РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: ROP-LAJ-24467-LOCH-2/2026
Датум: 20.08.2026. 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 Ненада Стефановића [redacted], за издавање локацијских услова за изградњу економског објекта, на катастарској парцели број 91/1 КО Ратковац, 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 и 33/2026), Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр. 87/2023) и Плана Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац – усаглашавање са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу економског објекта, на катастарској парцели број **91/1 КО Ратковац, насеље Ратковац, општина Лајковац, категорије А, класификациона ознака 127141, укупна нето површина – 83,62 м^2, укупна БРУТО изграђена површина - 97.40 м^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 и 33/2026);
- Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр. 87/2023).

Плански основ

Локацијски услови се издају на основу:

Плана Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац – усаглашавање са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019).

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација за изградњу економског објекта је катастарска парцела број 91/1 КО Ратковац, површине 1434 м^2, уписана у изводу из базе података катастра непокретности, као пољопривредно земљиште у приватној својини Ненада Стефановића са обимом удела 1/1:

Број дела 1 – култура – земљиште под зградом и другим објектом, површине 149 м^2;

Број дела 2 – култура – њива 3. класе, површине 1285 м^2.

У изводу из базе података катастра непокретности на катастарској парцели бр. 91/1 КО Ратковац уписан је објекат – остале зграде, површине 149м^2, објекат изграђен без одобрења за градњу.

У складу са планом Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац – усаглашавање са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019), катастарска парцела број 91/1 КО Ратковац припада површинама осталих намена и по намени је постојеће рурално становање.

Подаци о приступним саобраћајницама

У складу са Идејним решењем приступ катастарској парцели број 91/1 КО Ратковац предвиђен је са катастарске парцеле број 84/5 КО Ратковац, која је уписана као некатегорисани пут у јавној својини општине Лајковац.

Извод из Плана Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац – усаглашавање са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019)

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Грађевинска парцела је површина у оквиру грађевинског земљишта на којој се може градити. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајницу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да се будућом изградњом не угрожава функционисање објеката од јавног интереса (улица, тротоара, инфраструктурне мреже).

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- вишепородичног становања:
    - слободностојећи објекат ..... 600,0 m^2,

- објекат у прекинутом низу 450,0 m2,
- објекат у непрекинутом низу .....400,0 m2 (само у зони центра насеља);

- породичног становања:
  - слободностојећи објекат 400,0 m2,
  - двојни објекат 600,0 m2 (2x300),
  - објекат у прекинутом низу 250,0 m2,
  - објекат у непрекинутом низу.... 250,0 m2 (само у централној зони насеља);
- руралног становања (са економским двориштем):
  - за све врсте изградње 800,0 m2;
- викенд становања:
  - слободностојећи објекат 600,0 m2,
  - објекат у прекинутом низу 500,0 m2;
- мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног):
  - слободностојећи објекат 600,0 m2;
- појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално:
  - пословање и услуга 600m²,
  - мешовито пословање 800m²,
  - мање производње 800m²;
- у радној зони за комплексе минимално:
  - слободностојећи производни и пословни објекти .....1 500 m^2;
- туристичке намене:
  - слободностојећи објекат .....1.200,0 m^2;
- спортских објеката:
  - спортски комплекс са халом – слободностојећи објекат 1 500,0 m2;
  - игралишта са пратећим објектом (свлачионице, мокри чвор, администрација) – слободностојећи објекат ..... 800,0 m^2.

Ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

- **За објекте вишепородичног становања:**
  - минимално за слободностојећи објекат.....18,0m
  - минимално за објекат у прекинутом низу.....15,0m
- **За објекте породичног становања:**
  - минимално за слободностојећи објекат.....12,0m
  - минимално за објекат у прекинутом низу.....10,0m
  - минимално за објекат у непрекинутом низу.....8,0m
- **За објекте руралног становања (са економским двориштем):**
  - минимално за слободностојећи објекат.....20,0m
- **За објекте викенд становања:**
  - минимално за слободностојећи објекат.....15,0m
  - минимално за објекат у прекинутом низу.....12,0m
- **За објекте туризма:**
  - минимално за слободностојећи објекат.....20,0m
- **За објекте спорта (код спортских хала):**
  - минимално за слободностојећи објекат 25,0m
- **За објекте спорта** (игралишта са пратећим објектом):
  - минимално за слободностојећи објекат 12,0m
- **За објекте мешовите намене:**
  - минимално за слободностојећи објекат.....16,0m
  - минимално за објекат у прекинутом низу.....15,0m
  - минимално за објекат у непрекинутом низу.....12,0m

- **За појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:**
  - за објекте пословања и услуга .....16 m
  - за слободностојеће објекте мешовитог пословања.....18m
  - за слободностојеће објекте мање производње.....20m
- **У радној зони:**
  - за комплексе минимално 20,0m

На парцели чија је ширина фронта мања од најмање утврђене, може се дозволити изградња објекта са параметрима за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.

