

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбено-пословног објекта
спратности По+П+2+Пк
на КП бр.363 КО Лајковац



Лазаревац, децембар 2025. године

ИНВЕСТИТОР пројекта:

АБИ-ИНВЕСТ доо
ул. Јанка Вукотића бр.32, 11563 Велики Црљени

ОБРАЂИВАЧ пројекта:

ЛЕП ИЗГЛЕД доо
ул.Милована Лазаревића бр.2, 11550 Лазаревац

ОДГОВОРНО ЛИЦЕ пројектанта:

Зора Милосављевић дипл.полит.



Зора Милосављевић

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА урбанистичког пројекта:

Милош Томовић дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 1360 13



Милош Томовић

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ идејног решења:

Милош Томовић дипл.инг.арх
лиценца бр. 300 G007 08



Милош Томовић

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- Извод из АПР-а о регистрацији привредног субјекта..... 5. стр.
- Решење о одређивању одговорног урбанисте..... 13. стр
- Лиценце одговорних пројектаната 14-15. стр
- Изјава одговорног урбанисте..... 16. стр.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1 УВОД

- 1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта.....18. стр.
- 1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта..... 18.-19. стр.
- 1.3. Обухват Урбанистичког пројекта19. стр.
- 1.4. Услови изградње из планске документације..... 19. - 21. стр.

2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

- 2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења..... 22. - 23. стр.
- 2.2. Урбанистички показатељи и биланс површина..... 23.–24. стр.

3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

- 3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина..... 25. стр.
- 3.2. Услови за изградњу и прикључење на инфраструктуру..... 25.-27. стр.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

- 4.1. Мере заштите од пожара28. стр.
- 4.2. Мере енергетске ефикасности28. стр.
- 4.3. Инжењерско-геолошки услови 28. стр.
- 4.4. Кретање лица са посебним потребама у простору.....28. стр.
- 4.5. Заштита непокретних културних добара.....28. стр.

5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ 29. стр.

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Положај локације у ширем и ближем окужењу
2. Обухват УП -а и постојеће стање на КТП-у..... 1:500
3. Извод из планског документа
4. Регулационо-нивелациони план 1:500
5. Синхрон план инсталација.....1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Катастарско-топографски план;
- Информација о локацији;
- Копија плана парцеле;
- Копија катастарског плана водова;
- Лист непокретности за КП 363 КО Лајковац;
- Услови Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Лазаревац ;
- Услови ЈП “Градска Чистоћа ”;
- Допуна услова ЈП “Градска Чистоћа ”;
- Услови Телеком Србија;
- Уговор о давању међусобне сагласности за изградњу објекта до границе парцеле;
- Уговор о преносу права својине на земљишту и уређивању међусобних односа у вези са изградњом стамбено-пословног објекта

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Технички опис

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Ситуација.....1:500
2. Основа подрума.....1:100
3. Основа приземља.....1:100
4. Основа 1.спрата.....1:100
5. Основа 2.спрата.....1:100
6. Основа поткровља.....1:100
7. Основа крова1:100
8. Пресек А-А.....1:100
9. Пресек Б-Б.....1:100
10. Западна фасада.....1:100
11. Источна фасада.....1:100
12. Јужна фасада.....1:100
13. Северна фасада.....1:100
14. 3Д приказ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

„LEP IZGLLED“ D.O.O.
P.P. za projektovanje, građevinarstvo i usluge

№ 01 74/14
22.11.2014. год.
LAZAREVAČE



На основу одредаба Закона о привредним друштвима (Сл. Гласник РС бр.36/2011,99/2011и 83/2014) одредаба Уговора о организовању Друштва за пројектовање,грађевинарство и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац,(Ов.7403 /2006 од 11.12.2006.год), и Одлуке скупштине Друштва од 4.11.2014 год, Директор Друштва дана 7.11,2014. год. утврђује пречишћен текст Уговора о организовању Друштва за пројектовање,грађевинарство и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац,(Ов.7403 /2006 од 11.12.2006.год).

(Пречишћен текст Уговора садржи: Уговор о организовању Друштва за пројектовање,грађевинарство и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац, Ов.7403 /2006 од 11.12.2006.год. Одлуку о измени уговора о организовању Друштва за пројектовање,грађевинарство и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац, Ов.7403 /2006 од 11.12.2006.год, ради усклађивања са одредбама и Закона о класификацији делатности и Закона о привредним друштвима , из које је изостављен термин ступања на снагу и овлашћење за утврђивање пречишћеног текста).

Уговор

о организовању Друштва за пројектовање,грађевинарство и услуге „Леп изглед“друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац

Члан 1.

Чланови Друштва за пројектовање, грађевинарство и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац,(у даљем тексту : Друштво) које је основано 16.12.1992.год, уписано у регистар Привредног суда у Београду, регистарски уложак I- 46986- 00 и преведено у Регистар привредних субјеката Решењем БД бр.24863 /2005.год, усклађују пословање Друштва са одредбама Закона о класификацији делатности и Закона о привредним друштвима .

Члан 2.

Овим уговором се уређује:

- 1.име оснивача и адреса;
- 2.пословно име и седиште друштва;
- 3.делатност друштва;
- 4.вредност основног капитала друштва,односно улога оснивача;
- 5.начин и време уплате новчаног улога,односно уношења неновчаног улога;
- 6.укупан износ трошкова оснивања друштва;
- 7.врста и надлежности органа друштва;
- 8.управљање друштом;
- 9.заступање друштва;
10. трајање и престанак друштва
- 11.остала питања

Члан 3.

Пуно пословно име друштва гласи: Друштво за пројектовање, грађевинарство и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац, (у даљем тексту : Друштво).

Скраћено пословно име Друштва гласи „Леп изглед“ д.о.о.Лазаревац

Члан 4.

Седиште Друштва је: Лазаревац, Милована Лазаревића 2.

Члан 5.

Претежна делатност Друштва је:

41.20 Изградња стамбених и нестамбених зграда

Поред претежне делатности Друштво обавља и следеће делатности:

- 41.10 Разрада грађевинских пројеката
- 42.99 Изградња осталих непоменутих грађевина
- 43.11 Рушење објеката
- 43.12 Припремање градилишта
- 43.21 Постављање електричних инсталација
- 43.22 Постављање водоводних и климатизационих система
- 43.29 Остали инсталациони радови у грађевинарству
- 43.31 Малтерисање
- 43.32 Уградња столарије
- 43.33 Постављање зидних и подних облога
- 43.34 Бојење и застакљивање
- 43.39 Остали завршни радови
- 43.91 Кровни радови
- 43.99 Остали непоменути специфични грађевински радови

71.11 Архитектонска делатност

71.12 Инжењерске делатности и техничко саветовање.

Друштво може да обавља и друге делатности под условом да се не ремети обављање претежне делатности.

Друштво може да обавља спољнотрговинске делатности у оквиру своје делатности у складу са законом.

