

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1

---

**ИНВЕСТИТОР:** ШКОЛАРАЦ ИНВЕСТ ДОО ЛАЈКОВАЦ,  
Ул. Вука Караџића бр.13, Лајковац

**ОБЈЕКАТ:** **СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ П+1**  
Кат. парцела бр. 2727 К.О. Лајковац



инвеститор:

---

обрађивач:

Darke Đerđević  
PREUZETNIK,  
PROJEKTOVNIK  
D.A. STUDIO  
LAZAREVAČ, SIMIROVINJSKOG 14

  
Дарко Ђерђевић д.и.а.  
Лазаревац

**ВРСТА УРБАНИСТИЧКО  
ТЕХНИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

Урбанистички пројекат

**ЗА ГРАЂЕЊЕ/  
ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА:**

Нова градња

**ОБРАЂИВАЧ:**

Д.А. СТУДИО  
ул. Симе Ровињског бр 14, Лазаревац

**ОДГОВОРНО ЛИЦЕ  
ОБРАЂИВАЧА:**

Дарко Ђорђевић

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ:**

Дарко Ђорђевић, дипл. инж. архитектуре  
200 0870 05



**БРОЈ УРБАНИСТИЧКЕ  
ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

01-1/2024

**МЕСТО И ДАТУМ:**

Лазаревац, фебруар 2025.

## **САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

- НАСЛОВНА СТРАНА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ОСНОВНИ ПОДАЦИ УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
- САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
- ПОДАЦИ О УРБАНИСТИМА

### **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

1.1 Повод и циљ за израду урбанистичког пројекта

### **2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

### **3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ**

### **4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**

### **5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

### **6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

### **7. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

### **8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

### **9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

### **10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

## **• ГРАФИЧКИ ДЕО УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:**

### **КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН**

1. Регулационо нивелационо решење локације

2. Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу

3. Идејна архитектонска решења објекта

3.1 Основа приземља

3.2 Основа 1. спрата

3.3 Основа крова

3.4 Пресек 1-1

3.5 Пресек 2-2

3.6 Изглед 1,3

3.7 Изглед 2,4

Перспективе

**САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

1. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ/ ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ

бр.01-1/2024

## РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

---

На основу члана 62. Закона о планирању и изградњи („Службени 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) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник РС”, бр. 96/2023), као:

### ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА који је део ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА за нову градњу СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1 у улици Краља Петра Првог и Кнеза Милоша, у Лајковцу, на кат. парцели 2727 К.О. Лајковац, одређује се:

**Дарко Ђорђевић, дипл. инж. архитектуре    број лиценце: 200 0870 05**

**ОБРАЂИВАЧ:**                    Д.А. СТУДИО  
   ул. Симе Ровињског бр. 14, Лазаревац

**ОДГОВОРНО ЛИЦЕ  
ОБРАЂИВАЧА:**

Darke Đorđević  
PREUZETNIK,  
PROJEKTOVANJE  
D.A. STUDIO  
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I  
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆIMA  
BEOGRAD, BEOGRADSKOG 14



\_\_\_\_\_

**БРОЈ УРБАНИСТИЧКЕ**

**ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**    01-1/2024

**МЕСТО И ДАТУМ:**            Лазаревац, фебруар 2025

На основу члана 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" број 32/2019)

*ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ*

---

Дарко Ђорђевић дипл.инж.арх.

**ИЗЈАВЉУЈЕМ**

да је урбанистички пројекат за **изградњу** СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА П+1 у улици Краља Петра Првог и Кнеза Милоша, у Лајковцу, на кат. парцели 2727 К.О. Лајковац, израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :** Дарко Ђорђевић дипл.инж.арх.  
**БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ:** 200 0870 05



**МЕСТО И ДАТУМ:** Лазаревац, фебруар 2025 .год.

## ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---

### ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Идејног решења за стамбено пословни објекат је Закон о планирању и изградњи („Службени 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).

Плански основ за израду Идејног решења за стамбено пословни објекат је План генералне регулације за насељено место Лајковац ( "Службени гласник општине Лајковац" бр.5/2015 и 14/2018) и План детаљне регулације "Зона 1 Централна" Лајковац ( "Службени гласник општине Лајковац" бр.4/2010) – примењује се графички део плана.

Према Плану детаљне регулације "Зона 1 Централна" Лајковац ( "Службени гласник општине Лајковац" бр.4/2010) предметна катастарска парцела бр. 2727 К.О. Лајковац припада зони 1 – вишепородично становање у централној зони ТЦ1.

#### 1.1 Повод и циљ израде урбанистичког пројекта

У складу са условима за архитектонско и естетско обликовање објеката, а према Плану генералне регулације за насељено место Лајковац ( "Службени гласник општине Лајковац" бр.5/2015 и 14/2018) и Плану детаљне регулације "Зона 1 Централна" Лајковац ( "Службени гласник општине Лајковац" бр.4/2010) и у складу са Правилима за зону 1, а у циљу провере задатих параметара из плана израђује се урбанистички пројекат чији је главни садржај идејно решење стамбено-пословног објекта на предметној катастарској парцели.

Урбанистички пројекат се верификује на Комисији за планове општине Лајковац и основ је за издавање локацијских услова по обједињеној процедури.

### 2. ОБУХВАТ ПРОЈЕКТА

Урбанистички пројекат обухвата кат.парцелу бр. 2727 К.О. Лајковац.

Катастарска парцела за коју се ради Урбанистички пројекат граничи се са кат.парцелом бр. 66 К.О. Лајковац на западу, са кат.парцелом бр. 847 К.О. Лајковац на североистоку (улица Краља Петра Првог), са кат. парцелом бр. 281 и 282 К.О. Лајковац на истоку и са кат.парцелом бр.849 КО Лајковац на југозападу (улица Краља Петра Првог).

Површина обухвата урбанистичког пројекта:

- катастарска парцела бр. 2727 К.О. Лајковац, површине **579 m<sup>2</sup>**.

### 3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ:

Предметна катастарска парцела се налази у границама грађевинског подручја и припада Зони ТЦ1.

Нови објекти који се граде постављају се у границама грађевинских линија према правилима Плана. На деловима на којима није дефинисана грађевинска линија она се по правилу поклапа са регулационом.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6m, а нагиб кровних равни највише 30°. 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 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 објекту планира нестамбена намена- пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

Паркирање се решава по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели. За паркирање обезбедити 1ПМ/за 1стан и 1ПМ/80,0m<sup>2</sup> пословног простора.

#### **Објекти чија је дозвољена изградња:**

Планиране претежне намене у овој зони су вишепородично становање (становање са делатностима), пословни и комерцијални објекти и садржаји, а дозвољени су породично становање и други компатибилни садржаји, с тим што је обавезно приземље наменити за пословање, јавни, комерцијални или услужни садржаји.

Урбанистички параметри:

Спратност	слободне и зелене површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање
до П+4+Пк	мин. 30%	макс. 4,0 макс.4,4( за угаоне објекте )	Слободностојећи двојни (једнострано узидани) у низу ( двострано узидани)	на парцели 1ПМ/1стан 1ПМ/80m <sup>2</sup> БГП пословања и трговине

<b>број објеката на парцели</b>	На грађевинским парцелама се могу градити више објеката као и помоћни објекти – гаража, једна остава, надстрешница или трем, који могу појединачно бити корисне површине до 30,0m <sup>2</sup> . 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.
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Минимална ширина фронта грађевинске парцеле: - 16,0m за слобостојеће објекте - 12,0m за једнострано и двострано узидане објекте
<b>индекс изграђености парцеле</b>	макс. 4,0 макс. 4,4 ( за угаоне објекте)
<b>спратност</b>	спратност објекта до П+4+Пк/Пс. Максимална кота венца је 18m, остварено 7,45m мерена од коте тротоара уз саобраћајницу са које се приступа парцели
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	Планирани објекти према положају на парцели могу бити слободостојећи, 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 задњом граници парцеле грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са регулационом линијом.
<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	На делу објекта према предњем дворишту -1.2m, На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1.5m од границе грађевинске парцеле, са отворима 2,5m На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2.5m
<b>растојање од задње границе парцеле</b>	На делу објекта према задњем дворишту најмање удаљености 5,0m
<b>Растојања од суседних објеката</b>	Задата удаљеност већег објекта од суседних објеката са отворима стамбених просторија износи $\frac{1}{2} h$ , што је у односу на јужно постављене објекте 3,67m, у односу на северног суседа 4,5m. Остварена удаљеност је :5,76 од објекта на кат парцели бр.66 КО Лајковац и удаљеност стамбених просторија новопроектваног објекта од објекта на кат. парцели 66 КО Лајковац износи 5,74m, и 3,84m од објекта на кат.парцели 282 КО Лајковац, а 4,51m од објекта на кат парцели бр.281 КО Лајковац. Удаљеност - Новопроектваног објекта у односу на објекат на парцели 281 КО Лајковац износи 3.32m. Еркери према предњем дворишту износе 1,2m.
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 30%.
<b>решење паркирања</b>	За паркирање обезбедити 1ПМ/за 1стан и 1ПМ/80,0m <sup>2</sup> пословног простора.
<b>архитектонско обликовање</b>	Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
<b>услови за ограђивање</b>	Није дозвољено ограђивање унутар блока. Дозвољено је постављање живе ограде висине највише 0.9m на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг места.
<b>Инжењерско-геолошки услови</b>	На основу изведених истраживања, утврђено је да дату конструкцију

терена граде алувијални седименти представљени глинама и шљунком. Према грађевинском пројекту, за дате коте фундација, објекат ће већим делом бити фундиран у слоју глине преко слоја тампона дебљине  $d=0.2\text{ m}$ .

Хидрогеолошки услови извођења радова зависе од периода у коме се буду изводили радови. Хидрогеолошки услови извођења радова ће бити повољни, с обзиром на то да се не очекује присуство подземних вода до дубине ископа, осим процедних површинских вода. У току извођења истражних радова године, констатована је појава подземне воде у бушотини Б-1 на дубини од 6.8 m од површине терена, а након завршеног истражног бушења утврђени су и њени устаљени нивои на дубини од 5.8 m. Максимални претпостављени ниво подземне воде налази се на дубини испод 3.0 m од коте терена. Радове је пожељно изводити при нижим нивоима подземних вода. Приликом ископа могући су површински дотоци са простора улица при падавинама, као и појаве плитких процедних подземних вода које се могу задржавати услед слабе оцедљивости глиновитог тла. Све површинске воде, укључујући и воде из олука, треба прихватити и спровести у одговарајући реципијент.

Треба очекивати да ће вредности дозвољеног оптерећења бити већа од пројектоване вредности оптерећења од објекта, тако да се не очекује прекорачење дозвољене вредности. Обзиром да је терен релативно хомогеног састава, не треба очекивати појаве неравномерних и штетних слегања и да ће иста бити у границама дозвољених. За потребе изградње подне плоче, површински слој насипа се мора уклонити. Након уклањања тла, извести насипање и збијање насутих и тампонских слојева. Прво треба извести насипање и збијање крупније кречњачке дробине потребне дебљине, зависно од нивелационог решења. Након уградње насипа уградити тампонске слојеве гранулације 0/63mm, дебљине око 0.25m, и 0/31mm дебљине око 0.1m, односно до пројектоване коте. Збијање и уградњу тампона вршити до постизања захтеване збијености на завршном слоју испод подне плоче, по процени до око 60MPa. Поред ојачавања постељице, насип и тампони имају и значај у пресецању капиларног влажења објекта. Контролу збијености вршити стандардним опитима кружне плоче (SRPS U. B1.046). Према категоризацији тла у погледу ископа и употребе алата, исто се, према грађевинским нормама "GN-200", може сврстати у II категорију

### 3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ:

Површина грађевинске парцеле је 579 m<sup>2</sup>. Спратност објекта П+1.

#### ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	579 m <sup>2</sup>
	укупна БРГП надземно:	436.50m <sup>2</sup>
	укупна БРУТО изграђена површина:	436.50m <sup>2</sup>
	укупна НЕТО површина:	369.90m <sup>2</sup>
	Површина приземља:	213.30m <sup>2</sup>
	Површина земљишта под објектом/заузетост:	223.20 m <sup>2</sup>
	спратност (надземних и подземних етажа):	П+1
	Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према Плану генералне регулације:	Венац + 7.15м
	Апсолутна висинска кота (венац, повучени спрат и др.) према информацији о локацији:	Венац + 119.25м
	Спратна висина:	
	Приземље	3.50m
	1. спрат	2.75m
	Број функционалних јединица/ број станова:	3 стана
	број пословних простора:	1
број паркинг места:	5 паркинг места	
Материјализација објекта:	Материјализација фасаде:	Паропропусна термоизолациона фасада Столарија ПВЦ
	Оријентација слемена:	Управно са улицом Краља Петра Првог
	Нагиб крова:	4°
	Материјализација крова:	Равни фалцовани лим
Процент зелених површина:	(дато локацијским условима) 30 %	(остварено) 32.64% (189.03 m <sup>2</sup> )
Индекс изграђености:	4,0	0.7 (436.50m <sup>2</sup> )
Друге карактеристике објекта:	Постојећи објекти на парцели се уклањају	
удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије улице	(дато локацијским условима) 3.0м	(остварено) Од улице Краља Петра Првог је удаљена 3.0м Од улице Кнеза Милоша је удаљена 20.37м
растојање од бочног суседног објекта		Задата удаљеност већег објекта од суседних објеката са отворима износи ½ h, што је у односу на јужно постављене објекте 3,67м, у односу на северног суседа 4,5м.

		Остварена удаљеност је : 4,73 од објекта на кат парцели бр.66 КО Лајковац и удаљеност стамбених просторија новопроектваног објекта од објекта на кат. парцели 66 КО Лајковац износи 5,74м, и 3,84м од објекта на кат.парцели 282 КО Лајковац, а 4,51м од објекта на кат парцели бр.281 КО Лајковац. Удаљеност Новопроектваног објекта у односу на објекат на парцели 281 КО Лајковац износи 3.32м. Еркери према предњем дворишту износе 1,2м.
растојање од задње границе парцеле		Објекат је удаљен од границе са кат.парцелом бр.281 К.О. Лајковац 2.50м ,удаљеност од кат.парцеле 849 КО Лајковац износи 20.37м.
максимална спратност	П+4+Пк	<b>П+1 остварено</b>

#### РЕКАПИТУЛАЦИЈА УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

	<b>ПГР ЗАДАТО</b>	<b>ОСТВАРЕНО</b>
ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	579 m <sup>2</sup>	579 m <sup>2</sup>
ИЗГРАЂЕНОСТ	4,0	0.7 (436.50m <sup>2</sup> )
СПРАТНОСТ	П+4+Пк	<b>П+1</b>
ЗЕЛЕНИЛО(%)	30 %	32.64% (189.03 m <sup>2</sup> )

#### 5. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планом је задато да се обезбеди 30% слободних и зелених површина, што је и остварено датим идејним решењем.

Концепт уређења слободних и зелених површина стамбено - пословног објекта заснован је на формирању естетски задовољавајућег и лако одрживог зеленог простора. У том циљу предвиђено је формирање травнатих површина, праћених одговарајућим засадима, који испуњавају одређене услове са естетског становишта и са становишта одржавања.

Избор биљних врста је извршен у циљу формирања савременог екстеријера, у погледу естетског доживљаја простора, а према захтевима инвеститора. Архитектонска форма објекта диктирала је сведен екстеријер, па је према томе и вршен избор врста, које би у међусобој комбинацији дале сведен врт, који уједно испуњава естетске и функционалне потребе.

#### 6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Локација се налази у ужој градској зони, која има директан приступ на две улице: ул. Краља Петра Првог и ул. Кнеза Милоша.

