



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за комунално-стамбене,  
грађевинске и урбанистичке послове  
Број: ROP-LAJ-13647-LOC-1/2021  
Датум: 27.05.2021. године  
ЛАЈКОВАЦ  
Омладински трг бр. 1  
Тел: 014/3433-109  
Б.Б.

Одељење за комунално-стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву ФИЛИПОВИЋ СВЕТОЛИКА [REDACTED], а на основу члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлуке УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020), члана 12. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020) и на основу Плана Генералне регулације за насељено место Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 5/2015), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ИЗДАЈЕ СЕ, ФИЛИПОВИЋ СВЕТОЛИКУ [REDACTED]

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ** - за доградњу стамбеног објекта, (Категорија:А; Класификациона ознака: 111011) спратности П+1, укупно нето површине 118,40 м<sup>2</sup> и бруто површине 142,00 м<sup>2</sup>

На локацији: Кат парцела бр. **461 КО Лајковац**

Површина кат. парцеле: 11 69 м<sup>2</sup>

Улица и број: Немањина бб

Место: Лајковац

**ПРАВНИ ОСНОВ:** Локацијски услови се издају на основу члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлуке УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020), члана 12. Правилника о поступању спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019) и Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020).

**ПЛАНСКИ ОСНОВ:** Плана Генералне регулације за насељено место Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 5/2015

**ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:** Кат. парцела бр. 461 КО Лајковац је уписана у лист непокретности број 1958 КО Лајковац, као градско грађевинско земљиште, површине 11,69 а, у приватној својини Филиповић Светолика из Лајковца.

**Подаци о постојећим објектима:** Кат. парцела бр. 461 КО Лајковац је изграђена и то објекат бр. 1, површине земљишта под објектом 42 м<sup>2</sup>, објекат бр. 2 површине земљишта под објектом 138 м<sup>2</sup> и објекат бр. 3 површине земљишта под објектом 34 м<sup>2</sup> у приватној својини Филиповић Светолика из Лајковца.

**Подаци о приступним саобраћајницама:** Приступ парцели је са Немањине улице.

**ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:** Кат. парцела бр. 461 КО Лајковац је у обухвату Плана Генералне регулације за насељено место Лајковац („Сл. гласник општине Лајковац“, број 5/2015).  
**Намена парцеле је становање већих густина са делатностима**

**А. Општа правила грађења за постојеће објекте:**

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција, доградња и надзиђивање уколико постојећи објекти не прелазе планирану грађевинску и регулациону линију и планиране урбанистичке параметре, односно уколико постоје технички услови. Радови на постојећим објектима не смеју:

- Угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- Угрозити стабилност објеката 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 објекта,
- Угрозити животну средину

Услови за све интервенције на угаоним или 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 извођења радова на постојећим објектима максимални урбанистички параметри морају бити усклађени са овом зоном.

На грађевинској парцели где постоје изграђена два или више објеката, за сваки појединачни објекат важе сви услови за дату зону градње, а односе се на урбанистичке параметре (укупно за све објекте на грађевинској парцели) и међусобну удаљеност објеката.

Сви објекти се могу надзиђивати и доградити у складу са правилима ове зоне. За дограђене објекте **важе сва правила као и за нове објекте**. Доградња условљава обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места на нове капацитете (стамбене јединице). Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта као и објекта на суседним грађевинским парцелама.

#### **В. Општа правила грађења за нове објекте:**

Највећа висина надзетка, при изради класичног крова је 1,6 м, а нагиб кровне равне највише 30°. предвидети кровне „баџе“ на стамбеним просторијама. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустим, нити кровне етаже које 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 м, изнад коте терена тако да препусти не буду већи и то:

- На делу објекта према предњем дворишту – 1,2м, а највећа дозвољена површина ових препуста 50% од површине фасаде изнад приземља
- На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1,5м од границе грађевинске парцеле – 0,6 м 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 2,5м од границе грађевинске парцеле – 0,9 м тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине бочне фасаде изнад приземља
- На делу објекта према задњем дворишту најмање удаљености 5 м од задње границе грађевинске парцеле – 1,2 м тако да највећа дозвољена површина ових препуста 30% од површине задње фасаде изнад приземља

на грађевинским површинама се могу градити више објеката као и помоћних објеката – гаража, једне оставе, надстрешница или трем, који могу бити појединачно корисне површине до 30 м<sup>2</sup>. Под помоћним објектом не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа од 7 м до слемена.

Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру своје грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели. За паркирање обезбедити 1 паркинг место за стан и 1 паркинг место на 80 м<sup>2</sup> пословног простора.

Грађевинску парцелу оградити транспарентном оградом највише висине до 1,4 м, тако да висина зиданог дела може бити највише до 0,9 м, или постављањем живе ограде на осовини међе.

#### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:**

Кат. парцела бр 461 КО Лајковац је у обухвату ЗОНЕ 1 – Централни садржаји, становање већих густина са делатностима, ТЦ 2

**Планирана намена** ове зоне је вишепородично становање (становање са делатностима), пословни и комерцијални објекти и садржаји, а дозвољено је породично становање и други компатибилни садржаји.

Породично становање се гради по следећим правилима:

Одност 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 зелене површине	Индекс изграђености	Типологија објекта
П+2+Пк	мин. 30%	макс. 2,0 (за угаоне парцеле до 2,2)	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) ц) у низу (двострано узидани) у зони реконструкције и обнове

Дозвољена је изградња новог објекта на грађевинској парцели која има минималну површину:

- 300 м<sup>2</sup> за слободностојеће објекте
- 150 м<sup>2</sup> за једнострано или двострано узидане објекте

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

- 12 м<sup>2</sup> за слободностојеће објекте
- 8 м<sup>2</sup> за једнострано или двострано узидане објекте

**Положај објекта на грађевинској парцели:** Положај објекта на грађевинској парцели је одређен грађевинском линијом према према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Обавезно је постављење најистуренијих делова објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

- Удаљености грађевинске линије од регулационе према Немањиној улици је 3 м.
- Удаљеност објекта од објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 4 м. Уколико је могућа мања удаљеност од 4 м од постојећих објеката, 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 орјентације – најмање 1,5 м
  - За слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације – најмање 2,5 м
  - За двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5 м 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 минималне висине 1,8 м.

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне грађевинске парцеле:

- Удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин.  $\frac{1}{2}$  висине објекта
- Најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 5 м, уколико је објекат нижи од 10 м.

***Могуће је постављање објеката и 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.

#### **УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

- Саобраћај: Приступ парцели се остварује са Немањине улице
- Електро инсталације: Постојећи прикључак
- Водовод, кишна и фекална: Постојећи прикључак
- Телеком: Постојећи прикључак

#### **Техничка документација:**

Идејно решење урадио је Студио за пројектовање „АРХИПОИНТ“ Јанка Веселиновића бр. 9 Ваљево. Главни и одговорни пројектант је Александар Д. Петровић, дипл. инж. арх. (Лиценца број 300 L241 12). Идејно решење чини саставни део локацијских услова.

Одговорни пројектант је дужан да уради Пројекат за грађевинску дозволу у складу са правилима грађења дефинисаних у локацијским условима.

**Стварни трошкови издавања локацијских услова:**

1. Трошкови за издавање копије плана и листова непокретности и РАТ, износ 1.940,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 2405540600
2. Републичка административна такса за подношење захтева: 320,00 дин, по тарифном броју 1. Закона о републичким административним таксама. Прималац Република Србија, бр. рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 30-055
3. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: 1.890,00 дин, по тарифном броју 1716. Закона о републичким административним таксама. Прималац Република Србија, бр. рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 30-055
4. Трошкови за ЦЕОП износ од 1.000,00 динара.

НАПОМЕНА: Издати Локацијски услови представљају основ за израду Пројекта за грађевинску дозволу у складу са чл. 118а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019- др. Закон и 9/2020) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. Гласник РС“, бр. 73/2019) као и основ за подношење захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са законом.

На основу издатих локацијских услова не може се приступити изградњи објекта.

Локацијски услови важе **две године** од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе која је издата у складу са овим условима.

На издате Локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу у року од три дана од дана издавања локацијских услова.

Локацијске услове доставити:

- Подносиоцу захтева
- Грађевинском инспектору
- А р х и в и

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА  
Мирковић Предраг, дипл. инж. саоб