Члан 6.

Укупан уписани и уплаћени основни капитал Друштва је новчани и износи 18.925,09 РСД, (уплата 31.децембар 1997. год).

Улози чланова Друштва су од по 50 % и износе:

- Зоре Милосављевић- 9.478,74 РСД, што чини 50 % удела;и
- Радоша Милосављевића- 9.478,74 РСД што чини 50 % удела;

Члан 7.

Члан Друштва има право на исплату добити, у складу са Уговором чланова Друштва и Законом о привредним друштвима.

Члан 8.

У правном промету са трећим лицима, Друштво иступа у своје име и за свој рачун. За обавезе према трећим лицима, настале у пословању Друштва, Друштво одговара својом целокупном имовином. Чланови Друштва не одговарају за обавезе Друштва, осим до износа неунетог улога у имовину Друштва и у другим случајевима предвиђеним законом.

Члан 9.

Друштво у унутрашњем и спољнотрговинском промету заступа директор Друштва са неограниченим овлашћењима.
За директора Друштва именује се Зора Милосављевић, ЈМБГ1801960715477.

Члан 10.

Органи Друштва су скупштина и директор. На њихова овлашћења и делокруг, примењују се одредбе Закона о привредним друштвима.
Чланови Друштва чине скупштину.

Члан 11.

Скупштина Друштва одлучује о:

- одобравању послова закључених у вези са оснивањем друштва пре регистрације;
- избору и разрешењу директора и утврђивању његове зараде;
- одобравању финансијских извештаја;
- времену и износу исплате добити члановима друштва;
- именовану интерног ревизора или ревизора друштва и потврђивању њихових налаза и мишљења, утврђивању накнаде или других услова њиховог уговора са Друшвом;
- именовану ликвидационог управника и потврђивању ликвидационог биланса;
- повећању и смањењу основног капитала друштва и емисији хартија од вредности;
- давању прокуре и пословног пуномоћја;
- пријему новог члана и преносу удела на трећа лица;
- статусним променама, промени правне форме и престанку друштва;
- одобрењу правних послова директора и других лица у складу са чланом 35. Закона о привредним друштвима;
- стицању, продаји, давању у закуп, залагању или другом располагању имовином велике вредности, у складу са Законом о привредним друштвима;
- измени оснивачког акта или уговора чланова друштва;
- образовању огранка друштва;
- промени пословног имена друштва;

Члан 12.

Директор Друштва може бити члан друштва или лице које није члан друштва.
Чланови Друштва бирају директора на седници скупштине, осим првог директора који је одређен овим уговором.

Члан 13.

Директор Друштва је надлежан за:
заступање Друштва и вођење послова Друштва у складу са законом и овим оснивачким актом.

- утврђивање предлога пословног плана;
- сазивање седнице скупштине чланова;
- одређивање дана са којим се утврђује листа чланова друштва са правом на обавештавање, дан утврђивања дивиденде и дан плаћања дивиденде, гласања и других питања;
- закључење уговора о кредиту;
- утврђивање дана стицања права на учешће у добити и дана исплате добити, као и дана стицања права гласа и других права чланова Друштва;
- давање и опозиву прокуре;
- извршење одлуке о стицању сопствених удела, о повлачењу и поништењу удела;
- утврђивање износа учешћа у добити;
- издавање обвезница и других хартија од вредности;

Директор је одговоран за уредно вођење пословних књига и унутрашњи надзор пословања.

Члан 14.

Друштво се оснива на неодређено време. Друштво престаје одлуком чланова друштва или у другим случајевима предвиђеним законом.

Члан 15.

На остала питања која нису регулисана овим уговором, примењиваће се Закон о привредним друштвима.

Члан 16.

Измена уговора се врши у писаној форми.

Члан 17.

Овај Уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка од којих се један примерак доставља у поступку регистрације, два примерка за чланове Друштва, један примерак ради овере.

Директор
Зора Милосављевић
Зора Милосављевић



ИП ТЗОВ
И.Р. за пројектовање, грађевинарство и услуге
Број 65/14
5.11.2014 год.
LAZAREVAC

На основу одредаба Закона о привредним друштвима (Сл. Гласник РС бр.36/2011,99/2011,83/2014) одредаба Уговора о организовању Друштва за пројектовање,грађевинарство и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац, Ов.7403 /2006 од 11.12.2006.год, Одлуке чланова друштва, као скупштине друштва, од 4.11.2014 год, чланови, као скупштина Друштва за пројектовање,грађевинарство и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац, дана 5.11.2014. год, доносе следећу :

ОДЛУКУ

о измени Уговора о организовању Друштва за пројектовање,грађевинарство и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац, Ов.7403 /2006 од 11.12.2006.год, ради усклађивања са одредбам Закона о класификацији делатности и Закона о привредним друштвима .

Члан 1.

Чланови Друштва за пројектовање, грађевинарство и услуге „Леп изглед“друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац, (у даљем тексту : Друштво) које је основано 16.12.1992.год, уписано у регистар тадашњег Привредног суда у Београду, регистарски уложак I- 46986- 00 и преведено у Регистар привредних субјеката Решењем БД бр.24863 /2005.год,(а након измена и допуна Одлуке о оснивању Предузећа за промет и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац, Ов бр.9858/98 од 3.07.1998 год.код тадашњег Првог општинског суда у Београду), дана 5.11.2014.год, овим одлуком усклађују пословање Друштва са одредбама Закона о привредним друштвима и Закона о класификацији делатности РС.

Члан 2.

Мења се Члан 5. Уговора, тако да измењен гласи:

„Члан 5.“

Претежна делатност Друштва је:

41.20 Изградња стамбених и нестамбених зграда

Поред претежне делатности Друштво обавља и следеће делатности:

41.10 Разрада грађевинских пројеката

42.99 Изградња осталих непоманутих грађевина

43.11 Рушење објеката

43.12 Припремање градилишта

43.21 Постављање електричних инсталација

43.22 Постављање водоводних и климатизационих система

43.29 Остали инсталациони радови у грађевинарству

43.31 Малтерисање

43.32 Уградња столарије



0 0002 12 148408



- 43.33 Постављање зидних и подних облога
- 43.34 Бојење и застакљивање
- 43.39 Остали завршни радови
- 43.91 Кровни радови
- 43.99 Остали непоменути специфични грађевински радови
- 71.11 Архитектонска делатност
- 71.12 Инжењерске делатности и техничко саветовање.

Друштво може да обавља и друге делатности под условом да се не ремети обављање претежне делатности.

Друштво може да обавља спољнотрговинске делатности у оквиру своје делатности у складу са законом.

Члан 3.

Мења се Члан 6. Уговора тако да измењен гласи:

„Члан 6“

Укупан уписани и уплаћени основни капитал Друштва је новчани и износи 18.925,09 РСД, (уплата 31.децембар 1997.год).