- За прикључење на постојећу мрежу ниског напона потребно изградити Прикључни НН вод од ТС 10/0,4кВ, „Црква“ Лајковац 322805, извод бр.2 до КПК на новопланираном стамбено пословном објекту колективне градње на кп. 2727 К.О. Лајковац према условима бр.2541200-д.09.13-272548-упп-24 од 24.07.2024.год. издато од Елетродистрибуције Србије огранак Лазаревац

- На основу издатих услова ЈП “Градска чистоћа“Лајковац бр. 3249 од 24.06.2024. год. наводи се да на предметној катастарској парцели бр. 2727 К.О. Лајковац на наведеној ка парцели 2727 КО Лајковац је канализациона шахта. У наведеној шахти су уочена три прикључка два са парцеле 99 и један са парцеле 282, одвод из шахте је главни шахт у ул. Краља Петра. Прикључак на водоводну мрежу могућ је са цевовода фи 63 који је у тротоару ул. Краља Петра и до границе парцеле. Шахту урадити од водонепропусног материјала 1.5м од границе парцеле.

-за прикључење на мрежу Телеком Србија потребно у приземљу монтирати оптички дистрибутивни орман димензија 600x450x200мм према условима бр.264394/2-2024 од 18.06.2024.год.

- Саобраћајни прикључак:

Пешачки улаз у пословни део је са јавне саобраћајнице, ул.Краља Петра Првог катастарска парцела 847 К.О. Лајковац, док се колски прилаз остварује из улице Кнеза Милоша катастарска парцела 849 К.О. Лајковац из приземља. Улаз у станове је раздвојен и остварен је преко унутрашњег двокраког степеништа.

У склопу парцеле решено је паркирање путничких аутомобила, у довољном броју у односу на број стамбених јединица, у пропорцији 1 стан 1 паркинг место, и 1ПМ/80м<sup>2</sup> (2 паркинг места на парцели), укупно 5 паркинг места.

## **7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

Истражни простор, шире посматрано, изграђују стене неогене (P1,Q) и квартарне старости.

Неогене речно-језерске терасне наслаге (левант - плеистоцен P1,Q) представља основне стене, како на самој микролокацији тако и на ширем простору. У доњем делу јављају се хетерогени шљункови, некад добро везани, средње величине. Валуци су пљоснати или делимично заобљени. Изграђени су од кварца, рожнаца, шкриљаца зеленог комплекса, тријаских кречњака и пешчара. Представљају водоносни хоризонт. Изнад леже пескови различите гранулације, од крупнозрних до ситнозрних, са прослојцима и сочивима шљунка. Највиши део терасних наслага изграђен је од глина, од шљунковитог до лесоликог хабитуса. Седиментација је коса до хаотична, сортирање материјала доста лоше.

Преко основе од неогених стена леже квартарне наслаге изграђене од алувијалних наслага реке Колубаре, изграђеним у горњем делу од глине (фација поводња), а дубљи делови су изграђени од песка и шљунка, местимично заглињених (фација корита).

У тектонском погледу може се констатовати да су структурни односи доста једноставни. Преко јако убраних тријаских седимената распрострањени су неогени седименти који су практично непоремећени, са скоро хоризонталним или благо нагнутим слојевима.

У морфолошком погледу може се констатовати да терен налази на заравњеном терасном платоу најмлађе речне терасе Колубаре. Надморска висина терена креће се око 100 - 160 mнв.

### **3. Геомеханичка својства појединих литолошких чланова**

На основу теренских истраживања и лабораторијских анализа може се издвојити следећа структура тла, идући од површине терена ка његовим дубљим деловима:

- насип (*tn/Mg*)
- глина (*Cl, CH; cISi/siCl, siCl, sacISi/sasiCl; t1*)
- шљунак (*GC; sacIGr; t1*)

#### Насип (*tn; Mg*)

Насип је регистрован на целом истражном простору од површине терена па до дубине од 0.8 m. Изграђен је претежно од глине, грађевинског шута и цигле. Насип представља неусловно тло за изградњу објеката и неопходно га је уклонити приликом земљаних радова и извршити замену одговарајућим тампонским слојевима

#### Глина (*CH; siCl; al*)

#### **Глина (*Cl, CH; cISi/siCl, siCl, sacISi/sasiCl; t1*)**

Глина је констатована у обе истражне бушотине, утврђена је у падини слоја насипа па до дубине од 7.5 m у обе истражне бушотине. Смеђе је боје, са траговима мангана и гвожђа, прашинасто-песковитог састава, средње је тврде конзистенције и средње до високе пластичности. Од 2.8 m у бушотини Б-1 и од 2.1 m у бушотини Б-2 је жутосмеђе боје прошарана сивом глином, од 6.8 m је доста песковитија са појавом воде. Лабораторијским геомеханичким анализама утврђена су следећа физичко - механичка својства:

- влажна запреминска тежина  $\gamma = 18.5 - 19.7 \text{ kN/m}^3$
- сува запреминска тежина  $\gamma_d = 15.0 - 15.5 \text{ kN/m}^3$
- запреминска тежина чврстих честица  $\gamma_s = 26.3 - 26.6 \text{ kN/m}^3$
- засићена запреминска тежина  $\gamma_z = 19.2 - 19.5 \text{ kN/m}^3$
- потопљена запреминска тежина  $\gamma' = 9.4 - 9.7 \text{ kN/m}^3$
- природна влажност  $w = 23.3 - 27.1 \%$
- порозност  $n = 41.3 - 43.0 \%$
- коефицијент порозности  $e = 0.703 - 0.753$
- степен засићења  $S_r = 82.9 - 103.7 \%$

Гранулометријском анализом узорака из овог слоја утврђен је састав од: 1-3% шљунковитих, 9-40% песковитих, 46-73% прашинастих и 11-24% глиновитих фракција. По класификационом систему датом према стандарду SRPS EN ISO 14688-2, на основу гранулометријског састава, испитани узорци спадају на границу глиновите прашине и прашинасте глине *cISi/siCl*, у прашинасте глине *siCl* и на границу песковито-глиновите прашине и песковито-прашинасте глине *sacISi/sasiCl*.

Испитивањем Атербергових граница конзистенције добијене су следеће вредности:

- граница течења  $w_l = 47.8 - 51.9 \%$
- граница пластичности  $w_p = 19.1 - 19.4 \%$
- индекс пластичности  $I_p = 28.7 - 32.5 \%$
- индекс конзистенције  $I_c = 0.85 - 0$ .

Према Касаграндеовом дијаграму пластичности, испитани узорци се налазе у стању средње (**Cl**) и високе (**CH**) пластичности. Према индексу конзистенције, одликују се тврдим пластичним конзистентним стањем. Едометарским опитима одређена је вредност модула стишљивости од:  $E_{oed} = 5842-6727 \text{ kN/m}^2$  за интервал напона  $\Delta\sigma = 50-100 \text{ kN/m}^2$ ,  $E_{oed} = 5353- 6336 \text{ kN/m}^2$  за  $\Delta\sigma = 100-200 \text{ kN/m}^2$  и  $E_{oed} = 6411-8826 \text{ kN/m}^2$  за интервал од  $\Delta\sigma = 200-400 \text{ kN/m}^2$ , што овај слој сврстава у средње стишљиво тло. На основу изведених дренираних опита директног смицања, одређени су следећи ефективни параметри смичуће чврстоће: кохезија  $c' = 17-18 \text{ kN/m}^2$ ; угао унутрашњег трења  $\phi' = 17-20^\circ$ . Теренским опитима стандардне пенетрације изведеним у истражним бушотинама, утврђен је просечан број удараца по бушотинама у овом слоју од  $N'_{spt,dp} = 5-16$ , а вредност специфичног отпора тла износи  $q_r = 4788-16758 \text{ kN/m}^2$  што ову средину, по овом критеријуму, сврстава у стишљиво и средње збијено.

#### **Шљунак (*GC; sacIGr; t1*)**

Шљунак је заступљен на целом истражном простору. Утврђен је у обе истражне бушотине, у подини слоја глине, а забележен до дубине бушења од 9.0 m. Добро је збијен. Лабораторијским геомеханичким

испитивањима утврђена је природна влажност  $w=12.8\%$ . Гранулометријском анализом узорка из овог слоја утврђен је састав од 55% шљунковитих, 21% песковитих, 17% прашинастих и 7% глиновитих фракција. По класификационом систему датом према стандарду SRPS EN ISO 14688-2, на основу гранулометријског састава, испитани узорак спада у песковито-глиновит шљунак **sacIGr**. Теренским опитима стандардне пенетрације утврђен је број удараца у овом слоју од  $N'=26 \rightarrow 100$ , вредност специфичног отпора је од  $20748 \rightarrow 79800$  kN/m<sup>2</sup>, што указује на променљиву, али генерално добру збијеност овог слоја. За процену параметара отпорности овог слоја, односно угла унутрашњег трења, разматран је број удараца стандардне пенетрације по интервалу од  $N'=26$ . Уколико се усвојени  $N$  уврсти у формулу  $q_s/N=400$ , за одређивање отпора врха статичког пенетрометра, добија се вредност отпора врха статичког пенетрометра  $q_s$  од 10.4 МПа. Таква вредност  $q_s$ , према корелацији и препоруци Eurocode 7 датој у *табели 3*, одговара углу унутрашњег трења  $\varphi = 37-40^\circ$ . Пошто се ради о екохерентном тлу, вредност кохезије је  $c=0$  kN/m<sup>2</sup>. Вредност модула стишљивости за овај слој је  $M_s = 2 \times N' \times 400 = 20800$  kN/m<sup>2</sup>.\_\_\_

#### **4. Хидрогеолошке карактеристике терена**

Хидрогеолошке одлике терена су у директној зависности од геолошког састава и хидрогеолошких функција појединих литолошких чланова. У хидрогеолошком погледу могу се издвојити 2 средине са различитим хидрогеолошким функцијама и карактеристикама и то:

- глина
- шљунак

**Глина** је утврђена у обе бушотине, простире се у подини насипа па до дубине од 7.5 m. Обзиром на присуство песковитих честица у свом саставу, ове глина има и одређени степен водопропусности па се кроз исту површинске воде процеђују ка нижим слојевима, а високе подземне воде капиларно пењу ка вишим деловима терена. Обзиром да је водопропусност мала глина представља подинску баријеру водама које се акумулирају у слоју насутог материјала изнад њих и повратну баријеру водама које се налазе у слоју шљунка испод њих.

**Заглињен шљунак** се налази у подини слоја глине, па до дубине од 9.0 m. У зависности од гранулометријског састава има променљива филтрациона својства. У деловима где је слој мање заглињен боља су му филтрациона својства. Спада у водопропусне средине и припада хидрогеолошким колекторима подземних вода. У току извођења истражних радова 19.04.2024. године, констатована је појава подземне воде у бушотини Б-1 на дубини од 6.8 m од површине терена, а након завршеног истражног бушења утврђени су и њени устаљени нивои на дубини од 5.8 m. Максимални претпостављени ниво подземне воде налази се на дубини испод 3.0 m од коте терена

#### **5. Геотехнички услови извођења радова и геотехничке препоруке**

##### **Резиме геолошког састава**

Из изнетих података о геолошкој грађи и геотехничким својствима терена, утврђено је да су у грађи терена заступљени глина и шљунак. Терен је релативно раван, а коте терена у зони објекта су око 111.5-111.6 m<sub>nv</sub>. Према грађевинском пројекту за дату коту фундаирања, објекат ће бити фундиран у слоју глине преко тампонског слоја од некохерентног материјала, заглињене дробине или шљунка, дебљине до око 0.2 m.

##### **Хидрогеолошки услови**

Хидрогеолошки услови ће бити релативно повољни. Подземне воде се јављају на дубини око 6 m, што је испод коте фундаирања, тако да у току извођења радова на темељењу, при уобичајеним хидрогеолошким и хидролошким приликама услови ће бити повољни. Максимални ниво ће бити виши од садашњег нивоа, али не би требало да пређе дубину од око 3.0 m од коте терена након извођења нивелационих радова. У сваком случају, радове на темељном ископу је пожељно изводити у сушним периодима. Темељни ископ се мора заштитити од продора површинских вода.

### **Темељење објекта**

На предметној локацији планира се изградња пословног објекта који ће се фундирати на темељним тракама у слоју глине. Због уједначавања услова темељења и стабилизације подтла потребно је уградити тампонски слој испод темеља дебљине до 0.2m. Прорачун граничног стања носивости је вршен са параметрима глиновитог тла у коме ће објекат бити фундиран. Начин фундирања објекта је дат на геотехничком пресеку терена (*прилог 7.3.2*). Вредности граничног стања носивости тла су дате у *поглављу 5.3*, елабората и *прилогу 6.1*, нумеричке документације. На основу израчунатих вредности не треба очекивати прекорачење граничног стања носивости. Анализа слегања за објекат вршена је са вредношћу оптерећења темеља од **160 KN/m<sup>2</sup>** (*поглавље 5.4*). За прорачун слегања разматран је један модел терена, а исти је дат графички у *прилогу 7.11*, у графичкој документацији, а дијаграми слегања у *прилогу 6.2*, нумеричке документације. Прелиминарна анализа слегања указује да ће, за дате услове, слегања објекта бити у границама дозвољених. Накнадна штетна слегања могу настати услед вештачких провлажавања темељног тла од површинских вода. Детаљнији прорачун, као и критеријуме за вредности дозвољених слегања, треба да одреди пројектант грађевинске конструкције, након коначног усвајања свих статичких елемената конструкције. Све анализе и прорачуни су вршени са претпостављеним максималним нивоом подземне воде испод 3.0 m испод коте терена. Адекватном одводњом, дренажним и другим заштитним мерама, треба обезбедити да се површинске воде не изливају и не плаве околни природни терен. Након извођења темељног ископа до пројектоване коте прво треба уградити тампонски слој и збијати га до постизања модула стишљивости од 30 МПа на завршном слоју, а контролу збијености вршити стандардним опитом кружне плоче (SRPS U. B1. 046). За потребе изградње подне плоче, површински слој насипа се мора уклонити. Након уклањања тла, извести насипање и збијање насутих и тампонских слојева. Прво треба извести насипање и збијање крупније кречњачке дробине потребне дебљине, зависно од нивелационог решења. Након уградње насипа уградити тампонске слојеве гранулације 0/63mm, дебљине око 0.25m, и 0/31mm дебљине око 0.1m, односно до пројектоване коте. Збијање и уградњу тампона вршити до постизања захтеване збијености на завршном слоју испод подне плоче, по процени до око 60 МПа. Поред ојачавања постелгице, насип и тампони имају и значај у пресецању капиларног влажења објекта. Контролу збијености вршити стандардним опитима кружне плоче (SRPS U. B1.046). Ове препоруке се дају као оријентационе, па ће коначне дебљине насутих и тампонских слојева одредити пројектант.

### **8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Приликом изградње објекта потребно је водити рачуна о енергетској ефикасности објекта применом највиших стандарда.

### **9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

Планом генералне регулације не постоје посебни услови у погледу заштите културних добара. Ако се приликом ископавања наиђе на одређене елементе који указују на остатке археолошких или других добара, инвеститор је дужан да пријави надлежном заводу за заштиту споменика у Ваљевоу.

### **10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ПО ПОТРЕБИ ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

#### **ЛОКАЦИЈА:**

Грађевинску парцелу чини кат. парцела 2727 К.О. Лајковац површине 579 м<sup>2</sup>.

Према Плану генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, Број 5/2015 и 14/2018) и Планом детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 4/2010) – примењује се графички део плана), катастарска парцела број 2727 К.О. Лајковац припада зони 1-Вишепородично становање у централној зони.

Саобраћајни односно колски и пешачки приступ парцели је обезбеђен из улица, са јавне саобраћајнице, ул.Краља Петра Првог катастарска парцела 847 К.О. Лајковац и Кат. парцела бр. 849

К.О. Лајковац(ул. Кнеза Милоша). Колски и пешачки прилаз је раздвојен. Колски приступ за станове и локал је из улице Кнеза Милоша а пешачки приступ становима и локалу је из ул. Краља Петра Првог.

