позив на број 97-571000599084;
2. Трошкови за издавање копије плана и листова непокретности, и Републичке административне таксе, износ 9.950,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 790554060023134222;
3. 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 101074060023133659;
4. 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;
5. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: 4.880,00 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;
6. Републичка административна такса за издавање услова у погледу мера заштите од пожара за изградњу објеката за које је прописана обавеза давања сагласности на техничку документацију у износу од 22.450,00 динара, по тарифном броју 46а Закона о републичким административним таксама, Прималац: МУП РС, број рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 08-055-10600;
7. Трошкови за ЦЕОП износ од 2.500,00 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