Улози чланова Друштва су од по 50 % и износе:

- Зора Милосављевић- 9.478,74 РСД, (што чини 50 % удела);и
- Радош Милосављевић- 9.478,74 РСД (што чини 50 % удела);

Члан 4.

Све остале одредбе Уговора о организовању Друштва за пројектовање, грађевинарство и услуге „Леп изглед“ друштво са ограниченом одговорношћу Лазаревац, Ов.7403 /2006 од 11.12.2006.год,у свему остају на снази.

Члан 5.

Овај Уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка од којих по један примерак задржавају потписници, један примерак за потребе регистрације а један примерак за оверу.

Члан 6.

Овај уговор ступа на снагу даном овере од стране надлежног органа.

Члан 7.

Директор Друштва, Зора Милосављевић, утврдиће пречишћен текст Уговора.

Чланови Друштва

Зора Милосављевић, Лазаревац,
ул. Сувоборска 2, ЈМБГ 1801960715477, и

Радош Милосављевић, Лазаревац
ул. Сувоборска 2, ЈМБГ 2601954720021

ОВ I бр. 3765 / 2014

Потврђује се да су
МИЛОСАВЉЕВИЋ ЗОРА, ЛАЗАРЕВАЦ СУВОБОРСКА 2
у својству ПОТПИСНИК, број личне карте 002078288 ПУ ЗА ГРАД
БЕОГРАД
МИЛОСАВЉЕВИЋ РАДОШ, ЛАЗАРЕВАЦ СУВОБОРСКА 2
у својству ПОТПИСНИК, број личне карте 001319850 ПУ ЗА ГРАД
БЕОГРАД
својеручно потписали ову исправу - признали за свој потпис у овој
исправи. .

Истоветност именованих утврђена је на основу:
Личне карте-пасоша..

Такса за оверу наплаћена је у износу од 1970 динара.

ОСНОВНИ СУД У ЛАЗАРЕВЦУ

Дана 21/11/2014 године

Овлашћени службеник

ПАУНОВИЦ ДУСКО



На основу одредаба Закона о планирању и изградњи објеката, члан 36 (Сл.гласник Р.Србије) 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13– Одлука УС, 50/13– Одлука УС, 98/13– Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25), доносим

РЕШЕЊЕ

За одговорног урбанисту на изради Урбанистичког пројекта
за изградњу стамбено-пословног објекта
спратности По+П+2+Пк
на кат.парцели бр. 363 КО Лајковац

одређује се

МИЛОШ ТОМОВИЋ, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 1360 13

Именовани испуњава услове из члана 38 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13– Одлука УС, 50/13– Одлука УС, 98/13– Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25) прописане у погледу стручне спреме и праксе за одговорног урбанисту.



Директор
Зора Милосављевић

Зора Милосављевић, дипл. полит.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милош М. Томовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1609974710151

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

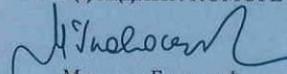
Број лиценце

200 1360 13



У Београду,
14. марта 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ


Милован Главонић
дипл. инж. ел.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милош М. Томовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1609974710151

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 G007 08



У Београду,
27. марта 2008. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Изјава одговорног урбанисте

На основу чл. 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) одговорни урбаниста урбанистичког пројекта

Милош Томовић

дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 1360 13 даје следећу изјаву:

Изјављујем да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу тог Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

Милош Томовић дипл.инж.арх.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Инвеститор АБИ-ИНВЕСТ доо, ул.Јанка Вукотића бр.32, 11563 Велики Црљени, планира да изгради стамбено-пословни објекат спратности По+П+2+Пк на кат.парцели бр. 363 КО Лајковац.

Планом генералне регулације за насељено место Лајковац ("Службени гласник општине Лајковац", број 5/15 и 14/18) и Планом детаљне регулације "Зона1 Централна" Лајковац ("Службени гласник општине Лајковац", број 4/10), урбанистичким пројектом предметна катастарска парцела припада зони **површине остале намене – становање средње густине**.

Спровођење плана у зони 1 за објекте вишепородичног становања и комерцијалних делатности врши се израдом урбанистичког пројекта, што је овим путем и урађено.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-Одл.УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одл.УС, 50/2013-Одл.УС, 98/2013-Одл.УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС“, бр. 32/2019).

Чл. 60. Закона о планирању и изградњи прописано је да се урбанистички пројекат израђује када је то предвиђено планским документом, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Чл. 57. Закона прописано је да уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта.

Чл. 76. Правилника прописано је да се урбанистички пројекат израђује у складу са урбанистичким планом, када је то одређено планским документом, за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Чл. 77. Правилника прописана је садржина урбанистичког пројекта.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је **План генералне регулације за насељено место Лајковац** („Службени гл. општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) и **План детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац** („Службени гл. општине Лајковац“, број 4/2010).

У смерницама за спровођење плана утврђено је да је обавезна израда урбанистичког пројекта за објекте вишепородичног становања и комерцијалне делтности у централној зони 1.

На основу претходних ставова може се закључити да се изради урбанистичког пројекта приступило са правним и планским основом, јер је планом генералне регулације утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта за стамбено-пословне вишепородичне и комерцијалне објекте.

1.3. Обухват урбанистичког пројекта

Урбанистичким пројектом је обухваћена кат.парцела бр. 363 КО Лајковац до планиране регулације улице Светог Саве са могућношћу изградње објекта вишепородичне и комерцијално-пословне намене. Граница Урбанистичког пројекта графички је приказана на свим графичким прилозима.

1.4. Услови изградње из планске документације

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 катастарских парцела у корист површине јавне намене.

Општа правила грађења за нове објекте

Нове објекте поставити у границама грађевинских линија према правилима ПДР-а у складу са графичким прилогом бр. 3 План изградње и регулације.

Највећа висина надзетка поткровних етажа, при изградњи класичног крова је 1,6м, а нагиб кровних равни највише 30⁰. 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 m изнад котетерена тако да препуст не буде већи и то:

- на делу објекта према предњем дворишту 1,2 m, максимално 50% површине фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације и најмање удаљености 1,5 m од границе парцеле 0,6 m, максимално 30% површине бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације и најмање удаљености 2,5 m од границе парцеле 0,9 m, максимално 30% површине бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту, најмање удаљености 5 m од задње границе парцеле 1,2 m, максимално 30% површине задње фасаде изнад приземља.

Кота приземља објекта може да буде највише 1.2м 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 ипомоћни објекти – гаража, једна остава, надстрешница или трем, који могу појединачно бити корисне површине до 30,0m². Само подземне гараже се не обрачунавају у индексе. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа од 5,0m до слемена.

Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту, или на грађевинској парцели. За паркирање обезбедити 1ПМ/ за 1 стан и 1ПМ/80,0m² 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 у 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.