Пешачки улаз у пословни део је са јавне саобраћајнице, ул.Краља Петра Првог катастарска парцела 849 К.О. Лајковац, из приземља а колски прилаз је из улице Кнеза Милоша ( Кат. парцела бр. 849 К.О. Лајковац), раздвојен је од улаза у стамбени простор који се налази на спрату и остварен је преко унутрашњег двокраког степеништа.

У склопу парцеле решено је паркирање путничких аутомобила, у довољном броју у односу на број стамбених јединица, у пропорцији 1 стан 1 паркинг место, и 1ПМ/80м<sup>2</sup> (2 паркинг места на парцели), укупно 5 паркинг места.

**Објекат је слободностојећи.** Удаљеност новопроектваног објекта од границе парцеле на кат парцели бр. 847 К.О. Лајковац износи 3.00 м, удаљеност објекта од границе парцеле ка кат парцели бр.849 К.О. Лајковац износи 20.37м, удаљеност објекта од границе парцеле ка кат парцели бр. 281 К.О. Лајковац износи 2.50, удаљеност објекта од границе парцеле ка кат парцели бр. 282 К.О. Лајковац износи 3.86м, удаљеност објекта од границе парцеле ка кат парцели бр. 66 К.О. Лајковац износи 1.50м.

Задата удаљеност већег објекта од суседних објеката са отворима износи  $\frac{1}{2} h$ , што је у односу на јужно постављене објекте 3,67м, у односу на северног суседа 4,5м. Остварена удаљеност је :5,74 од објекта на кат парцели бр.66 КО Лајковац и удаљеност стамбених просторија новопроектваног објекта од објекта на кат. парцели 66 КО Лајковац износи 5,74м, и 3,84м од објекта на кат.парцели 282 КО Лајковац, а 4,51м од објекта на кат парцели бр.281 КО Лајковац. Удаљеност Новопроектваног објекта у односу на објекат на парцели 281 КО Лајковац износи 3.32м. Еркери према предњем дворишту износе 1,2м.

Терен је релативно раван.

## **АРХИТЕКТУРА:**

Новопроектвани Објекат је спратности приземље и спрат. Конструктивни габарит објекта је 24.06 x 12.04m. Нето површина објекта износи 369.90m<sup>2</sup>. Бруто површина објекта износи 436.50m<sup>2</sup>.

Саобраћајни односно колски и пешачки приступ парцели је обезбеђен из улица, са јавне саобраћајнице, ул.Краља Петра Првог катастарска парцела 847 К.О. Лајковац и Кат. парцела бр. 849 К.О. Лајковац (ул. Кнеза Милоша). Колски и пешачки прилаз је раздвојен. Колски приступ за станове и локал је из улице Кнеза Милоша а пешачки приступ становима и локалу је из ул. Краља Петра Првог.

Пешачки улаз у пословни део је са јавне саобраћајнице, ул.Краља Петра Првог катастарска парцела 847 К.О. Лајковац, из приземља а колски прилаз је из улице Кнеза Милоша ( Кат. парцела бр. 849 К.О. Лајковац), раздвојен је од улаза у стамбени простор који се налази на спрату и остварен је преко унутрашњег двокраког степеништа.

На парцели је планирано 5 паркинг места

За евакуацију смећа из планираног објекта пројектован је један контејнер запремине 1100л.

Зелене површине у нивоу партера су планиране на неизграђеној и незастртој површини парцеле.

## **САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

Саобраћајни односно колски и пешачки приступ парцели је обезбеђен из улица, са јавне саобраћајнице, ул.Краља Петра Првог катастарска парцела 847 К.О. Лајковац и Кат. парцела бр. 849 К.О. Лајковац (ул. Кнеза Милоша). Колски и пешачки прилаз је раздвојен. Колски приступ за станове и локал је из улице Кнеза Милоша а пешачки приступ становима и локалу је из ул. Краља Петра Првог.

Пешачки улаз у пословни део је са јавне саобраћајнице, ул.Краља Петра Првог катастарска парцела 847 К.О. Лајковац, из приземља а колски прилаз је из улице Кнеза Милоша ( Кат. парцела бр. 849 К.О. Лајковац), раздвојен је од улаза у стамбени простор који се налази на спрату и остварен је преко унутрашњег двокраког степеништа.

На парцели је планирано 5 паркинг места

Број паркинг места је према условима из плана односно, укупан број стамбених јединица је 3 што одговара потреби за 3 паркинг места, нето површина пословног простора 164.90m<sup>2</sup> што одговара захтеву за 2 паркинг места односно на 80m<sup>2</sup> једно паркинг место. Димензије паркинг места су 2.20m x 5.50m.

Коловозна конструкција ће се у даљој разради кроз техничку документацију димензионисати за средње оптерећење и радити као флексибилна конструкција са ношеним слојевима од бехатон плоча. Пешачке стазе на земљи се раде на бетонској плочи са облогом од гранитне керамике или завршном обрадом штампаног бетона.

Зелене површине радити као хумусом опремљен земљани гранични слој 30 цм дубине и затрављене.

## КОНСТРУКЦИЈА И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Објекат је конструктивно решен као класичан масивни систем зидања.

Фасадни зидови су од гитер блока дебљине 20cm, термоизолационог слоја дебљине 10cm и завршног слоја малтера или облоге. Зидови су у међусобном склопу са армирано-бетонским сеизмичким стубовима, гредама и серклажима ради одговарајућег сеизмичког обезбеђења.

Преградни зидови су од шупљих опекарских блокова дебљине 10cm обострано малтерисани, а ради хоризонталног укрућења у истим се ради армирано-бетонски серклаж висине 20cm у дебљини зида а у висини надвратника.

## ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Тип објекта:	слободностојећи објекат	
Категорија објекта:	"Б"	
Класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака: 122011
	51.12 % 48.88 %	112211-А издвојене стамбене зграде са три стана 122011-Б –зграде које се употребљавају у пословне сврхе
Назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације за насељено место Лајковац ( „Службени гласник општине Лајковац“ број 5/2015 и 14/2018) и План детаљне регулације „ Зона 1 Централна „ Лајковац ( „Службени гласник општине Лајковац „ број 4/2010) –примењује се графички део плана	
место:	Лајковац	
Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина:	кат. парцела бр. 2727 К.О. Лајковац	
Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:	Кат. парцела бр. 2727 К.О. Лајковац Кат. парцела бр. 847 К.О. Лајковац	
Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	Кат. парцела бр. 847 К.О. Лајковац(ул. Краља Петра Првог) Кат. парцела бр. 849 К.О. Лајковац(ул. Кнеза Милоша)	

<b>ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:</b>	
<b>Прикључак на електроенергетску мрежу</b>	- За прикључење на постојећу мрежу ниског напона потребно изградити Прикључни НН вод од ТС 10/0,4кВ, „Црква“ Лајковац 322805, извод бр.2 до КПК на новопланираном стамбено пословном објекту колективне градње на кп 2727 К.О. Лајковац према условима бр.2541200-д.09.13-272548-упп-24 од 24.07.2024.год. издато од Елетродистрибуције Србије огранак Лазаревац
<b>Прикључак на водоводну мрежу</b>	На основу издатих услова ЈП “Градска чистоћа“Лајковац бр. 3249 од 24.06.2024. год. Прикључак на водоводну мрежу могућ је са цевовода фи 63 који је у тротоару ул. Краља Петра и до границе парцеле. Шахту урадити од водонепропусног материјала 1.5м од границе парцеле
<b>Прикључак на канализациону мрежу</b>	На основу издатих услова ЈП “Градска чистоћа“Лајковац бр. 3249 од 24.06.2024. год. наводи се да на предметној катастарској парцели бр. 2727 К.О. Лајковац на наведеној парцели 2727 КО Лајковац је канализациона шахта. У наведеној шахти су уочена три прикључка два са парцеле 99 и један са парцеле 282, одвод из шахте је главни шахт у ул. Краља Петра..
<b>Прикључак на телекомуникациону мрежу</b>	- Телекомуникациона инсталација јавне мреже извешће се на мрежу која се налази у улици Краља Петра Првог преко оптичког кабла са два влакна према условима Телеком Србија бр. .264394/2-2024 од 18.06.2024.год..
<b>Саобраћајни прикључак</b>	Саобраћајни прикључак за улазак возила за паркирање одвија се из улице Кнеза Милоша

Одговорни урбаниста:



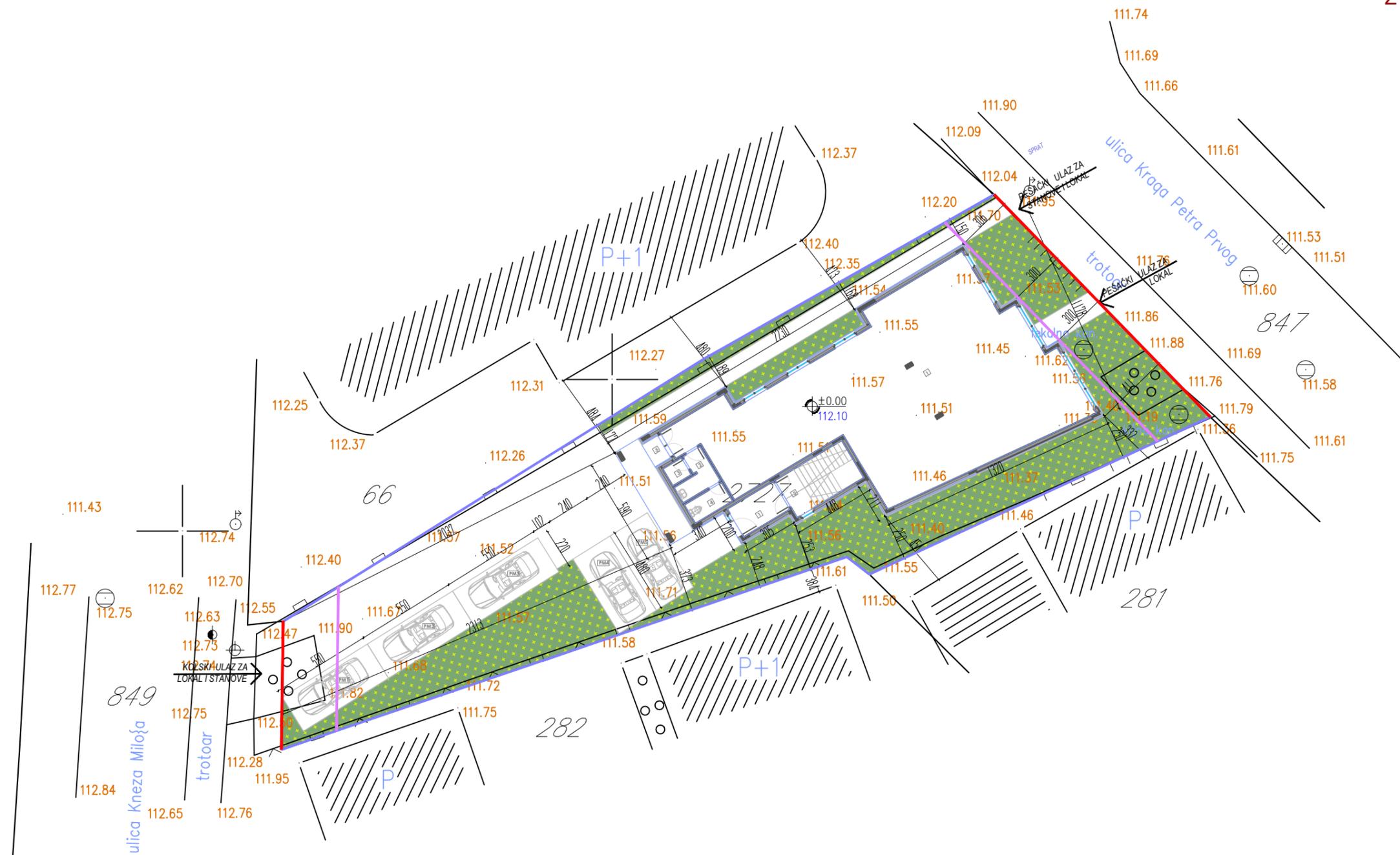
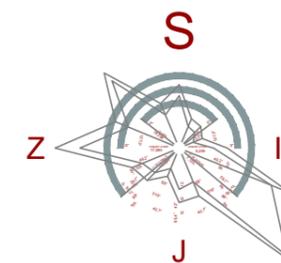
**Дарко Ђорђевић д.и.а.**



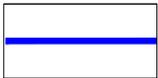
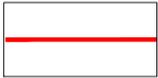
# ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

---





legenda oznaka :

-  — ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
-  — ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  — РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  — ЗЕЛЕНИЛО

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Стамбено пословни објекат са два стана П+1  
к.п. бр. 2727 К.О. Лајковац

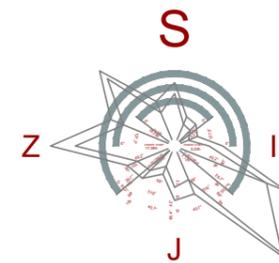
ИНВЕСТИТОР: Школацац Инвест ДОО Лајковац, ул. Вука Караџића бр.13, Лајковац	ОДГ. УРБАНИСТА: Дарко Ђорђевић д.и.а.	САРАДНИЦИ: Александар Милетић м.и.а.
---	--	---

РАЗМЕРА  
**R 1:250**

НАЗИВ  
**СИТУАЦИЈА ПРОСТОРНА  
ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА**

БРОЈ ЦРТЕЖА  
**лист бр. 1**





legenda oznaka :

-  — ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
-  — ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  — РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  — ЗЕЛЕНИЛО

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

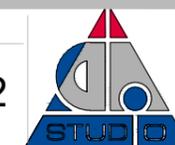
Стамбено пословни објекат са два стана П+1  
к.п. бр. 2727 К.О. Лајковац

ИНВЕСТИТОР: Школарец Инвест ДОО Лајковац, ул. Вука Караџића бр.13, Лајковац	ОДГ. УРБАНИСТА: Дарко Ђорђевић д.и.а.	САРАДНИЦИ: Александар Милетић м.и.а.
---	--	---

РАЗМЕРА  
R 1:250

НАЗИВ  
СИТУАЦИЈА ПРОСТОРНА  
ДИСПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА

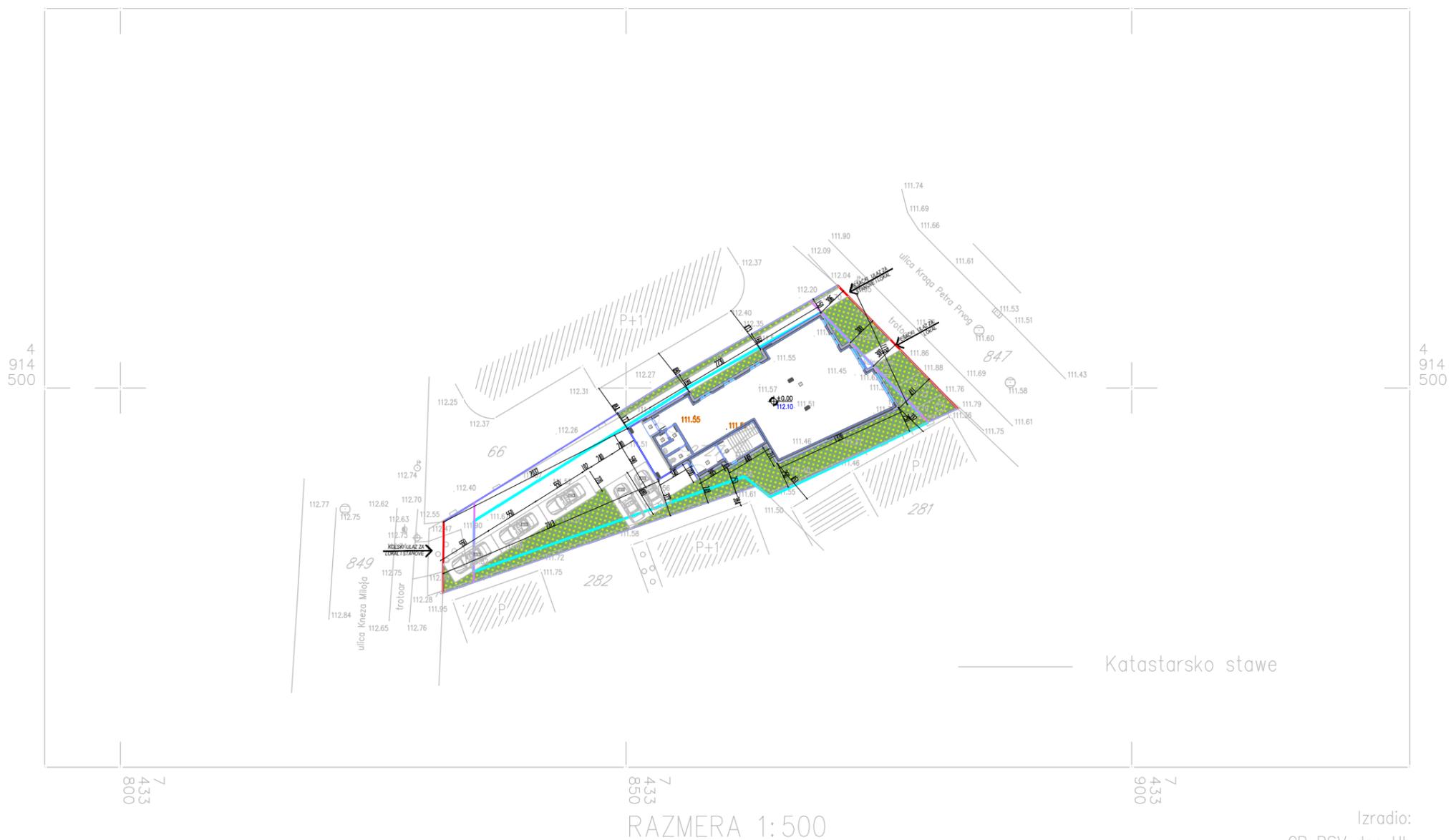
БРОЈ ЦРТЕЖА  
лист бр. 2





REPUBLIKA SRBIJA  
OP[ ]TINA LAJKOVAC  
K.o. Lajkovac

# Katastarsko-Topografski plan kp.br. 2727



Izradio:  
GP PSV doo Ub  
Snimawe: septembar 2022 godine

ukupna površina parcele/parcela:	579 m2
ukupna BRGP nadzemno:	436.50m2
ukupna bruto izgrađena površina:	436.50m2
ukupna neto površina:	369.90m2

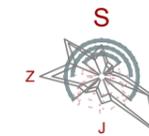
- ЛЕГЕНДА ОЗНАКА :
- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
  - ГАБАРИТ ОБЈЕКТА
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - ЗОНА ГРАДЊЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО

## УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Стамбено пословни објекат П+1  
к.п. бр. 2727 К.О. Лајковац

ИНВЕСТИТОР: Школарец Инвест ДОО Лајковац, ул. Вука Караџића бр.13, Лајковац	ОДГ. УРБАНИСТА: Дарко Ђорђевић д.и.а.	САРАДНИЦИ:
---	--	------------

РАЗМЕРА <b>R 1:500</b>	НАЗИВ РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	БРОЈ ЦРТЕЖА лист бр. 1	
---------------------------	---	---------------------------	--



- ВОДОВДНА МРЕЖА
- КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ЈАВНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

- ЛЕГЕНДА ОЗНАКА :
- ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
  - ГАБАРИТ ОБЈЕКТА
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - ЗОНА ГРАДЊЕ
  - ЗЕЛЕНИЛО

ukupna površina parcele/parcela:	579 m <sup>2</sup>
ukupna BRGP nadzemno:	436.50m <sup>2</sup>
ukupna bruto izgrađena površina:	436.50m <sup>2</sup>
ukupna neto površina:	369.90m <sup>2</sup>

Izradio:  
GP PSV doo Ub  
Snimawe: septembar 2022 godine

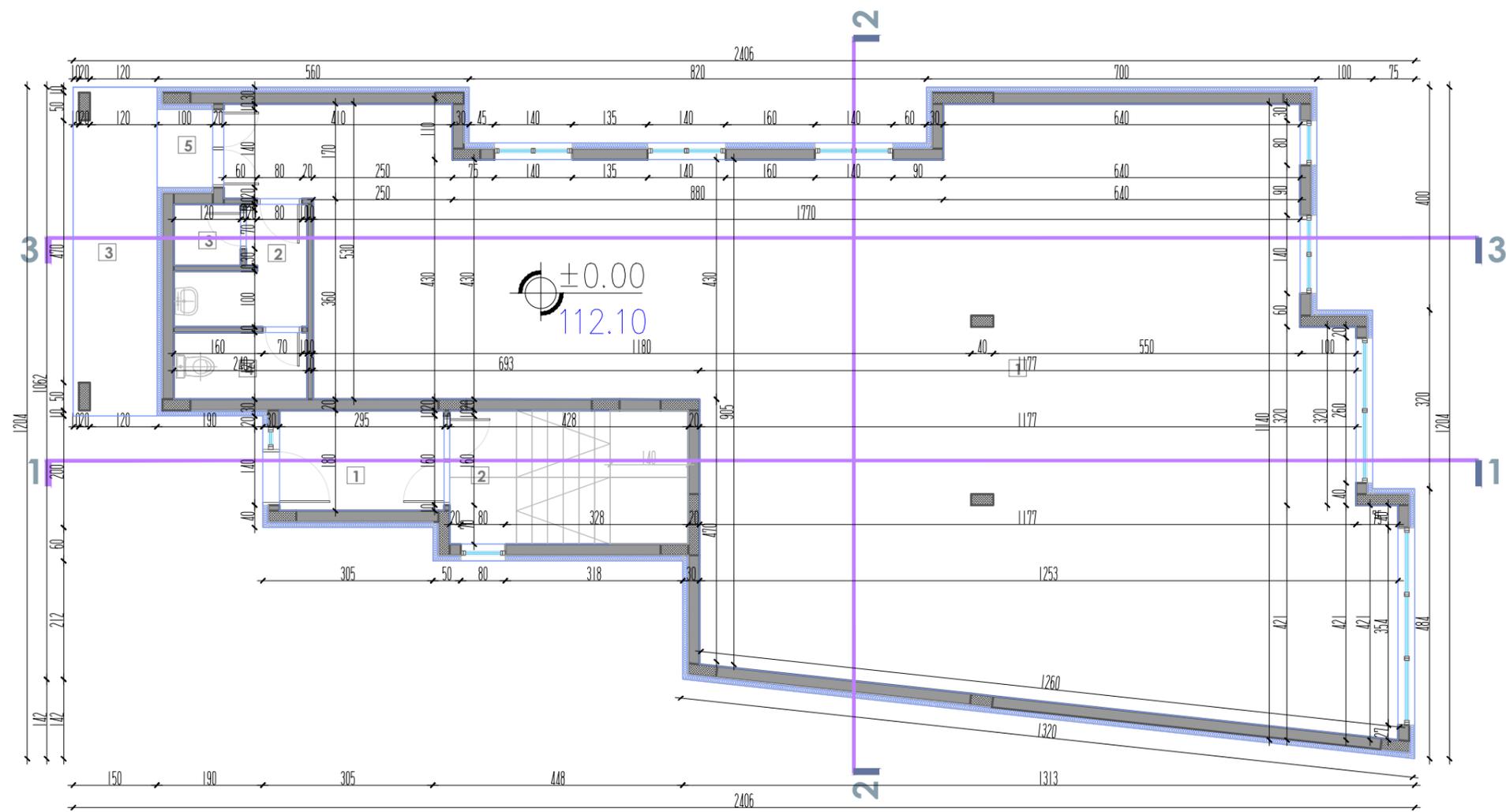
### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Стамбено пословни објекат П+1  
к.п. бр. 2727 К.О. Лажковац

ИНВЕСТИТОР: Школаца Инвест ДОО Лажковац, ул. Вука Караџића бр.13, Лажковац	ОДГ. УРБАНИСТА: Дарко Ђорђевић д.и.а.	САРАДНИЦИ:
--	--	------------

РАЗМЕРА	НАЗИВ	БРОЈ ЦРТЕЖА
R 1:500	ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ	лист бр. 2





**PRIZEMLJE  
LOKAL 1**

NAZIV PROSTORIJE	P	POD
1	LOKAL	155.60 KERAMIKA
2	HODNIK	3.70 KERAMIKA
3	TROKADERO	1.30 KERAMIKA
4	WC	2.90 KERAMIKA
5	ULAZ	1.40 KERAMIKA
		164.90

*P neto= 164.90m<sup>2</sup>*

**komunikacije**

NAZIV PROSTORIJE	P	POD
1	VETROBRAN	5.30 KERAMIKA
2	KOMUNIKACIJE	10.30 KERAMIKA
3	NATKRIVENA TERASA	8.80 /
		24.40

*P neto= 24.40m<sup>2</sup>*

*P ukupno neto= 189.30m<sup>2</sup>*

*P bruto= 213.30m<sup>2</sup>*

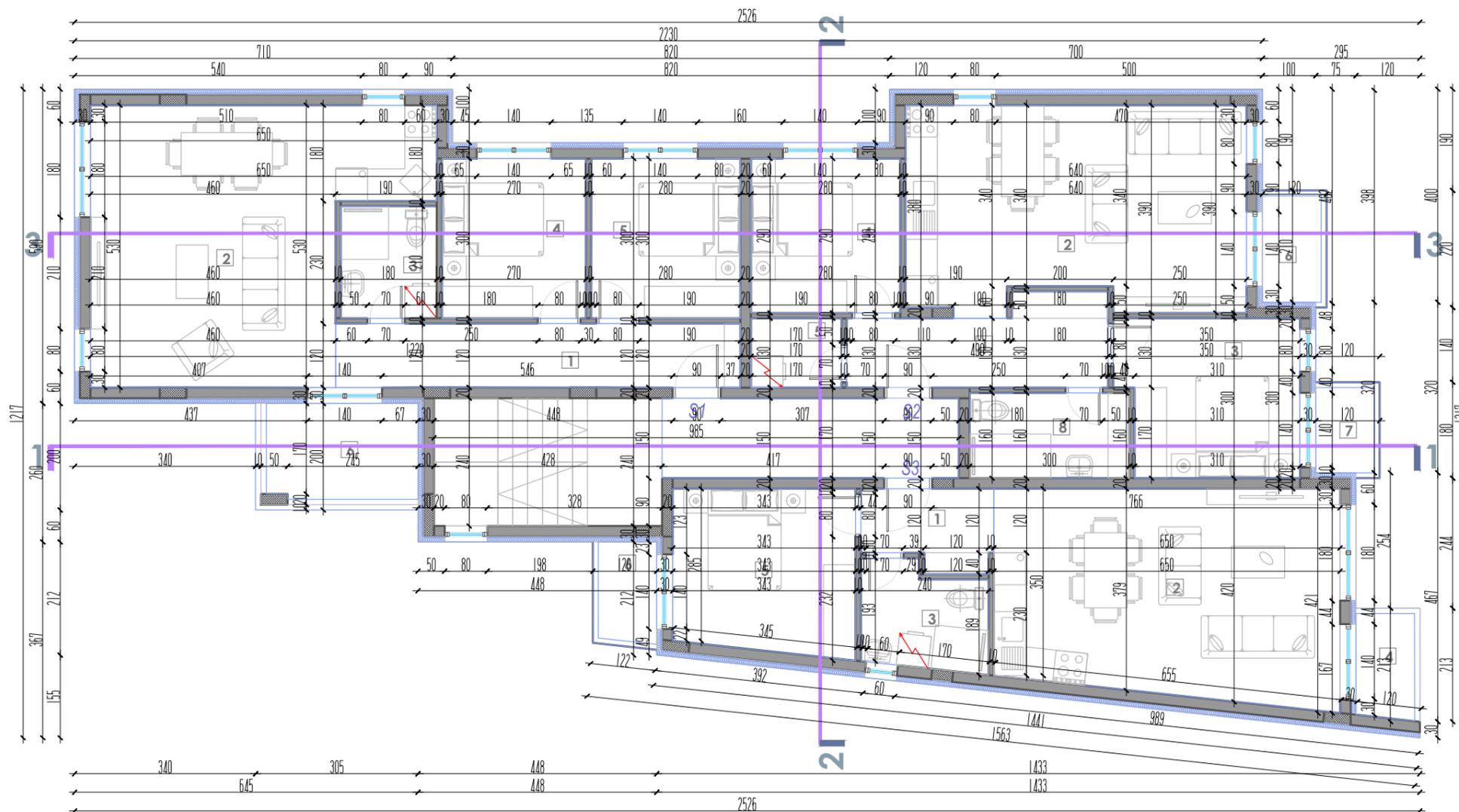
**IDEJNO REŠENJE/IDR/  
PROJEKAT ARHITEKTURE\_1  
Stambeno poslovna zgrada P+1**

k.p. 2727 K.O. Lajkovac

INVESTITOR:  
Školarac Invest DOO Lajkovac,  
ul.Vuka Karadžića br.13, Lajkovac

ODGOVORNI  
PROJEKTANT:  
Darko Đorđević d.i.a.  
br. licence: 300 4118 03

PROJEKTANTI:  
Aleksandar Miletić m.i.a.



**SPRAT**  
**stan 1**

NAZIV PROSTORIJE	P	POD
1 HODNIK	9.10	KERAMIKA
2 DNEVNA SOBA, TREP I KUHNINJA	27.80	KERAMIKA/PARKET
3 KUPATILO	3.80	KERAMIKA
4 SOBA	8.10	PARKET
5 SOBA	8.40	PARKET
6 TERASA	5.10	KERAMIKA
	62.30	

*P neto = 62.30m<sup>2</sup>*

**stan 2**

NAZIV PROSTORIJE	P	POD
1 HODNIK	7.30	KERAMIKA
2 DNEVNA SOBA, TREP I KUHNINJA	24.00	KERAMIKA/PARKET
3 SOBA	9.80	PARKET
4 SOBA	8.10	PARKET
5 OSTAVA	2.20	KERAMIKA
6 TERASA	4.20	KERAMIKA
7 TERASA	1.80	KERAMIKA
8 KUPATILO	4.80	KERAMIKA
	62.20	

*P neto = 62.20m<sup>2</sup>*

**stan 3**

NAZIV PROSTORIJE	P	POD
1 HODNIK	3.50	KERAMIKA
2 DNEVNA SOBA, TREP I KUHNINJA	25.10	KERAMIKA/PARKET
3 KUPATILO	4.40	KERAMIKA
4 TERASA	2.20	PARKET
5 SOBA	10.50	PARKET
6 TERASA	2.00	KERAMIKA
	47.70	