Код примене минималних ширина парцела за слободностојеће и објекте у прекинутом низу, водити рачуна о оријентацији објеката и осунчаности.

Постојеће изграђене парцеле

За постојеће изграђене парцеле прописују се следећа правила:

- за изграђене парцеле које су мање од прописаних или са ширином фронта мањом од прописане, примењују се правила грађења која су са умањеним параметрима за 30% од предвиђених за одређену намену;
- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан правилима;
- постојећи објекти на парцели који нису у складу са спратношћу и процентом заузетости, прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено текуће одржавање, санација, адаптација, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса/топловода, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу;
- постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени;
- на постојећем објекту који се својим делом налази на постојећој или планираној грађевинској парцели за површине јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се, код реализације планских решења, уклања (у целини или делом);
- постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:

  а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом до испуњења прописаних параметара;

  б) доградити у постојећем габариту за једну етажу. Не дозвољава се изградња надзитка кровне етаже. Поткровни, односно тавански простор може бити користан у деловима са висином већом од 1,6 m. Максимални угао кровних равни је 35 степени. На објектима који се налазе на међи дозвољен је кров са падом кровне равни ка међи, али се вода са крова не може усмеравати на суседну парцелу;

  - Дозвољава се изградња кровова код објеката са равним кровом.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу. Дозвољени су и подтипови као што су двојни објекти, атријумски и полуатријумски објекти.

У насељима руралног типа, објекти су најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу. Низ, прекинути и непрекинути се може јавити у централним деловима насеља.

Положај објекта се утврђује према: преовлађујућем начину постављања објекта у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.

- Објекти у низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 8 m;
- Објекти у прекинутом низу се постављају обавезно када је парцела са ширином фронта према јавној саобраћајној површини мања од 10 m;
- Атријумски објекти су основног типа објекти у низу. Минимална ширина парцеле је 12 m;
- Полуатријумски објекти се по правилу постављају када су парцеле уске и дубоке. Минимална ширина парцеле је 10 m.

Положај објекта у односу на регулацију

За делове насеља у оквиру грађевинског подручја насеља, минимално одстојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m. Дозвољено је одступање од овог правила:

- за изградњу новог објекта у изграђеном ткиву одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката;
- на изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија;
- у случају када услови терена или локације захтевају (заклањање визура, заштита и очување вегетације, нагиби терена, осунчаност).

За делове насеља ван грађевинског подручја уз државни пут, граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија. Удаљење грађевинске линије од путног земљишта износи:

- за државне путеве I реда 20,0 m
- за државне путеве II реда 10,0 m

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

Највећи дозвољени индекси заузетости

Прописани индекси заузетости се не односе се на подручје ПГР.

Максимални индекс заузетости

- Становање:
  - вишепородично становање до 40%
  - породично становање 30 - 40%
  - рурално становање 30 - 35%
  - викенд становање до 30%
- Пословање:

- мешовите намене до 50%
- туристички и спортски садржаји до 40%
- производно-комерцијалне делатности до 60%

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Прописана спратност објеката се не односи се на подручје ПГР.

Прописује се максимална спратност/висина венца објеката:

- вишепородичног стамбеног објекта је П+3+ПК, мах h=16,5 m;
- породичног стамбеног објекта је П+1+ПК, мах h=9 m;
- викенд становања је П+ПК, мах h=6 m;
- за економске и помоћне објекте је П+0, мах h=3 m;
- туристичких садржаја је П+1+Пк, мах h=11 m;
- спорта је П+1, висина у зависности од висине спортске хале, за делове без спортске хале мах h=9 m
- економски објекти максимално П, мах h=3 m;
- помоћни објекти максимална спратност је П, мах h=3 m.

Максимална висина надзитка за етаже у поткровљу износи 1,60 m.

Не дозвољава се изградња две етаже поткровља.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Спратност објеката **пословања, производње, комерцијалних делатности** и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља.

У зависности од намене објеката произилази спратност објеката, тако да су:

- објекти у оквиру појединачних парцела (ван радне зоне):
- Пословање (услуге): максимално П+1+Пк (као и за становање) и максимално П+3 за зону центра;
- Мешовито пословање и „мања производња“: максимално П+1+Пк.
- објекти у оквиру радне зоне:
- пословни (услуге): максимално П+1+Пк;
- мешовито пословање: максимално П+1;
- производни: максимално П+1;

Спратна висина објеката:

- Чиста спратна висина стамбеног објекта је: мин. 2,6 m. мах.3,0 m.
- Чиста спратна висина пословног објекта је: мин. 3,5 m. мах.4,5 m.
- Чиста спратна висина производног објекта зависи од технологије производње.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и удаљеност објеката од границе парцеле