Правила грађења за зоне и типичне целине

Породично становање средње густине у централној зони – ТЦ 2

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 наменити за пословни, јавни, комерцијални или услужни садржај. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

Табела 1. - Урбанистички параметри (за ниво блока)

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

Правила парцелације

Положај грађевинске 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:

- 300m² за слободностојеће објекте
- 150 m² за једнострано и двострано узидане објекте

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

- 12,0m за слободностојеће објекте
- 8,0m за једнострано и двострано узидане објекте

Положај објекта на грађевинској парцели

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

- Удаљеност објекта од објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 4,0m. Уколико је међусобна удаљеност постојећих објеката мања од 4,0m, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама, без сагласности суседа
- Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:
 - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације
 - најмање 1,5m,
 - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - најмање 2,5m,
 - за двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5m за оба објекта;

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, отвори стамбених просторија морају имати парапет мин. висине 1,8m.

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

- удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта,
- најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 5,0m, уколико је објекат нижи од 10,0m.

Могуће је постављање објеката на мањој удаљености од прописане, и на граници суседних грађевинских парцела, уз обавезну претходну сагласност суседа

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

2. РЕШЕЊЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Опис параметара изградње и регулације планираног решења

У складу са потребама инвеститора урађен је урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске анализе и разраде катастарске парцеле бр. 363 КО Лајковац, у циљу изградње стамбено-пословног објекта спратности По+П+2+Пк (вишепородична и комерцијално-пословна намена).

Намена земљишта

На основу **Плана генералне регулације за насељено место Лајковац** („Службени гл. општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) и **Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац** („Службени гл. општине Лајковац“, број 4/2010) предметна парцела се налази у **централној зони 1** у површинама остале намене - **Породично становање средње густине у централној зони - ТЦ2**.

Спровођење плана у **зони 1** за објекте вишепородичног становања и комерцијалних делатности врши се израдом урбанистичког пројекта, што је овим путем и урађено.

Намена планираног објекта је вишепородично становање са комерцијалним садржајем у приземљу класификационе ознаке 112221 и 123001, категорије Б. Описана намена објекта је вишепородично становање са комерцијалним садржајем у складу са планским документом и реализује се путем урбанистичког пројекта.

Регулациона линија улице Светог Саве утврђена је Планом генералне регулације односно Планом детаљне регулације. Положај релевантне регулационе линије - регулациона линија по ПДР-у, приказана је на свим граф.прилозима.

Грађевинске линије су дефинисане у графичком прилогу Плана генералне регулације – План регулације са грађевинским линијама и у графичком прилогу Плана детаљне регулације – План изградње и регулације, из којих се види да је грађевинска линија на мин 3m од планиране регулације улице и да се не поклапа са фактичком регулацијом Улице Светог Саве.

Нови објекат вишепородичног становања са комерцијалним садржајем у приземљу и гаржирањем у подруму, поставља се на парцелу као једнострано узидани. Најистуренијим делом објекат је постављен на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини улици Светог Саве - кат.парцела 848/1 КО Лајковац.

Удаљеност објекта од објеката на суседним парцелама износи 5,03 m, што је више од Планом дозвољеног – 4,0m. Овим условом је дозвољено формирање отвора стамбених просторија на бочној страни објекта.

Удаљеност објекта од граница суседне парцеле износи од 4,25 до 4,67 m, што је више од Планом дозвољеног за двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5m за оба објекта.

Удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле износи од 6,57-

11,30 m, што је више од Планом дозвољеног – 1/2 висине објекта. Висина објекта је висина од нулте коте (132,34мнв) до висине венца (по ПДР-у) и она на делу објекта где је висина 10,21м (142,55мнв) износи 6,57м, односно на делу објекта где је висина 11,91м (144,15мнв) износи 11,30м.

Сва одстојања су приказана на граф. прилогу бр. 4. *Регулационо-нивелациони план.*

Спратност објекта је По+П+2+Пк што је и планом дозвољена максимална спратност.

Висина објекта је средње растојање од нулте коте до коте венца. Дозвољена висина објекта по Плану није дефинисана, а остварена износи 11,91м (144,15мнв).

Кота приземља објекта ± 0.00 (133.45мнв) је за 0.2м више од приступне коте тротоара -0.20 (133.25мнв), колико је дозвољено Планом за нестамбену намену (пословање). Денивелација од 0,2м се савладава теренском рампом у паду од 6,66% који омогућава несметано кретање особа са посебним потребама.

Кров објекта је вишеводан. Основни нагиб крова износи 30° док нагиб на кровним бацама износи 5° . Кровни покривач је фалцовани цреп односно дуплофалцовани лим у зависности од нагиба кровних равни. Површинске воде са крова се олучним хоризонталама и вертикалама спроводе до партера и одводе у слободне зелене површине.

Обликовање - Волумен објекта је сведене форме, са динамичном фасадним испустима и декоративном фасадном пластиком. На фасадама су изражени вертикалност и хоризонталност отворима и материјализацијом. Укупан изглед објекта је у складу са непосредним окружењем и доприноси повећању вредности урбаног ткива целокупног насеља.

2.2. Урбанистички показатељи и биланс површина

Површина грађ. парцеле за анализу је 0.08.79 ha и представља постојећу стамбену изграђену грађевинску парцелу која има директан излаз на јавну улицу Светог Саве.

Постојећи објекти – На КП 363 КО Лајковац изграђен је стамбени објекат који није уписан у листу непокретности бр. 981 и не налази се у поступку озакоњења. Приликом изградње планираног стамбено-пословног објекта, постојећи објекат ће се уклонити.

Габарит објекта- максимални габарит објекта је 24,43 x 22,43 m.

Заузетост парцеле новим објектом је 50,71% - (445,74 m²)

Изграђеност парцеле је 1,998 (1756,79 m²) - Планом је дозвољено 2,0 (1758,00 m²)

Укупна БРГП - бруто развијена грађевинска површина објекта је 2202,06 m².

Укупна БГП - бруто грађевинска површина објекта је 1756,79 m².

Укупна НП - нето корисна површина објекта је 1931,50 m².

Спратност објекта је По+П+2+Пк. Терен парцеле је у паду од улице ка источној граници парцеле у правцу запад-исток. Главни улаз у стамбени и пословни део објекта је у нивоу приземља на коти ± 0.00 (133,45 мнв), а у гаражни део објекта који је на нивоу подрума на коти -3.20 (130,25 мнв).

Висина објекта је висина од нулте коте (132,34 мнв) до висине венца (по ПДР-у) и она на делу објекта где је спратност По+П+2 износи +10,21 м (142,55 мнв), односно на делу објекта где је спратност По+П+2+Пк износи +11,91 м (144,15 мнв). Висина слемена је на коти +15.82 (149,27 мнв).

Функција - Стамбени објекат је подељен у две функционалне целине које су подељене по вертикали.