*P neto = 47.70m<sup>2</sup>*

**komunikacije**

NAZIV PROSTORIJE	P	POD
1 KOMUNIKACIJE	8.40	KERAMIKA
	8.40	

*P neto = 8.40m<sup>2</sup>*

*P ukupno neto = 180.60m<sup>2</sup>*

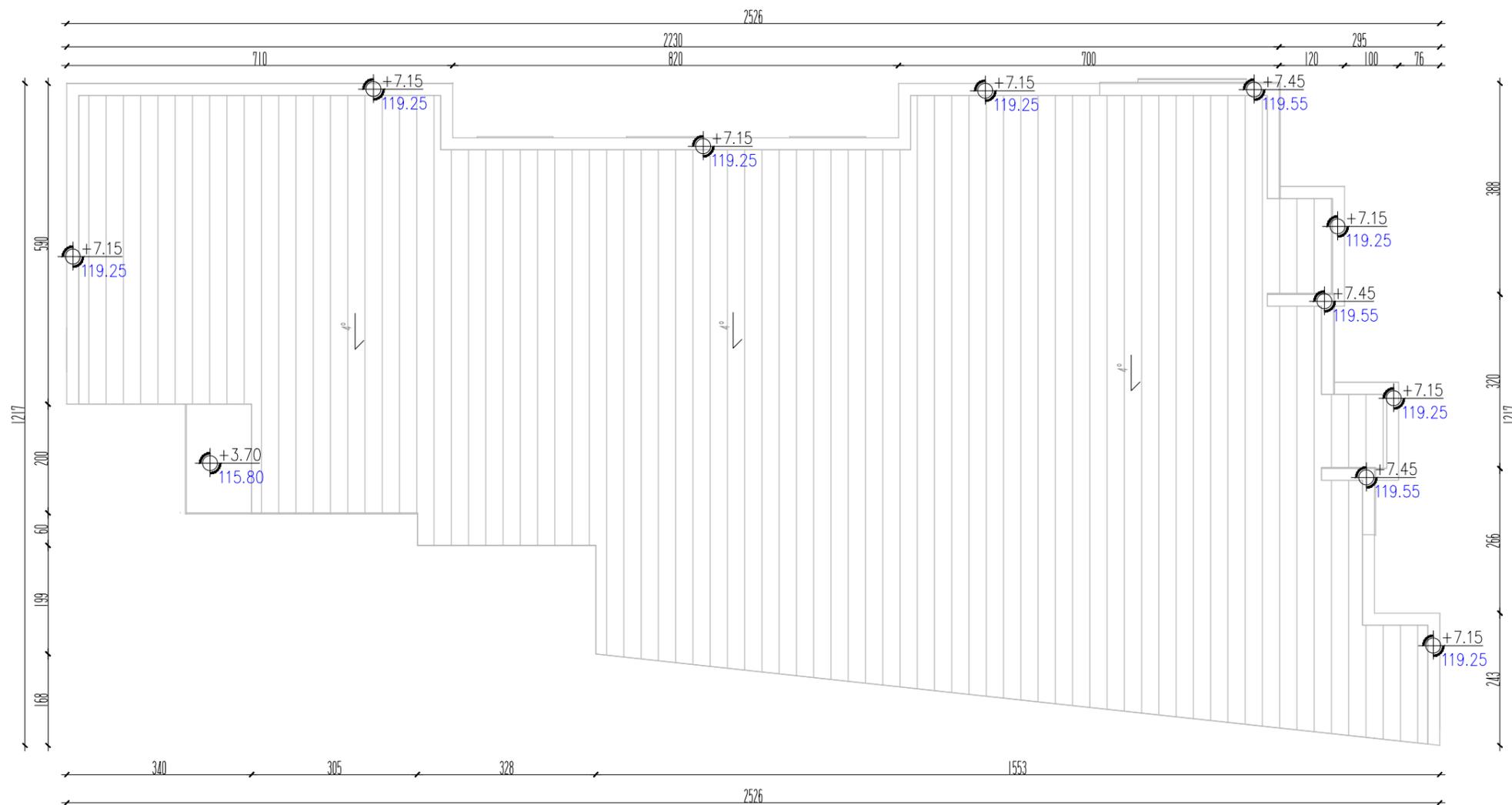
**IDEJNO REŠENJE/IDR/  
PROJEKAT ARHITEKTURE**  
Stambeno poslovna zgrada P+1  
k.p. 2727 K.O. Lajkovac

INVESTITOR:  
Školarac Invest DOO Lajkovac,  
ul.Vuka Karadžića br.13, Lajkovac

ODGOVORNI  
PROJEKTANT:  
Darko Đorđević d.i.a.  
br. licence: 300 4118 03

PROJEKTANTI:  
Aleksandar Miletić m.i.a.





**IDEJNO REŠENJE/IDR/  
 PROJEKAT ARHITEKTURE\_1**  
 Stambeno poslovna zgrada P+1  
 k.p. 2727 K.O. Lajkovac

INVESTITOR:  
 Školarac Invest DOO Lajkovac,  
 ul.Vuka Karadžića br.13, Lajkovac

ODGOVORNI  
 PROJEKTANT:  
 Darko Đorđević d.i.a.  
 br. licence: 300 4118 03

PROJEKTANTI:  
 Aleksandar Miletić m.i.a.

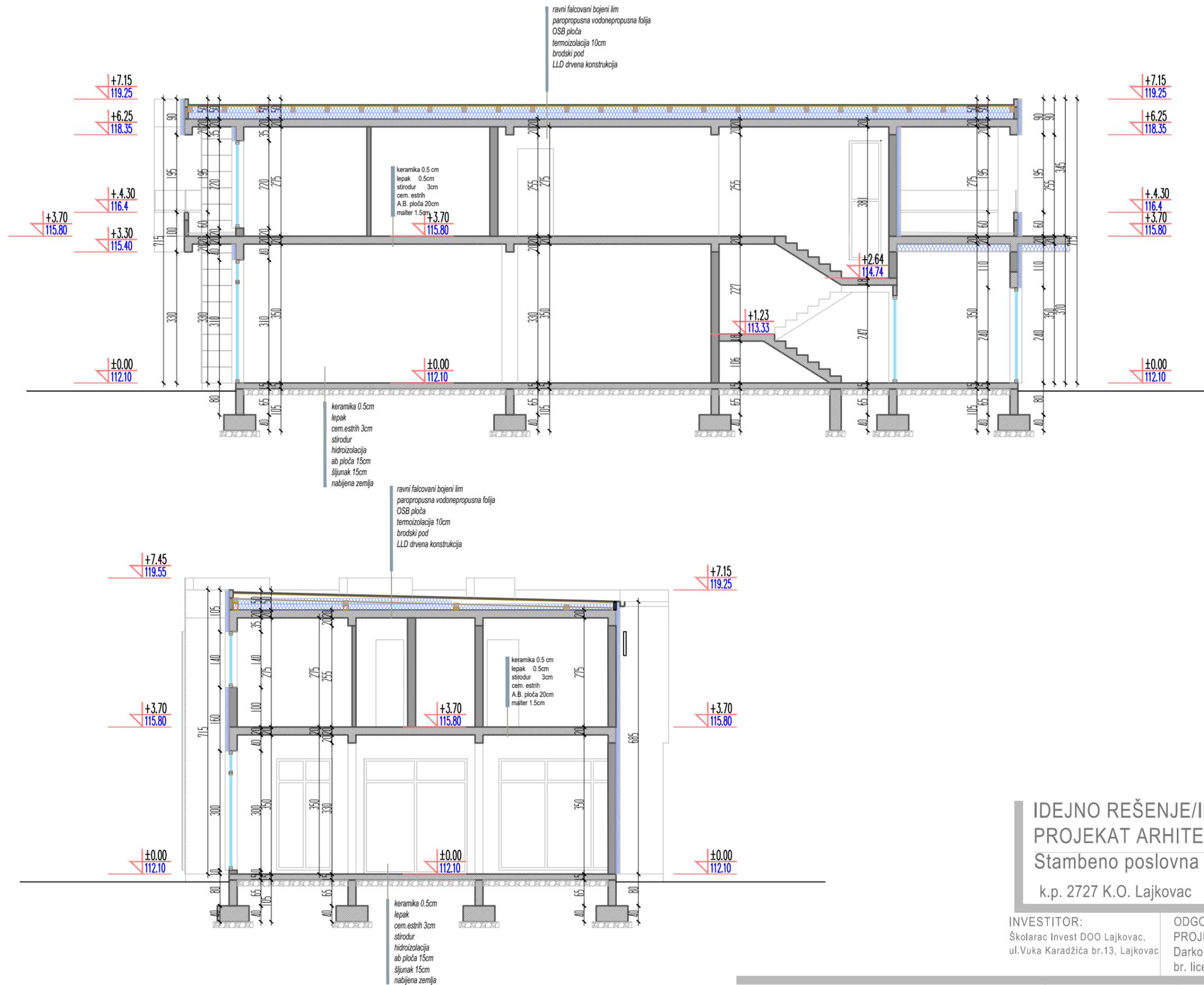
OSNOVA KROVA

R 1:100

strana br. 4  
 datum:Februar  
 2025.

D.A. STUDIO  
 ul. Sime Rovinjskog br. 14  
 Lazarevac





**IDEJNO REŠENJE/IDR/  
PROJEKAT ARHITEKTURE\_1**  
Stambeno poslovna zgrada P+1  
k.p. 2727 K.O. Lajkovac

INVESTITOR:  
Školarac Invest DOO Lajkovac,  
ul.Vuka Karadžića br.13, Lajkovac

ODGOVORNI  
PROJEKTANT:  
Darko Đorđević d.i.a.  
br. licence: 300 4118 03

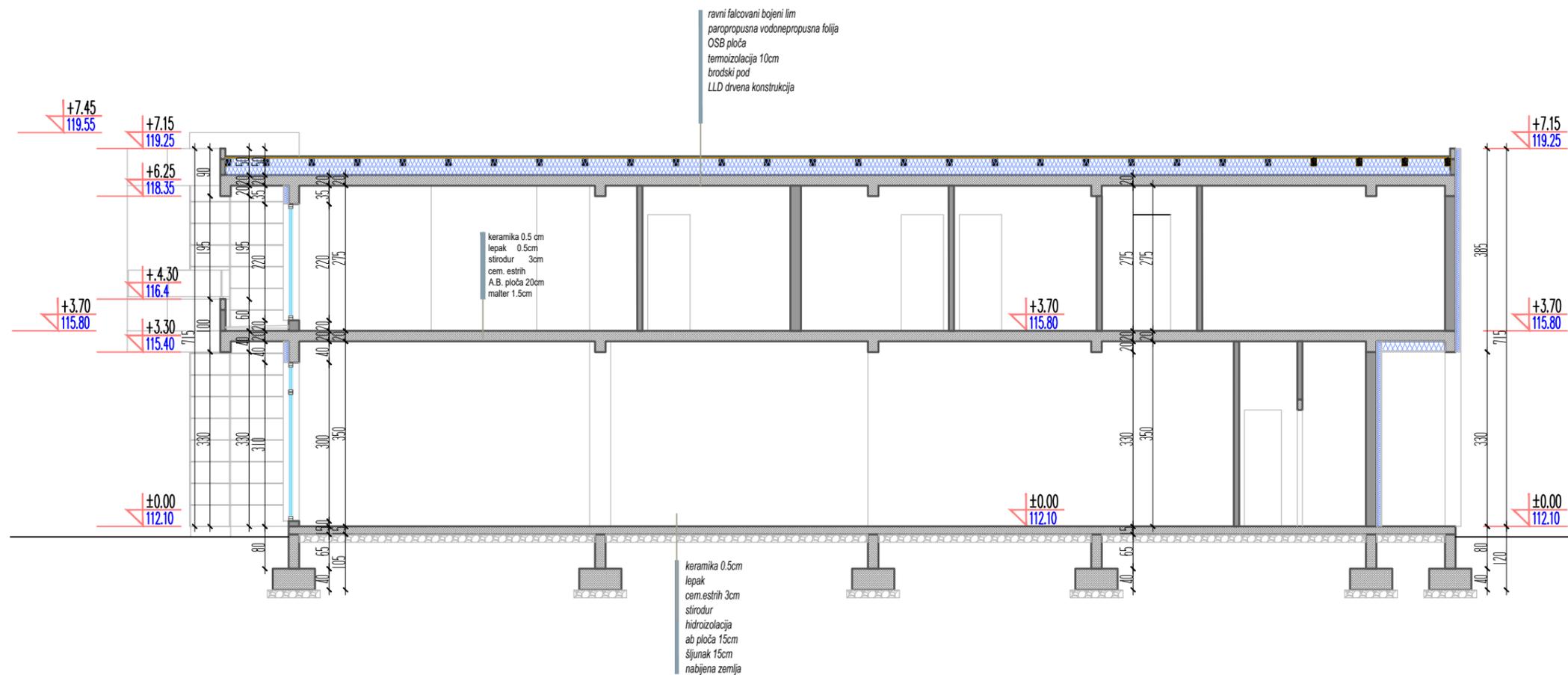
PROJEKTANTI:  
Aleksandar Miletić m.i.a.

PRESEK 1-1, PRESEK 2-2 R 1:100

strana br. 4  
datum:Februar  
2025.

D.A. STUDIO  
ul. Sime Rovinjskog br. 14  
Lazarevac





**IDEJNO REŠENJE/IDR/  
 PROJEKAT ARHITEKTURE\_1**  
 Stambeno poslovna zgrada P+1  
 k.p. 2727 K.O. Lajkovac

INVESTITOR:  
 Školarac Invest DOO Lajkovac,  
 ul.Vuka Karadžića br.13, Lajkovac

ODGOVORNI  
 PROJEKTANT:  
 Darko Đorđević d.i.a.  
 br. licence: 300 4118 03

PROJEKTANTI:  
 Aleksandar Miletić m.i.a.

PRESEK 3-3

R 1:100

strana br. 4  
 datum:Februar  
 2025.

D.A. STUDIO  
 ul. Sime Rovinjskog br. 14  
 Lazarevac





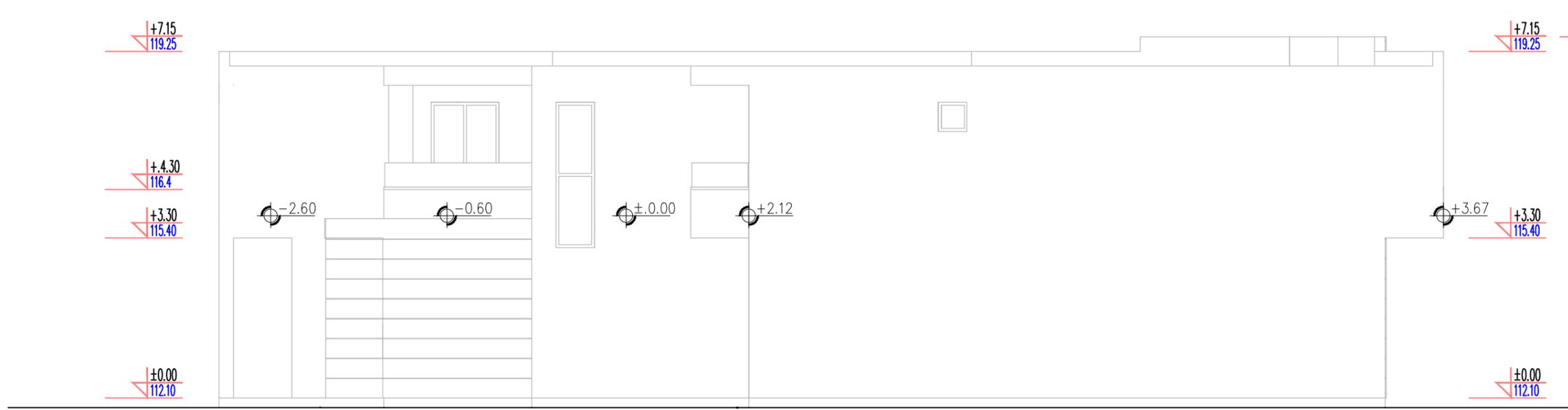
**IDEJNO REŠENJE/IDR/  
 PROJEKAT ARHITEKTURE\_1**  
 Stambeno poslovna zgrada P+1  
 k.p. 2727 K.O. Lajkovac

INVESTITOR:  
 Školarac Invest DOO Lajkovac,  
 ul.Vuka Karadžića br.13, Lajkovac

ODGOVORNI  
 PROJEKTANT:  
 Darko Đorđević d.i.a.  
 br. licence: 300 4118 03

PROJEKTANTI:  
 Aleksandar Miletić m.i.a.





**IDEJNO REŠENJE/IDR/  
 PROJEKAT ARHITEKTURE\_1**  
 Stambeno poslovna zgrada P+1  
 k.p. 2727 K.O. Lajkovac

INVESTITOR:  
 Školarac Invest DOO Lajkovac,  
 ul.Vuka Karadžića br.13, Lajkovac

ODGOVORNI  
 PROJEKTANT:  
 Darko Đorđević d.i.a.  
 br. licence: 300 4118 03

PROJEKTANTI:  
 Aleksandar Miletić m.i.a.