- **Међусобна удаљеност стамбених објеката**

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од суседног објекта је пола висине вишег објекта, уз услов да вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

- **Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката друге намене**
  - Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m.
  - Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).
- **Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта**
  - Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 m;
  - Одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20,0 m;
  - Одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.
  - Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте и да чисти објекти (стамбени) морају да буду на вишој коти од економског објекта без обзира на положај јавног пута.
  - Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.
- **Међусобна удаљеност производног објекта, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене**
  - Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10 метара, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 метара.
- **Растојање од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће стамбене објекте на делу бочног дворишта:
- претежно северне оријентације 1,5 m,
- претежно јужне оријентације 2,5 m,
- двојне стамбене и пословне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m,
- стамбене објекте од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 4 m,
- пословне објекте 5,0 m, од свих суседних граница парцеле остале намене,
- производне објекте 10,0 m, од свих суседних граница парцеле остале намене.

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на растојањима:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације 1,00 m
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00 m

За све објекте на фасади која је од суседне границе парцеле удаљена мање од 2,5 m, отвори се постављају са минималним парапетом 1,6 m.

Положај појединих грађевинских елемената и начин ограђивања парцеле

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевинске парцеле могу се **ограђивати** зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује индиректним путем преко приступних путева, површина које нису јавне. Ширина приступног пута зависи од намене коју опслужује и од броја корисника који га користи**:**

- породично становање:

- Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајну површину, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине 2,5м;
- Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом и дужине до 100м' је 4,5m;
- Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање више одчетири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом и дужине до 200м' је 5,0m';

- објекат мешовите намене остварује везу са јавном саобраћајницом приступним путем ширине 4,5 m;
- производно-пословни објекат остварује везу са јавном саобраћајницом приступним путем ширине 5,5 m;

- производно-пословни комплекс остварује везу са јавном саобраћајницом приступним путем ширине 6,0 m.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати и у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, приступни пут се обавезно планира са окретницом и формира се као посебна грађевинска парцела.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица за све типове становања.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа- 1пм на 70 m² корисног простора;
- пошта – 1пм на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – 1пм на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – 1пм на користан простор за 8 столица,
- хотелијерска установа – 1пм на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – 1пм на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – 1пм на користан простор за 40 гледалаца
- производни, магацински и индустријски објекат – 1 пм на 200 m² корисног простора.

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 2,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m онда он мора бити минималне ширине од 5,0 m и мора се завршити окретницом.

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

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 Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Лазаревац, број 2581200-D-09.13-338321-UPP-26 од 14.08.2026. године;

   Саставни део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2581200-D-09.13-338321-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:

- Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра ради изградње мреже НН.
- 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 опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродиструбуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац и инвеститора ради изградње: надземне мреже ниског напона из ТС 10/0.4kV "Зидана" Словац 321301.

  • На датој локацији постоје електроенергетски објекти у власништву ЕД Лазаревац, и то: надземна мрежа средњег напона 10kV, на челично-решеткастим стубовима проводником Al-Č 3x70mm^2. Планирани објекат странке се налази у заштитном појасу надземног електроенергетског вода 10kV, у складу са чланом 218 Закона о енергетици. У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има ширину за напонски ниво 10kV, 10 метара Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних ЕЕО водова од 1kV до 400kV („Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92) дефинисана је сигурносна висина и сигурносна удаљеност. Испуњење услова дефинисаних поменутим Правилником потребно је доказати у пројекту или посебним елаборатом, који је потребно доставити „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац **НА САГЛАСНОСТ, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.**

2. Услови „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ ИЈ Ваљево, број 357249/2-2026 од 10.08.2026. године
3. Услови ЈП „Градска чистоћа“ Лајковац, број 3823 од 18.08.2026. године

4. Услови Друштва с ограниченом одговорношћу „Путеви Србије” Београд број ROP-LAJ-24467-LOCH-2-HPAP-6/2026 од 13.08.2026. 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.

Посебни услови

Власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште или законом којим се уређује шумско земљиште.

Техничка документација:

Идејно решење урадио је Студио за пројектовање и инжењеринг „SJART DESIGN UB“ ул. Краља Петра I Ослободиоца бр. 16, 14210 Уб, одговорно лице пројектанта Слободан Јуришић, главни пројектант пројекта архитектуре Слободан Јуришић, дипл. инж. грађ, (Лиценца број 311 P862 18).

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

Наведено идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од ималаца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

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. 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 извођења радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, члан 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 и 33/2026).

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Трошкови за издавање копије плана и листова непокретности, и Републичке административне таксе, износ 2.430,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 420554060026SD024924641
2. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ 880,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 051074060026SD024898224
3. Републичка административна такса за подношење захтева: 430,00 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: 2.510,00 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