У нивоу подрума је прва целина у којој се налазе паркинг места на пет система паркирања (паркинг платформе) са 20 паркинг места и 3 класична паркинг места, саобраћајна комуникација, тампон зона, техничка просторија, предпростор, лифт и степениште преко којих се врши пешачка комуникација са остатком зграде – другом целином.

Другу целину објекта чине осамнаест станова и два пословна простора на надземним етажама, и то два пословна простора у нивоу приземља и по шест станова на етажама првог спата, другог спрата и поткровља. Хоризонтална комуникација у објекту се остварује ходницима, а вертикална степеницама и путничким лифтом носивости 630кг за 8 особа.

Материјализација и обликовање су у складу са функцијом објекта, уклопљени у градски амбијент. Волумен објекта је сведене форме, са динамичном фасадним испустима и декоративном фасадном пластиком. На фасадама су изражени вертикалност и хоризонталност отворима и материјализацијом. Боје и материјали су природни, уклопљени у непосредно окружење.

	ЗАДАТО ПГР-ом	ОСТВАРЕНО УП-ом
Површина парцеле	мин 150м ² - једострано и двострано узидани	879,00м ²
Процент заузетости	/	50,71% - 445,74м ²
Индекс изграђености	макс 2.0 (за угоане парцеле 2.2) - 1758,00м ²	1,998 - 1756,79м ²
Висина венца објекта	/	+10.70 / 144.15мнв (+11.91 од нулте коте)
Висина слемена објекта	/	+15.82 / 149.27мнв (+17.03 од нулте коте)
Нагиб кровних равни	макс 30°	5° и 30°
Спратност	П+2+Пк	По+П+2+Пк
Број станова/локала	/	18/2
Број паркинг места	1ПМ/1стан, 1ПМ/80м ² пословни простор	18/18, 5/402,47м ² - укупно 23
Укупно БРГП - надземно	1758,00м ²	1756,79м ²
Укупно БРГП - надземно и подземно	/	2202,06м ²
Слободне и зелене површине	мин 30% - 263,70м ²	49,29% - 433,26м ²
Зелене површине у дир. контакту са тлом	/	19,70% - 173,20м ²
Однос становање/делатности	60-100% / 0-40%	81% - 19%

Табела.2 - упоредни приказ урб. параметара задато/остварено

3. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

4.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних и зелених површина

Колски приступ парцели је ширине 6,59m и формиран је на северо-западном делу грађевинске парцеле из Ул. Светог Саве са упуштеним ивичњаком и радијусом скретања од $R=2,5m$. Уз суседну северну границу парцеле се формира коловозна рампа нагиба 11,6% (дужина рампе 25.57m, висина коју савладава 2,90m) и ширине од 4.25-4.50m, којом се преко приступног платоа ширине 6,0m у нивоу подрума приступа гаражном простору. На дну рампе се налази кишна решетка која скупља воду са рампе. Приступни плато је у паду од 2% ка бетонској риголи која се налази уз потпорни зид према источној граници парцеле висине од 0.6-0.9m. У гаражи се налази укупно 23 гаражна места на пет система лифт платформи са укупно 20 паркинг месат, два класична паркинг места димензија 2.5x5m и једно гаражно место за особе са посебним потребама (5% - од укупног броја паркинг места) димензија 3.7x5m. Број од 23 паркинг места испуњава норматив из ПДР-а где је дефинисано 1ПМ/1стан и 1ПМ/80m² пословног простора (18ПМ/18станова, 5ПМ/402.47m²). Димензије паркинг места су у складу са техничким стандардима паркирања. Колске површине су асфалтиране.

Пешачки приступ парцели је у виду пешачких поплочаних стаза ширине од 1,5m - 2,0m из Ул. Светог Саве. Постоје три пешачка приступа за сваку целину понаособ. Једна за стамбени део објекта и по једна за сваки пословни простор. Око објекта се изводи бетонски тротоар у ширини од 60cm.

Зелене површине - На парцели је планирана травната водопрпусна, незастрта површина 173,20m² – 19,70% парцеле. Предметним ПГР-ом и ПДР-ом је за зону ТЦ-2 дефинисано да је минимално 30% површине парцеле у слободним и зеленим површинама што у нашем случају износи 49.29%. Плановима није дефинисана минимална површина зеленила у директном контакту са тлом. Површина зеленила у директном контакту са тлом износи 19,70% парцеле. Хортикултурално уређење предвиђа засад нижих жбунастих четинарских врста и пирокана.

4.2. Услови за изградњу и прикључење на инфраструктуру

Инфраструктура ће се градити према условима јавних комуналних предузећа који су прибављени у поступку израде урбанистичког пројекта, као и услова који ће бити прибављени накнадно у поступку издавања локацијских услова, са конкретнијим условима и елементима за евентуално склапање уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре.

На основу услова јавних комуналних предузећа сачињен је прилог бр.5 - *Синхрон план инсталација* којим су прелиминарно разрешене трасе електроенергетских водова и водоводне мреже и начин прикључења на спољну – градску инфраструктурну мрежу. Услови надлежних предузећа се налазе у документацији овог пројекта.

Прикључак на електроенергетску мрежу

Према условима Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, бр. 2540400-D-09.13-70416-UUP-23 од 03.02.2023. године на локацији не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Лазаревац и инвеститора или јединице локалне самоуправе ради изградње, прикључног кабловског вода 1kV каблом типа PP00/A 4x150мм², блок ниског напона, уградња нове осигурачке летве број 2, из постојеће ТС 10/0,4kV 2x630(630)kVA Дом здравља Лајковац 322808 до КПК-1 и КПК-Л са повезивањем у батерију на новопланираном стамбено-пословном објекту колективне градње на кп 363 КО Лајковац, у складу са достављеним податком о укупном капацитету објекта 90kW.

На фасади објекта или у наткривеном делу објекта поставити ОММ и предвидети простор за уградњу две кабловске прикључне кутије КПК, једну за станове, пословне просторе и заједничку потрошњу и једну за противпожарни прикључак - лифт, тип 3 (3x250/150). У ветробранском делу објекта обезбедити простор за ОММ-1 за 24 мерна места за станове, локале и гараже и за заједничку потрошњу и ОММ-ПП за противпожарни прикључак - лифт.

На графичком прилогу 5. *Синхрон план инсталација* приказан је положај постојеће нисконапонске мреже и планираног прикључка.

Прикључак на водоводну и канализациону мрежу

На основу услова ЈП „Градска чистоћа“ бр. 874 од 24.02.2023. год. утврђено је да на парцели не постоје прикључци на водоводну и канализациону мрежу и да је исте потребно предвидети израдом пројектне документације за нови објекат.

У улици Светог Саве кат.парцели бр. 848/1 КО Лајковац постоји јавна водовдна мрежа \varnothing 150 на коју се може прикључити планирани стамбено-пословни објекат. На растојању од 1-2м од регулационе линије се изводи армирано бетонски водоводни шахт димензија 2x2x2м у који планира уградња 4 водомера, један за стамбени део објекта, по један за сваки пословни простор и један за хидрантску мрежу.