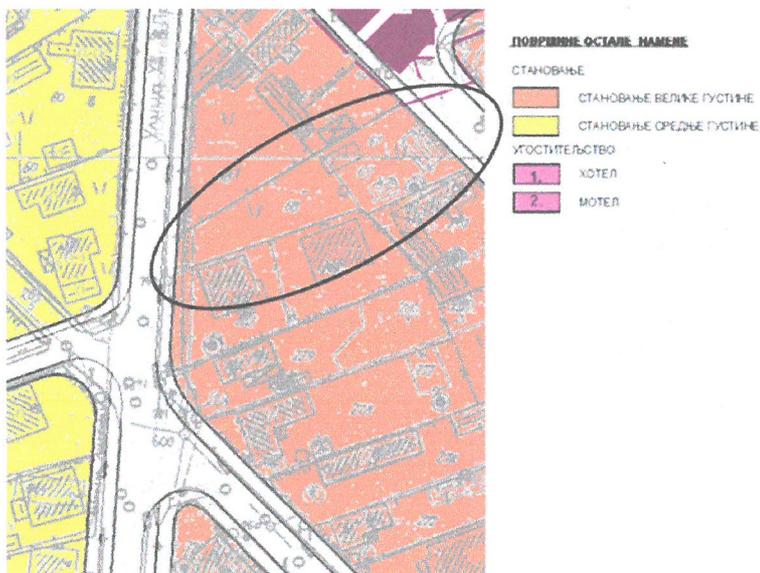
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ  
ОПШТИНСКА УПРАВА  
Одељење за комунално-стамбене,  
грађевинске и урбанистичке послове  
Број: 350-42/2021-03  
Датум: 04.06.2021. године  
ЛАЈКОВАЦ  
Тел: 014/3433-109

Одељење за комунално-стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, Општинске управе општине Лајковац, на основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – др. закон и 9/2020), члана 4. Одлуке о другим изменама и допунама одлуке о општинској управи општине Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 11/2016), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр.3/2010), на захтев **Драгићевић Марка** из Лајковца, ул. Вука Караџића број 13, ЈМБГ 1505985770016, издаје:

#### **ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ** **За катастарску парцелу бр. 2727 КО Лајковац**

**Правни и плански основ:** Информација о локацији на основу члана. 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – др. закон и 9/2020), члана 4. Одлуке о другим изменама и допунама одлуке о општинској управи општине Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 11/2016), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр.3/2010) на основу Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 5/2015 и 14/2018) и План детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласни општине Лајковац“ број 4/2010).

**Подаци о намени кат.парцеле 2727 КО Лајковац,** површине 0,0579 ха, уписана у лист непокретности број 7 КО Лајковац, врста земљишта- градско грађевинско земљиште, култура – земљиште под зградом и другим објектом и њива 2. класе, у приватној својини Драгићевић Марка, са обимом удела 1/1. Парцела је неизграђена.



Графички прилог 2. Извод из Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) - примењује се графички део плана – Плана намена површина.

У складу са Планом генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) и Планом детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) - примењује се графички део плана), катастарске парцеле број 67 и 68 обе КО Лајковац ( извршено је спајање парцела, нов број спојених парцела је 2727 КО Лајковац) припадају Зони 1 - Вишепородично становање у централној зони– ТЦ 1.

#### Подаци о приступним саобраћајницама

Катастарска парцела број 2727 КО Лајковац има саобраћајни приступ из улице Краља Петра Првог, катастарска парцела 847 КО Лајковац и из улице Кнеза Милоша, катастарска парцела број 849 КО Лајковац.

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

#### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све зоне и целине у осталом грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана за сваку карактеристичну зону. Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, односно приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу се прекорачити урбанистички параметри дефинисани 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 зидива (са облогама, парапетима и оградама). У прорачуну површине поткровље се рачуна редуковану у односу на висину назидка 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.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

### **Општа правила за грађевинске парцеле**

Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, границама према суседним грађевинским парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима. Планом се прихватају

границе постојећих катастарских парцела, изузев у случају када катастарска парцела није условна за планирану намену и када се планира промена граница катастарске парцеле у корист површине јавне намене.

Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих грађевинских парцела је могуће искључиво у оквиру границе катастарске парцеле/парцела. Приступ новоформираним грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити и преко сукорисничких површина, односно грађевинске парцеле интерног колског приступа. На новоформираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине нове грађевинске парцеле.

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела је да се сва неопходна заштита (заштитна удаљености од суседа, појасеви санитарне заштите и сл.) мора обавити унутар саме грађевинске парцеле, као и да се потребе за паркирањем морају решавати искључиво унутар комплекса, односно парцеле. Ово правило се не односи на објекте и парцеле у пешачкој зони које имају приступ само преко пешачке саобраћајнице, за које се паркирање обезбеђује на јавној површини.

Грађевинска линија је дефинисана као растојање од регулационе линије и износи мин 3м осим ако није другачије графички дефинисано на графичком прилогу 05. План регулације са грађевинским линијама.

### **Општа правила грађења за нове објекте**

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима Плана и у складу са графичким прилогом број 3: „ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ“ у Р 1: 2500. Могућа је фазна изградња на грађевинској парцели, тако да свака фаза представља грађевинску и функционалну целину. С обзиром да је део блокова реализован нове објекте градити на постојећој грађевинској линији тако да се од постојећих и нових објеката формира уједначен улични фронт. На деловима на којима није дефинисана грађевинска линија она се по правилу поклапа са регулационом.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6m, а нагиб кровних равни највише 30°. Предвидети кровне "баце" на стамбеним просторијама. Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити кровне етажне 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 објекта планира нестамбена намена – пословање, кота улаза може бити највише 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денivelацијом унутар објекта.

На грађевинским парцелама се могу градити више објекта као и и помоћни објекти – гаража, једна остава, надстрешница или трем, који могу појединачно бити корисне површине до 30,0m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup> пословног простора.

Грађевинску парцелу оградити искључиво транспарентном оградом највеће висине 1,4m, тако да висина зиданог дела може бити највише 0.9 m или постављањем живе ограде осовини међе или на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг простора.

Урбанистичке параметре на парцели ускладити са Елаборатом о геотехничким и геомеханичким истраживањима, уколико се парцела налази на теренима условно повољним за грађење.

#### **Општа правила за постојеће објекте**

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција, доградња и надзиђивање у складу са параметрима и правилима овог Плана за нову изградњу, уколико постојећи објекти не прелазе планирану грађевинску и регулациону линију и планиране урбанистичке параметре, односно уколико постоје технички услови. Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката не смеју:

- угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- угрозити животну средину, природна и културна добра.

Услови за све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације. Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну грађевинску парцелу, а не на суседне грађевинске парцеле. У случају нове изградње или интервенција на постојећим објектима максималне урбанистичке параметре ускладити са параметрима дефинисаним овим Планом.

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

## Надзиђивање и доградња објеката

Сви објекти се могу надзиђивати и дограђивати у складу са правилима датим за нове објекте у конкретним зонама и целинама. Изузетак престављају објекти у ТЦ-1 који се могу надоградити за једну етажу (санирање равнoг 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 надзетка 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 "баца" и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне "баце" је 2,60m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних "баца" је 30% површине основе крова. Облик и ширина "баце" 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.

## Правила грађења за зоне и типичне целине

### *Вишепородично становање у централној зони– ТЦ 1*

#### Објекти чија је изградња дозвољена

Планиране претежне намене у овој целини су **вишепородично становање** (становање са делатностима), пословни и **комерцијални објекти** и садржаји; а дозвољени су **породично становање** и други компатибилни садржаји, с тим што је обавезно приземље наменито за пословни, јавни, комерцијални или услужни садржај. Дозвољава се надоградња постојећих вишеспратних објеката као начин инвестиционог одржавања, или санирања равних кровова доградњом за висину једне етаже са косим кровом. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

#### Урбанистички параметри (за ниво блока)

спратност	слободне и зел. површине*	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање **
доП+4+Пк**	мин. 30%	макс. 4,0 макс. 4,4 (за угаоне парцеле)	Слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани),	на парцели 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m <sup>2</sup> БГП пословања и трговине

\* У оквиру слободних површина планирати дечија игралишта – 1m<sup>2</sup>/стану (најмање 150,0 m<sup>2</sup>)

\*\*Потребе за паркирањем могу се решити на заједничком паркингу у оквиру блока или у блоковској гаражи.

\*\*\* Максимални нагиб кровних равни 33°.

\*\*\*\* П+5(Пс) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод),

Надзиђивање(једне етаже) је могуће на свим објектима са равним кровом и ако је постојећа спратност веће од планом дозвољене.

#### Правила парцелације

Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.

Дозвољена је изградња нових објеката на грађевинској парцели која има минималну површину 400m<sup>2</sup> уз обавезу израде Урбанистичког пројекта и провере испуњености других урбанистичких параметара

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

- 16,0m за слободностојеће објекте
- 12,0m за једнострано и двострано узидане објекте.

#### Положај објекта на грађевинској парцели

Предвиђају се слободно постављени објекти на парцели, једнострано или двострано узидани објекти изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације.

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Удаљеност објекта од суседних објеката износи мин. 1/2 висина вишег објекта у односу на фасаду са стамбеним просторијама, односно 1/3 висине вишег објекта у односу на фасаду са помоћним просторијама.

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, дозвољено је постављање отвора стамбених просторија са парапетом мин. 1,8m.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

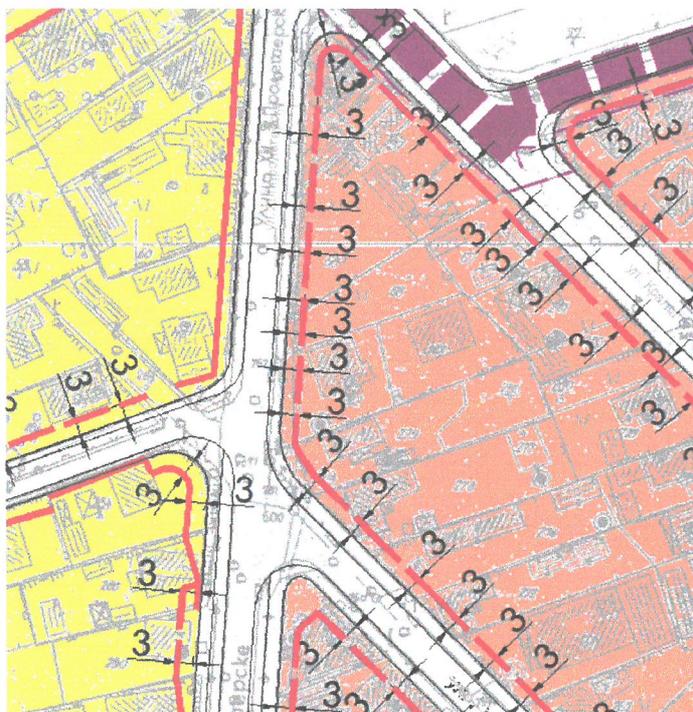
#### Архитектонско обликовање објеката

Слободне блоковске површине, поред паркинг простора, организовати као заједничке зелене површине (предбаште и задња дворишта) са уређеним простором за игру деце.

Није дозвољено оградавање унутар блока. Дозвољено је постављање живе ограде висине највише 0,9m на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг простора.

У оквиру реконструкције блока предвидети уклањање свих постојећих помоћних објеката (шупе, оставе и сл) и оних појединачних гаража које није могуће уклопити у концепт заједничког паркирања у блоку.

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



Графички прилог 3. Извод из Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010)- примењује се графички део плана - План изградње и регулације

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 3м у складу са Планом детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010) као што је приказано на графичком прилогу бр. 3.

### **СМЕРНИЦЕ:**

**Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.**

Сходно члану 53а. Закона, локацијски услови су јавна исправа која садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели која испуњава услове за грађевинску парцелу, а садржи све услове за израду техничке документације.

Локацијски услови се издају за изградњу, односно доградњу објекта за које се издаје грађевинска дозвола, као и за објекте који се прикључују на комуналну и другу инфраструктуру.

Уз захтев за издавање локацијских услова подноси се идејно решење будућег објекта, односно дела објекта, израђено у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр.73/2019).

Захтев за локацијске услове подноси се електронским путем у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.68/2019).

У складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу израђене у складу са прописом којим се ближе уређује садржина техничке документације, који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе прописане прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЛЈЕЊА  
Предраг Мирковић дипл. инж. саобр





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Лајковац  
Носилац Албанске Споменице 4а  
Број: 953-005-23297/2024  
КО: Лајковац

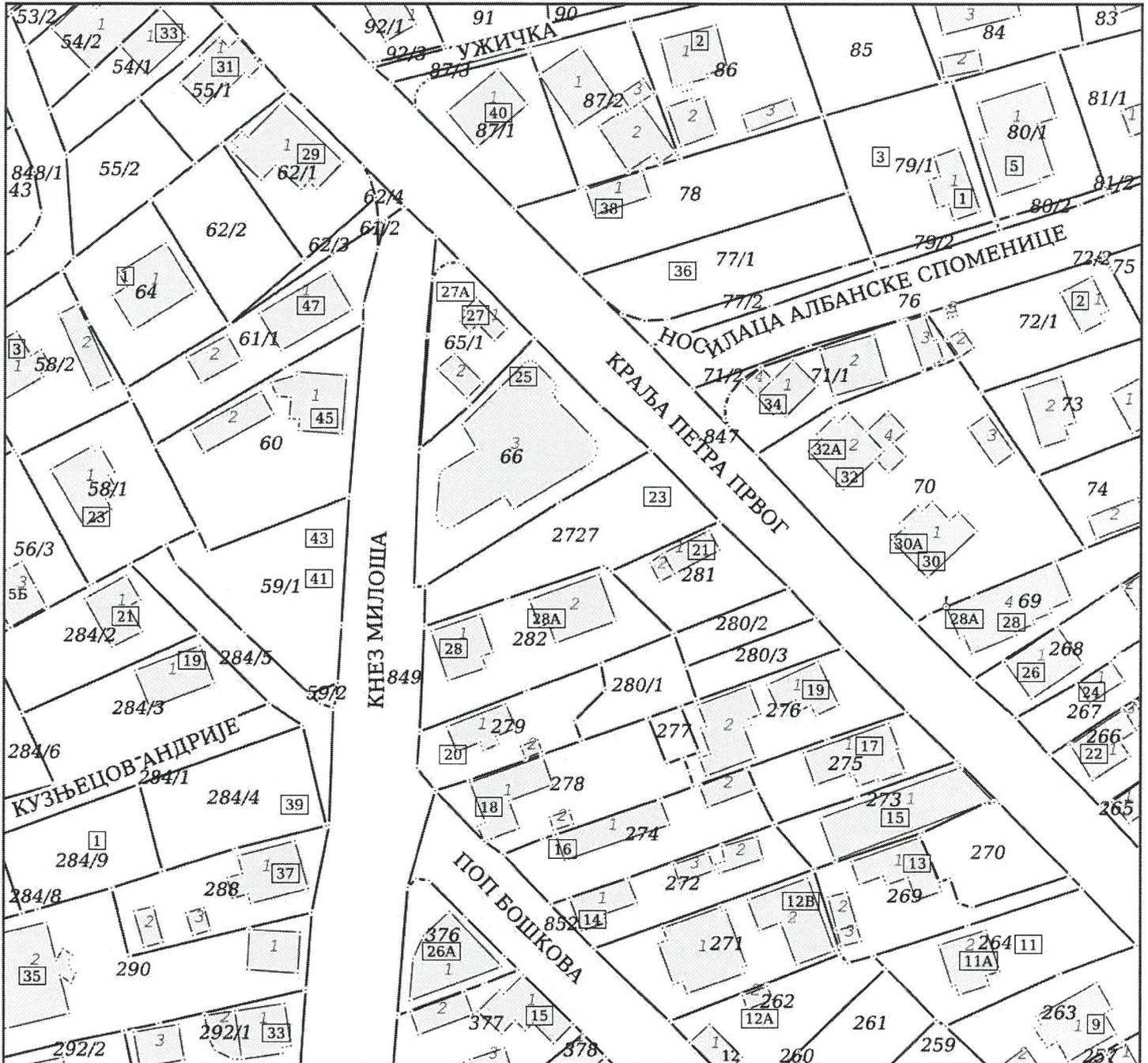


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 6/5/2024 8:23:36 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:  
2727

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:  
05.06.2024 године у 07:38



Nela Milivojević  
05/06/2024 08:23:13



\* Број листа непокретности: 7

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 06.06.2024. 07:55:31

## Подаци катастра непокретности

Подаци о непокретности	90cac1fd-c87c-4b8b-904f-59ca80ff8b92
Матични број општине:	70700
Општина:	ЛАЈКОВАЦ
Матични број катастарске општине:	742945
Катастарска општина:	ЛАЈКОВАЦ
Датум ажурности:	05.06.2024. 13:41
Служба:	ЛАЈКОВАЦ
Извор податка:	ЛАЈКОВАЦ, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЖИКИЦЕ ЈОВАНОВИЋА
Број парцеле:	2727
Површина m <sup>2</sup> :	579
Број листа непокретности:	7

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	286

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	"ШКОЛАРАЦ ИНВЕСТ Д.О.О. ЛАЈКОВАЦ"
Адреса:	ЛАЈКОВАЦ, УЛ. ВУКА КАРАЦИЋА БР. 13
Матични број лица:	0000022009443
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Извод из базе података катастра непокретности.