Најближи шахт фекалне канализације се налази у улици Алексе Ненадовић између катастарских парцела 362/2 и 362/3 КО Лајковац на дубини од 1,75м. На растојању од 1-2м од регулационе линије се изводи ревизиони канализациони шахт преко кога ће бити извршено повезивање на јавну канализациону мрежу.

Фекална канализација се системом ПВЦ цеви скупљених у нивоу подрума, разводе по плафону и одводе до поменутог ревизионог шахта.

На основу допуне услова ЈП „Градска чистоћа“ бр. 2578 од 29.05.2023. год. утврђено је да у појасу регулације ул.Св Саве на дубини од 0,5м и удаљењу од 3м од колског прилаза постоји прикључни шахт кишне канализације. Атмосферска канализација са сабраћајних површина и дела из олучних вертикала се одводи до кишне решетке односно бетонских ригола, преко којих се одводи до сепаратора масти и уља и даље до упојне јаме са пумпом, која препумпава воду до уличног прикључног шахта кишне канализације. Део кишнице који се не пушта на асфалтне саобраћајне површине, одводи се у слободне зелене површине и бетонске риголе уз

пешачке стазе до улице Св.Саве.

У оквиру јама за смештај паркинг платформи се налазе упојне јаме са пумпама, које у случају појаве воде у њима воду препумпавају до сепаратора масти и уља преко упојне јаме са пумпом до уличног прикључног шахта кишне канализације.

Положај постојеће и планиране водовоне, кишне и фекалне канализационе мреже приказан је на графичком прилогу бр.5 *Синхрон план инсталација*.

Прикупљање отпада

На доступном месту у приступачном делу парцеле, уз Ул. Светог Саве резервисан је простор за 2 контејнера запремине 1,1m³. (положај контејнера приказан је на графичком прилогу бр.5 *Синхрон план инсталација*)

У условима ЈП „Градска чистоћа“ Ваљево бр. 874 од 24.02.2023. год. нису дати услови за сакупљање и одвожење смећа.

Прикључак на телекомуникациону мрежу извршиће се према добијеним условима „Телеком Србија“ ад бр. 493540/2-2025 од 03.11.2025. год. На предметној локацији постоји Тк кабл који се налази уз саму ивицу кат.парцеле 363 КО Лајковац за који се претпоставља да неће сметати будућој градњи. Уколико се приликом пројектовања уочи да ће постојећи Тк кабл бити угрожен планираним грађевинским радовима, обавеза инвеститора је да изгради пројекат заштите и обезбеђења, односно измештања постојећег подземног Тк кабла. За прикључење будућег стамбено-пословног објекта на Тк мрежу потребно је у приземљу или подрумском делу објекта, на сувом и приступачном месту монтирати оптички дистрибутивни орман димензија 600x450x200mm. Од ормана кроз подрумски део и темељ па све до тротоара ископати ров (0,4x0,8) и положити две нове цеви $\varnothing 40$. Од ормана доње концентрације до сваког пословног простора односно завршне оптичке (ЗОК) кутије положити савитљиву негориву (ребрасту) цев $\varnothing 20$ или неки други медијум кроз који ће бити увучен оптички кабл. 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 УТП кабл, користећи исту савитљиву - негориву цев за исту трасу. Увлачење кабла кроз поменуте цеви и све пратеће радове изводи телеком. На графичком прилогу бр.5 приказан је оријентационо планирани ТК прикључак на постојећу мрежу.

Термотехничке инсталације грејања ће бити изведене у пословним просторима и становима. Подрум објекта се не греје. Грејање је предвиђено преко топлотне пумпе система ваздух-вода. У техничкој просторији се смешта централна унутрашња јединица са бафером и секундарним пумпама. Из техничке просторије се ради цевни развод до сваког стана (локала) до прикључне кутије. Из прикључних кутија се врши подни развод адекватним цевима за подно грејање. За хлађење се предвиђају уградње сплит система за сваки стан (локал) понаособ.

4. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

5.1. Мере заштите од пожара

Приликом израде техничке документације за изградњу објекта биће испоштовани Закони и Правилници из области заштите од пожара.

5.2. Мере енергетске ефикасности

У пројекту за грађевинску дозволу биће предвиђене мере енергетске ефикасности на основу елабората енергетске ефикасности, који су дефинисани законским и подзаконским актима из те области.

5.3. Инжењерско-геолошки услови

Пре изградње неопходна је израда геотехничког елабората којим би се дефинисали услови градње. При градњи мора се придржавати геотехничких услова утврђених приликом геотехничких истраживања за појединачне објекте. Елаборат урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (сл.гласник РС, бр 101/2015 и 95/2015 - други закон 40/2021) као и Правилником о условима, критеријумима и садржини пројеката за све врсте геолошких истраживања (Сл.гласник РС, бр.45/2019 и 72/2021).

5.4. Кретање лица са посебним потребама у простору

У складу са Чланом 1 Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15) став 2, неопходно је предвидети техничке мере у складу са наведеним правилником с обзиром да је у објекту предвиђена изградња 20 стамбених јединица.

Приступачност у смислу наведеног Правилника се односи на стамбене и стамбено-пословне објекте са 10 и више станова.

5.5. Заштита непокретних културних добара

На подручју које је предмет овог Урбанистичког пројекта, нема утврђених културних добара као и добара која уживају статус претходне заштите.

Уколико се приликом земљаних радова наиђе на археолошке остатке, неопходно је започете радове прекинути, и о томе обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе.