**НАПОМЕНА:** Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

**ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:264394/2 -2024**

**ДАТУМ:18.06.2024.год**  
**БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39**  
**ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ**  
**СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И**  
**ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ**  
**БЕОГРАД**  
**Београд,Булевар**  
**Уметности 16а**

**D.A. STUDIO**  
**Ул. Симе Ровињског бр.14**  
**11 550 Лазаревац**

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање тк услова за потрбе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбеног пословног објекта на кат.пар.бр. 2727 К.О. Лајковац.

По Вашем писаном захтеву за издавање тк услова за изградњу стамбеног пословног објекта на кат.пар.бр. 2727 К.О. Лајковац. Дирекција за технику Београд Вас обавештава да на предметној локацији не постоје ТК капацитети који би били угрожени будућим радовима .

За прикључење будућег објекта на нашу тк мрежу потребно је у приземљу или првом подземном нивоу, на сувом и приступачном месту монтирати оптички дистрибутивни орман димензија 600x450x200мм. Ормане обавезно уземљити. Од ормана кроз подрумски део и темељ па све до тротоара прилазне улице Краља Петра Првог ископати ров (0,4x0,8) и положити две цеви фи 40 . Од ормана доње концентације до сваког стана (пословног простора) односно завршне оптичке (ЗОК) кутије положити савитљиву - негориву (ребрасту ) цев фи 20 или неки други медијум кроз који ће бити увучен оптички кабл .Увлачење кабла кроз поменуте цеви и све пратеће радове изводи Телеком.

Препоручује се инвеститору да инсталације унутар станова или локала реализује F/UTP кабловима категорије минимум бе, препорука је 7е категорије. Од завршне оптичке кутије па до сваке локације где се очекује да ће станари користити ТВ, приступ интернету или телефонском прикључку треба поставити по један UTP кабл, користећи исту савитљиву –негориво цев за исту трасу . Крајеве кабла завршити на дознама женских RJ 45 са три утичнице. Поред завршне оптичке кутије и RJ дозне потребно је обезбедити и напајање (утичница 220V) да би се омогућила непрекидност тк сервиса.

Ови услови важе годину дана од дана издавања.

Контакт телефони: 014/315 2002 .

С поштовањем,

**ОДОБРАВА**

**Шеф службе**

---

**Бојан Фундук дипл.инг.**



Број: 2541200-D-09.13-272548-UPP-24-UGP

Датум: 24.07.2024. године

## УГОВОР

### О ПРУЖАЊУ УСЛУГЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ДИСТРИБУТИВНИ СИСТЕМ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ

#### УГОВОРНЕ СТРАНЕ

1. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Булевар уметности 12, ПИБ: 100001378, матични број 07005466, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, ПИБ: 100001378, Лазаревац, Јанка Стајчића 2, 11550 Лазаревац, којег заступа директор огранка Веселин Шиљековић, дипл. инж. ел. (у даљем тексту: ЕДС), на основу Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.0.0.0.-08.01.-23077/1-21 од 25.01.2021, у својству инвеститора

2. \_\_\_\_\_

ПИБ: \_\_\_\_\_ (за правна лица)

ЈМБГ: \_\_\_\_\_ (за физичка лица)

3. \_\_\_\_\_

ПИБ: \_\_\_\_\_ (за правна лица)

ЈМБГ: \_\_\_\_\_ (за физичка лица)

4. \_\_\_\_\_

ПИБ: \_\_\_\_\_ (за правна лица)

ЈМБГ: \_\_\_\_\_ (за физичка лица)

Лице, односно лица која у својству носиоца грађевинске дозволе потписују овај уговор (у даљем тексту: Странка).

#### ПРЕДМЕТ УГОВОРА

##### Члан 1.

Овим уговором дефинише се пружање услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (у даљем тексту: ДСЕЕ) објекта: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА, ЛАКОВАЦ (ВАРОШ), КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ бр. 23, к.п. \_\_\_\_\_ К.О. ЛАКОВАЦ, (у даљем тексту: објекат) према издатим условима за пројектовање и прикључење број 2541200-D-09.13-272548-UPP-24 од 24.07.2024 (у даље тексту: УПП), а на основу издатог Решења о грађевинској дозволи / Решења о одобрењу за извођење радова број \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ године, које је накнадно издато на странку на основу УПП.

Према врсти прикључак је индивидуални, а карактер прикључења је трајни.

Прикључак се састоји од:

- испорука и уградња ОММ за 6 мерних места и 5 трофазних ДЛМС бројила за 3 стана, 1 пословни део објекта и 1 заједничку потрошњу.

Прикључак се гради у сврху прикључења објекта Странке на постојећи ДСЕЕ у складу са издатим УПП.

## ТРОШКОВИ УСЛУГЕ

### Члан 2.

Трошкове услуге у смислу овог Уговора чине трошкови прикључења објекта на ДСЕЕ, које је странка у обавези исплатити ЕДС, а у које су, у складу са техничком спецификацијом опреме, уређаја, материјала и радова, укључени следећи трошкови:

- израде пројекта, прибављања потребне документације и стварања других услова за изградњу прикључка;
- опреме, уређаја и материјала;
- извођења радова;
- интерног техничког прегледа, дозволе за употребу и пуштања прикључка у функцију;
- дела трошкова система насталих због прикључења, а у зависности од одобрене снаге.

Детаљна спецификација трошкова услуге за прикључење, састављена је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“ бр. 109/15) и дата је у прилогу овог Уговора.

Укупни трошкови услуге на дан 24.07.2024. године износе 413.304,74 РСД (четиристотинетринаестхиљадатристотинечетири и 75/100 динара) (без обрачунатог ПДВ).

### Члан 3.

Трошкови које сноси Странка износе:

	Опис	Цена (РСД)
1.	Трошкови градње прикључка	292.731,55
2.	Део трошкова система насталих због прикључења објекта	120.573,19
3.	Порез на додату вредност	82.660,95
	УКУПНО:	495.965,69

## МЕЂУСОБНА ПРАВА ОБАВЕЗЕ

### Члан 4.

ЕДС потврђује да опрема, уређаји и материјал дати у техничкој спецификацији одговарају прописаним стандардима и обезбеђује надзор над уградњом опреме, уређаја и извођењем радова.

### Члан 5.

Изграђени прикључак по овом Уговору је основно средство ЕДС.

### Члан 6.

Права и обавезе ЕДС у пружању услуге из члана 1. овог уговора су да:

- а) врши све дужности и остварује сва права инвеститора при изградњи прикључка;
- б) изгради прикључак;
- в) испостави Странки коначни рачун услуге за прикључење;
- г) у уговореном року пусти прикључак у погон;
- д) у случају повећаног обима радова у односу на радове предвиђене према спецификацији трошкова изради Анекс овом уговору са ценама важећим на дан обрачуна;
- ђ) одржава прикључак у технички исправном стању, ради непрекидног и квалитетног напајања електричном енергијом објекта Странке.

### Члан 7.

Права и обавезе Странке су да:

- а) уз пријаву радова преко органа надлежног за спровођење обједињене процедуре достави ЕДС потписан примерак овог Уговора;
- б) након што се ЕДС достави потписан примерак овог Уговора, уплати укупан износ финансијских средстава из члана 3. овог уговора, на пословни рачун Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, број рачуна 160-705-95, Банка Интеса, са обавезним позивом на број 97-601000484138;
- в) омогући ЕДС да уведе извођача радова у посед за могућност несметане изградње прикључка из члана 1. овог Уговора (уколико се прикључак гради на парцели Странке),

- г) у случају да одустане од изградње уговореног прикључка, надокнади стварне трошкове ЕДС, настале до писаног отказа овог Уговора,
- д) у случају повећаног обима радова или промене цене потпише Анекс овог уговора са ценама важећим на дан обрачуна
- ђ) обезбеди сву документацију потребну за прикључење објекта која је наведена у издатим УПП

#### РОК ПОЧЕТКА И ЗАВРШЕТКА РАДОВА И ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА

##### Члан 8.

Планирани почетак радова је 15 дана од извршења обавезе из тачке а) члана 7. уз услов да су измирене финансијске обавезе из члана 3. овог Уговора.

Рок за изградњу уговореног прикључка је 60 дана, од дана почетка радова из претходног става.

Завршетак радова из става 2 се продужује у случају више силе или неповољних временских услова за грађевинске и електромонтажне радове и то за онолико дана, колико су такве околности трајале.

Рок за прикључење објекта Странке је 15 дана од дана када надлежни орган који спроводи обједињену процедуру достави захтев за прикључење, уколико су испуњени услови наведени у УПП.

Уколико се објекат не прикључи на изграђени прикључак у року важења грађевинске дозволе, по истеку важења грађевинске дозволе ЕДС ће демонтирати изграђени прикључак о трошку странке.

#### ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

##### Члан 9.

На све односе који настану међу уговорним странама, а који нису регулисани одредбама овог уговора примењиваће се законски и други прописи који регулишу ову материју.

##### Члан 10.

Уговорне стране су сагласне да све узајамне спорове реше мирним путем, а ако не постигну споразум, спор ће решити пред надлежним судом Лазаревац.

##### Члан 11.

Овај Уговор ступа на снагу даном потписивања од стране овлашћених представника ЕДС и Странке и достављања овереног Уговора надлежном органу који спроводи обједињену процедуру, уз услов да је Странка попунила исправно сва поља.

##### Члан 12.

Овај Уговор је сачињен у електронској форми и уговорне стране су га потписале својеручно и превеле у електронски формат у складу са законом који уређује електронско пословање.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд  
Огранак Електродистрибуција Лазаревац

Директор огранка

Веселин Шилјековић, дипл. инж. ел.

Странка

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_



ЈП ГРАДСКА ЧИСТОЋА ЛАЈКОВАЦ

Број: 3299

Датум: 23.06.2024. године

ЛАЈКОВАЦ

Д.А.ТУДИО

Ул. Симе Ровињског бр.14

Лазаревац

ПРЕДМЕТ: Одговор на Ваш захтев број 3100 од 10.06.2024. године

На основу Вашег захтева и изласка на терен ( присутан и Г-дин Дарко Ђорђевић) јер не поседујемо техничку документацију, обавештавамо Вас, да:

-на наведеној кат.пар.2727.К.О.Лајковац је канализациона шахта ( 10м од кат.пар.99 и 1,8м од границе парцеле до ул.К.Петра I). У Наведену шахту визуелно су уочена три прикључка два са парцеле 99 и један са парцеле 282, одвод из шахте је главни шахт у ул.К.Петра I

-прикључак на водоводну мрежу могућ је са цевовода фи-63 који је у тротоару улице К.Петра I до границе парцеле. Шахту урадити од водонепропусног материјала 1.5м од границе парцеле



Пословођа водовода и канализације

*[Handwritten signature]*



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Лајковац  
Носилац Албанске Споменице 4а  
Број: 953-005-23297/2024  
КО: Лајковац

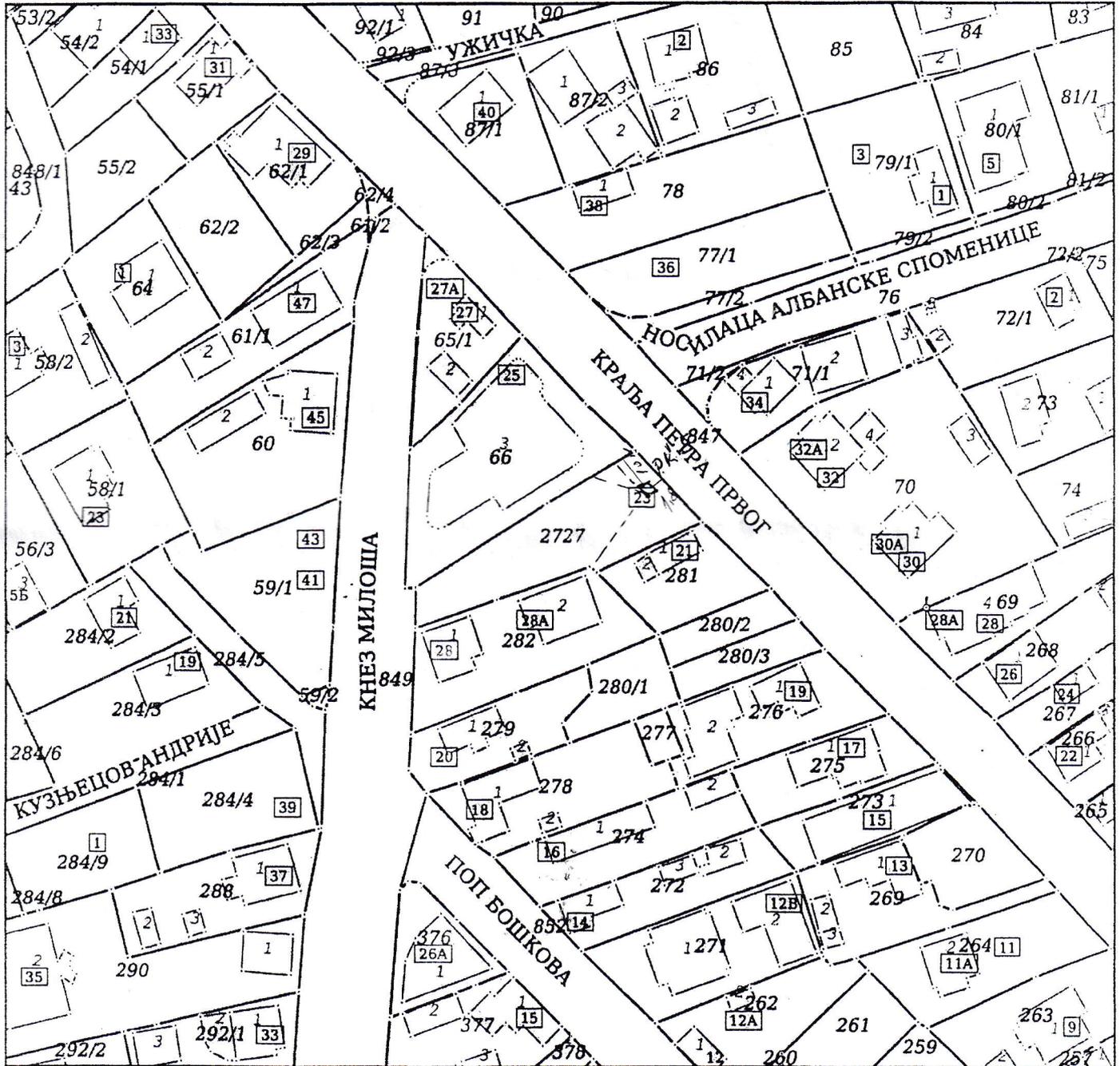


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића бр. 39  
11 000 Београд  
Датум: 6/5/2024 8:23:36 AM

**КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА**

Катастарска парцела број:  
2727

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:  
05.06.2024 године у 07:38



Nela Milivojević  
05/06/2024 08:23:13

Ј.П. „ГРАДСКА ЧИСТОЋА“

Бр. 3100  
10-06 2014 год.  
ЛАЈКОВАЦ

„Градска чистоћа“ Лајковац  
Војводе Мишића 116  
14224 Лајковац

**ПРЕДМЕТ:** Захтев за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације и за пројектовање и прикључење објекта.

Молимо издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за **нову изградњу стамбено пословног објекта, спратности П+1**, на катастарској парцели бр. 2727 К.О. Лајковац. Како ће предметни Урбанистички пројекат бити основ за издавање Локацијских услова, молимо издавање ваших услова за пројектовање и прикључење планираног објекта, како би након потврђеног Урбанистичког пројекта било могуће издавање Локацијских услова.

Новопроектовани објекат је спратности приземља и спрат. Конструктивни габарит објекта је 21.96 x 12.80m. Нето површина објекта износи 374.50m<sup>2</sup>. Буто површина објекта износи 444.30 m<sup>2</sup>.

Документација у прилогу дописа:

1. Копија плана
2. Извод из Листа непокретности
3. Катастарско- топографски план
4. Информација о локацији
5. Главна свеска
6. Ситуациони план

*инвестирају*  
*инвестирају*  
*ул. Вукан Караџић 13*  
*Лајковац*

Дарко Ђорђевић  
ПРЕДСЕДНИК  
ПРОЈЕКТОВАЊЕ  
D.A. TUDIO  
Ул. Симе Ровињског бр. 14, Лазаревац  
Дарко Ђорђевић

Особа за контакт:  
**Дарко Ђорђевић**  
Контакт тел.: +381 63 291212  
email: dastudio.la@gmail.com

Магис: 064/3358887



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Лазаревац

Лазаревац, Јанка Стајчића 2, 11550 Лазаревац, тел.: 011/8111-181, факс: 011/8125-937

Наш број: 2541200-D-09.13-272548-UPP-24

Ваш број:

Лазаревац, 24.07.2024.

ДА СТУДИО  
Дарко Ђорђевић

**Симе Ровинског 14**  
**11550 ЛАЗАРЕВАЦ**

**Предмет: Достава услова за пројектовање и прикључење**

У прилогу дописа достављамо Вам услове за пројектовање и прикључење објекта: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА, ЛАЈКОВАЦ (ВАРОШ), КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ бр. 23 парцела број 2727, К.О. ЛАКОВАЦ поднетог у име ШКОЛАРАЦ ИНВЕСТ Д.О.О. ЛАЈКОВАЦ, ЛАЈКОВАЦ (ВАРОШ), ВУКА КАРАЦИЋА бр. 13 и Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је потписан са наше стране. Након исходавања Решења о грађевинској дозволи, односно лица у својству носиоца грађевинске дозволе попуњавају недостајуће податке (УГОВОРНЕ СТРАНЕ и податке у члану 1. – кућни број, катастарска парцела, број и датум издавања Решења о грађевинској дозволи и својеручно потписују Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ. Попуњен и својеручно потписан Уговор се скенира, оверава електронским потписом и доставља надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова.

С поштовањем,

Директор огранка

Веселин Шиљеговић, дипл. инж. ел.

М.П.

Доставити:

1. Наслову,
2. Служби за енергетику,
3. Писарници (подкласа 78).



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Лазаревац

Лазаревац, Јанка Стајчића 2, 11550 Лазаревац, тел.: 011/8111-181, факс: 011/8125-937

ЦЕОП:

ШКОЛАРАЦ ИНВЕСТ Д.О.О. ЛАЈКОВАЦ

Наш број: 2541200-D-09.13-272548-UPP-24

**ВУКА КАРАЏИЋА бр. 13**

Лазаревац, 24.07.2024

ЛАЈКОВАЦ (ВАРОШ)

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 23.07.2024. године, поднетог у име ШКОЛАРАЦ ИНВЕСТ Д.О.О. ЛАЈКОВАЦ, ЛАЈКОВАЦ (ВАРОШ), ВУКА КАРАЏИЋА бр. 13 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18, 40/21, 35/23 и 62/23), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), издају се

### УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА, класе 111011 и 122011, бруто површина објекта 444,3m<sup>2</sup>, ЛАЈКОВАЦ (ВАРОШ), КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ бр. 23 парцела број 2727, К.О. ЛАКОВАЦ, површина парцеле 579m<sup>2</sup>.

Овим условима Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд (у даљем тексту: ЕДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.**

На основу увида у идејно решење бр. 26/2024 од 06.2024, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, **издају се ови услови уз констатацију 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 Лазаревац, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
2. У моменту издавања услова не постоји **изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета 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 Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац и инвеститора ради изградње: **прикључног НН вода од ТС 10/0.4kV „ЦРКВА“ Лајковац 322805, извод број 2 до КПК на новопланираном стамбено-пословном објекту колективне градње на к.п. 2727 К.О. Лајковац.**

#### 1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

**Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта:** ОММ за станове, пословни део објекта и заједничку потрошњу за 6 мерних места, поставити на стално приступачном месту у улазу објекта.

**Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка:** На уличној фасади објекта обезбедити простор за уградњу кабловске прикључне кутије, (КПК) тип 3, димензија 400x600mm, са заштитном кецељом, степена заштите IP54, тако да горња ивица КПК буде на 1-1.3 метра изнад стајалишта. Од јавне површине до КПК уградити две уводне кабловске цеви F110mm, тако да угао савијања не сме бити већи од 45°. За повезивање КПК и ОММ обезбедити двослојну коруговане канализационе цеви F90. Од сабирнице за изједначавање потенцијала до отвора за ОММ обезбедити кабл тип и мин. пресека PP00-Y 1x50mm<sup>2</sup>.

**Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона:** Применити TT систем заштите са заштитним уређајем диференцијалне струје ЗУДС, темељни уземљивач и мере изједначавања потенцијала, извести систем заштите од пренапона, заштиту од струје кварова и ограничавање снаге-струје извести применом нисконапонских прекидача.

**Услови постављања инсталације у објекту које је странка обавезна да обезбеди иза прикључка:**

Заштитне уређаје на разводној табли (РТ) инсталације објекта прилагодити главним осигурачима на

мерном месту и извести у складу са важећим техничким прописима.

Од ормана мерног места (ОММ) до РТ у објекту обезбедити петожилни вод максималног пресека 6 mm<sup>2</sup> одговарајућег типа. У РТ обезбедити прикључне стезалке за увезивање фазних (L1, L2, L3) проводника, заштитног (РЕ) и неутралног (N) проводника.

Уколико странка жели непрекидно напајање својих уређаја неопходно је да обезбеди алтернативно агрегатско напајање истих, са обавезном уградњом одговарајуће блокаде од продора напона агрегата у ДСЕЕ.

## 2. Технички опис прикључка

**Врста прикључка:** индивидуални

**Карактер прикључка:** трајни

**Место прикључења објекта:** мерни орман, иза мерног уређаја

**Место везивања прикључка на систем:** Будући мрежа ниског напона од ТС 10/0.4kV "ЦРКВА" Лајковац 322805, осигурачка летва број 2 у блоку ниског напона, до КПК на објекту колективне градње на к.п. 2727 К.О. Лајковац.

**Опис прикључка до мерног места:** Повезивање КПК и ОММ извести каблом каблом типа и пресека РР00 4x50mm<sup>2</sup> и осигурати га у КПК са осигурачима NV1 63А.

**Опис мерног места:** ОММ за станове, пословни део објекта и заједничку потрошњу за 6 мерних места, опремљен главним прекидачем 80А, шинским разводом, мерним уређајима, једнополним аутоматским прекидачима и прикључним стезалкама. Технички опис и карактеристике ормана мерних места усвојен од стране Техничког стручног савета ОДС дат је на линку:

[https://www.elektrodistribucija.rs/interni\\_standardi/pravila/Tehnicki\\_opis\\_i\\_karakteristike\\_MOMM.pdf](https://www.elektrodistribucija.rs/interni_standardi/pravila/Tehnicki_opis_i_karakteristike_MOMM.pdf)

Распоред мерних и заштитних уређаја

РБ	Намена	Ком.	Максимална снага (kW)	Осигурачи		Бројило / мерна група
				Тип	Номин. струја (А)	
1 x MOMM-6						
1	СТАНОВИ	3	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
2	ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
3	ПОСЛОВНИ ДЕО ОБЈЕКТА	1	17,25	Аутоматски	25	трофазно,2
Укупно ком:		5				

**Мерни уређај:** Трофазно, двотарифно, директно ДЛМС бројило (5 ком) активне енергије са функцијом уређаја за управљање тарифом 3x230/400V, 50Hz, најмање класе тачности 2 односно индекса класе А, опсега 5-60А, чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене са захтевима стручног савета ЈП ЕПС усвојеним за примену у АМИ/МДМ системима (припремљеним за систем даљинског читавања и управљања са ДЛМС протоколом).

**Заштитни уређаји:** Нисконапонски једнополни аутоматски прекидачи (осигурачи), типа "С", прекидне моћи 10кА, ножасте осигурачи NV1 63А, теретна склопна 80А.

**Управљачки уређај:** интегрисан у мерни уређај.

## 3. Место испоруке електричне енергије

Место испоруке електричне енергије: мерни орман, иза мерног уређаја.

## 4. Основни технички подаци о ДСЕЕ на месту прикључења

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 10 кА. (за прикључење на 0,4 kV)

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5s,

Уколико рад уређаја странке проузрокује смањење квалитета електричне енергије другим корисницима, под условом да прекорачује емисионе нивое дозвољене Правилима о раду дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, може странки да обустави испоруку електричне енергије све док се не отклоне узроци сметњи.

## 5. Накнада за прикључење

Обрачун накнаде за прикључење извршен је у складу са Методологијом за одређивање трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије („Сл. гласник РС“, бр. 109/15), а у којој је дато детаљно образложење критеријума и начина одређивања трошкова прикључења објекта купаца на ДСЕЕ.

Процењена накнада за трошкове прикључења износи:

1	Трошкови прикључка:	292.731,55	РСД.
2	Део трошкова система насталих због прикључења објекта:	120.573,19	РСД.
Укупно (без обрачуног ПДВ):		413.304,74	РСД.

## 6. Рок за изградњу прикључка

Планирани рок за изградњу прикључка је 60 дана по измирењу финансијских и других обавеза из уговора о изградњи прикључка на ДСЕЕ закљученог између странке и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Уговором о изградњи прикључка се прецизно дефинише рок за изградњу прикључка.

## 7. Захтев за прикључење

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8.

По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења.

Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

## 8. Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

**Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев пријаву радова и добијања пријаве радова.**

Странка се, након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац ради закључивања уговора о исходавању инвестиционо-техничке документације.

Странка има право да по овлашћењу Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд изгради прикључак (део прикључка) о свом трошку. У овом случају је потребно да се странка, након исходавања грађевинске дозволе, директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац ради закључивања новог Уговора којим ће бити дефинисана међусобна права и обавезе а који се разликује од понуђеног типског Уговора.

У случају одступања трошкова у односу на уговорену вредност неопходно је закључивање Анекса Уговора.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ /Анексом уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола, или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;

2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;

3. Сепарат из пројекта изведеног објекта, односно из пројекта за извођење ако у току грађења није одступљено од пројекта за извођење са техничким описом и графичким прилозима, којим се приказује предметни прикључак и синхрон план свих прикључака.

9. Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

10. Ови Услови обавезују Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац само уколико у целости, у истоветној и идентичној садржини чине саставни део локацијских услова.

## 11. Значење појединих израза

**Место прикључења објекта** на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

**Мерно место** је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

**Прикључак** је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за претату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

### ПРИЛОЗИ:

- Изглед ОММ и распоред опреме
- Спецификација трошкова
- Потврда о исправности ел.инсталација
- Уговор о пружању услуге за прикључење
- Упутство за попуњавање уговора



М.П.

Директор огранка

Веселин Шиљековић, дипл. инж. ел.

### Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.



Прилог уз УПП број: 2541200-Д-09.13-272548-УПП-24

СПЕЦИФИКАЦИЈА ТРОШКОВА ИЗГРАДЊЕ ПРИКЉУЧКА

РБ	Опис	Јед. мере	Кол.	Јединична цена (дин.)	Износ (дин.)	Трошак сноси	Трошкови странке (дин.)	Трошкови ЕД (дин.)
<b>1</b>	<b>ОРМАН МЕРНОГ МЕСТА</b>							
1.1	ОММ за 6 мерних места	ком	1,00	123.368,50	123.368,50	С	123.368,50	0,00
1.2	Испорука и уградња трофазних бројила	ком	5,00	15.600,00	78.000,00	С	78.000,00	0,00
1.3	Испорука и уградња ГПРС/ГСМ модема	ком	1,00	25.208,00	25.208,00	С	25.208,00	0,00
1.4	Испорука и уградња лимитатора Ц 25А	ком	15,00	745,28	11.179,20	С	11.179,20	0,00
1.5	Испорука и полагања кабла 1kV, PP00 4x50mm2 од КПК до ОММ	м	10,00	1.304,24	13.042,40	С	13.042,40	0,00
1.6	Кабловска завршница за кабл пресека 50mm2	ком	2,00	8.658,40	17.316,80	С	17.316,80	0,00
	<b>Укупно ОРМАН МЕРНОГ МЕСТА</b>				<b>268.114,90</b>			
<b>2</b>	<b>РАД, ТРАНСПОРТ И УСЛУГЕ</b>							
2.1	Возило са возачем	нч	1,00	112,31	112,31	С	112,31	0,00
2.2	Возило са возачем	км	20,00	38,77	775,40	С	775,40	0,00
2.3	Прикључење трофазног бројила	ком	5,00	1.251,85	6.259,25	С	6.259,25	0,00
	<b>Укупно РАД, ТРАНСПОРТ И УСЛУГЕ</b>				<b>7.146,96</b>			
<b>3</b>	<b>АДМИНИСТРАТИВНИ ТРОШКОВИ</b>							
3.1	Сагледавање оптималних услова за прикључење на НН (снага преко 43,5kW)	ком	1,00	17.469,69	17.469,69	С	17.469,69	0,00
	<b>Укупно АДМИНИСТРАТИВНИ ТРОШКОВИ</b>				<b>17.469,69</b>			
	<b>УКУПНИ ТРОШКОВИ ИЗГРАДЊЕ ПРИКЉУЧКА</b>				<b>292.731,55</b>			
	<b>ТРОШКОВИ КОЈЕ ИЗВОДИ СТРАНКА</b>						<b>292.731,55</b>	
	<b>ТРОШКОВИ КОЈЕ ИЗВОДИ ЕД</b>							<b>0,00</b>

Напомена:

Предрачун је рађен на основу стварних трошкова изградње прикључка.  
Предрачун је рађен без обрачунаог ПДВ

Лазаревац, 24.07.2024

Шеф службе енергетике  
  
Војислав Каменица

Руководилац Сектора за планирање и инвестиције  
  
Влада Јовановић

## 11. Значење појединих израза

**Место прикључења објекта** на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

**Мерно место** је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

**Прикључак** је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

### ПРИЛОЗИ:

- Изглед ОММ и распоред опреме
- Спецификација трошкова
- Потврда о исправности ел.инсталација
- Уговор о пружању услуге за прикључење
- Упуство за попуњавање уговора



М.П.

Директор огранка

Веселин Шиљеговић, дипл. инж. ел.

### Доставити:

1. Служби за енергетику;
2. Писарници.