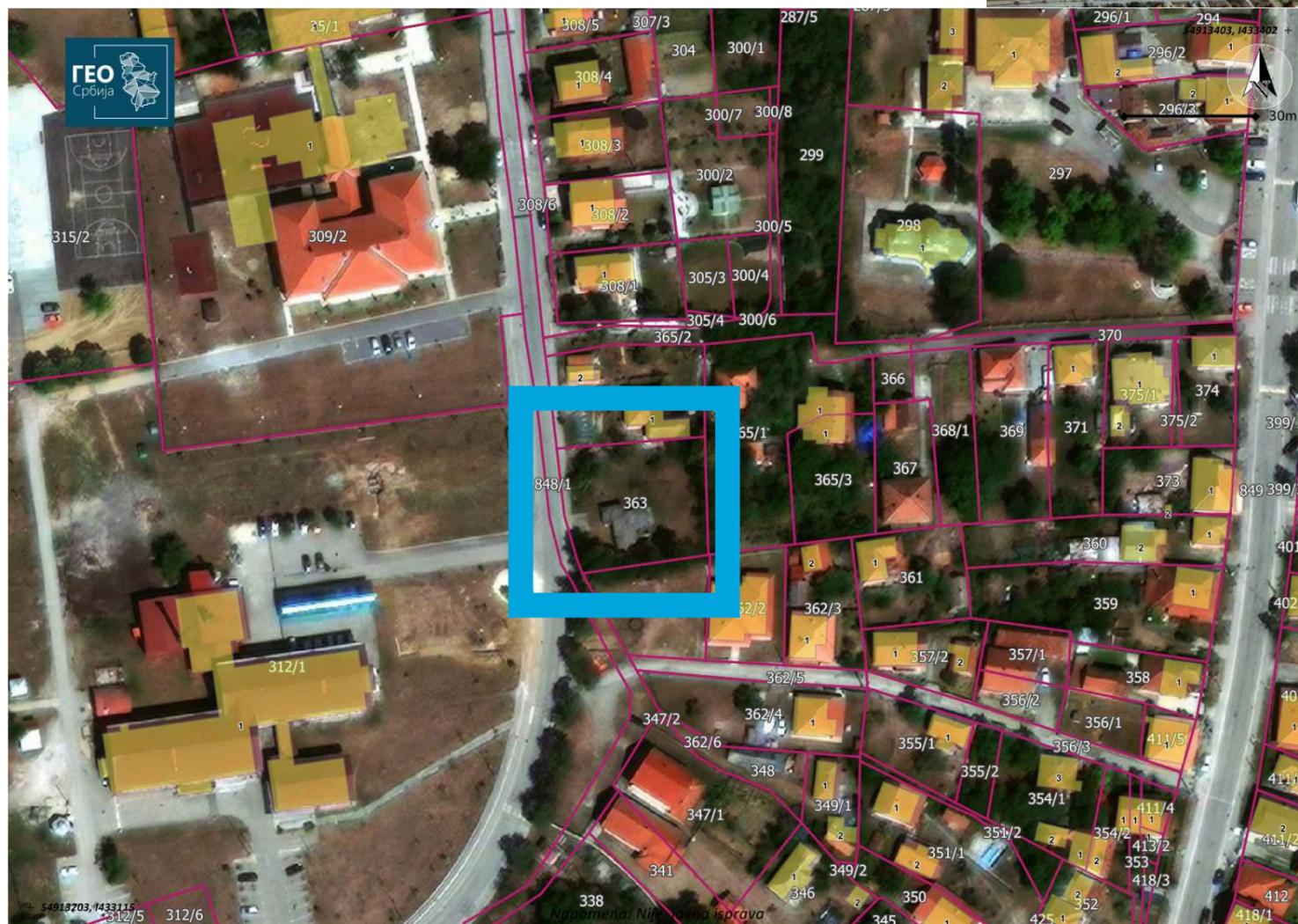
5. ЗАВРШНЕ НАПОМЕНЕ

- 1- Идејно решење које је саставни део овог урбанистичког пројекта може претрпети одређене промене у даљој детаљној конструктивној разради и финалној материјализацији и обради детаља, у оквиру максималних урбанистичко-архитектоских вредности утврђених овим урбанистичким пројектом.
- 2- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ урађен је у 3 примерка у аналогном (штампаном) облику и 1 примерку у дигиталном облику (pdf формат) погодном за објављивање.

ГРАФИЧКИ ДЕО



БЛИЖЕ ОКРУЖЕЊЕ



ЛЕГЕНДА:



Простор обухваћен урбанистичким пројектом



"ЛЕП ИЗГЛЕД" доо

Лазаревац, ул. Милована Лазаревића бр.2
 тел/факс: 011/8126-316; mail: lepizgledlazarevac@gmail.com

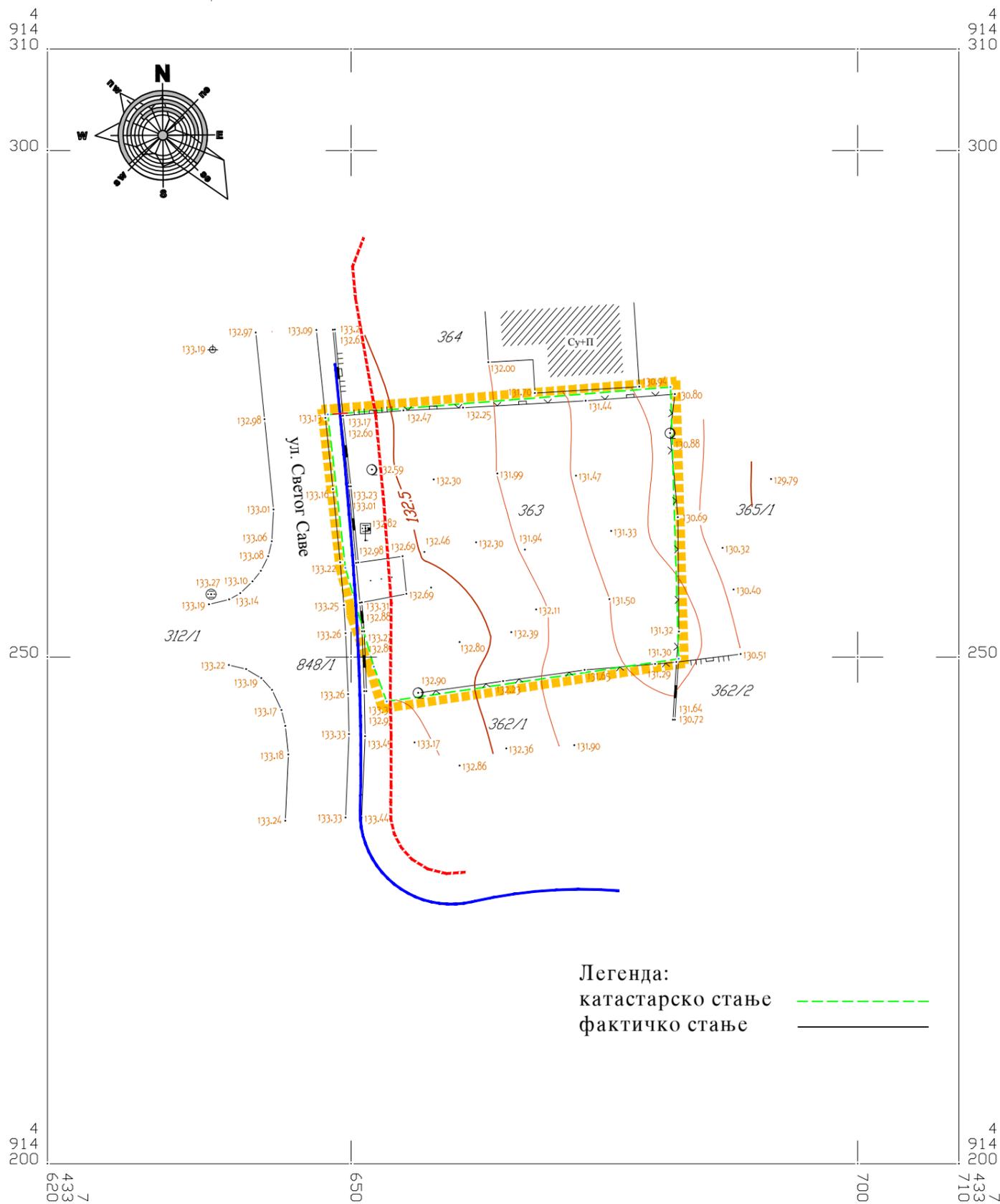
Пројектант	Урбанистички пројекат 1 - ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ У ШИРЕМ И БЛИЖЕМ ОКРУЖЕЊУ	
Објекат	Изградња објекта стамбено-пословни објекат	
Инвеститор	АБИ-ИНВЕСТ доо ул. Јанка Вукотића бр.32, 11563 Велики Црљени	
Одг. урбаниста	Милош Томовић д.и.а 	
Лиценца број	200 1360 13	
Локација	Катастарска парцела број 363 КО Лајковац	
Садржај	Сателитски снимци	
број пројекта	размера	датум
УП 01/25	1:-	дец 2025. год.
лист број		1

ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
К. О. ЛАЈКОВАЦ

на кат. парц. бр. 363

БРОЈ ПРЕДМЕТА:
952 - 005 - 77137 / 22



ЛЕГЕНДА:

- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- ОБУХВАТ УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПДР-у
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПО ПДР-у

Легенда:
катастарско стање ---
фактичко стање —

РАЗМЕРА 1 : 500
Еквидистанција 0.5 м

ИЗРАДИО: новембар 2025. год.
"С. Г. Б. Призма" д. о. о.
ЧИБУТКОВИЦА

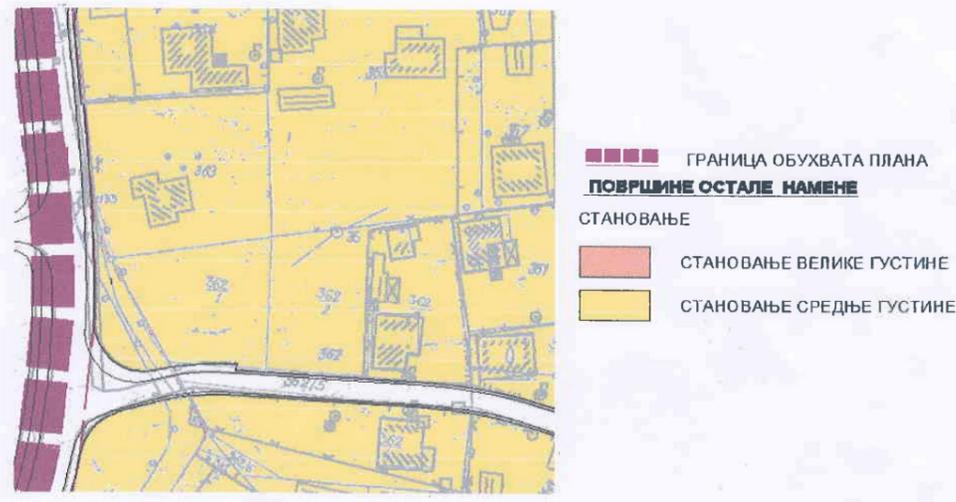


"ЛЕП ИЗГЛЕД" доо

Лазаревац, ул. Милована Лазаревића бр. 2
тел/факс: 011/8126-316; mail: lepizgledlazarevac@gmail.com

Пројектант	Урбанистички пројекат 2 - ОБУХВАТ УП-а И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА КТП-у	
Објекат	Изградња објекта стамбено-пословни објекат	
Инвеститор	АБИ-ИНВЕСТ доо ул. Јанка Вукотића бр.32, 11563 Велики Црљени	
Одг. урбаниста	Милош Томовић д.и.а 	
Лиценца број	200 1360 13	
Локација	Катастарска парцела број 363 КО Лајковац	
Садржај	Постојеће стање	
број пројекта	размера	датум
УП 01/25	1:500	дец 2025. год.
лист број	2	

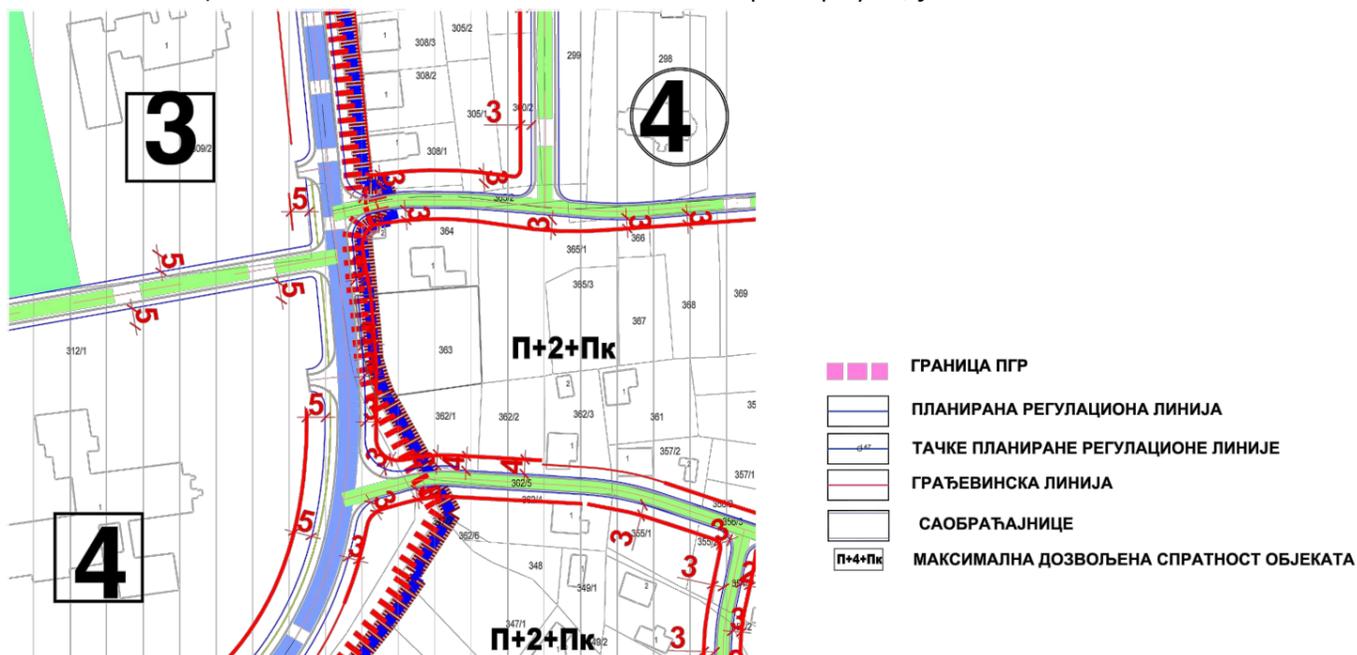
НАМЕНА ПОВРШИНА из Плана детаљне регулације



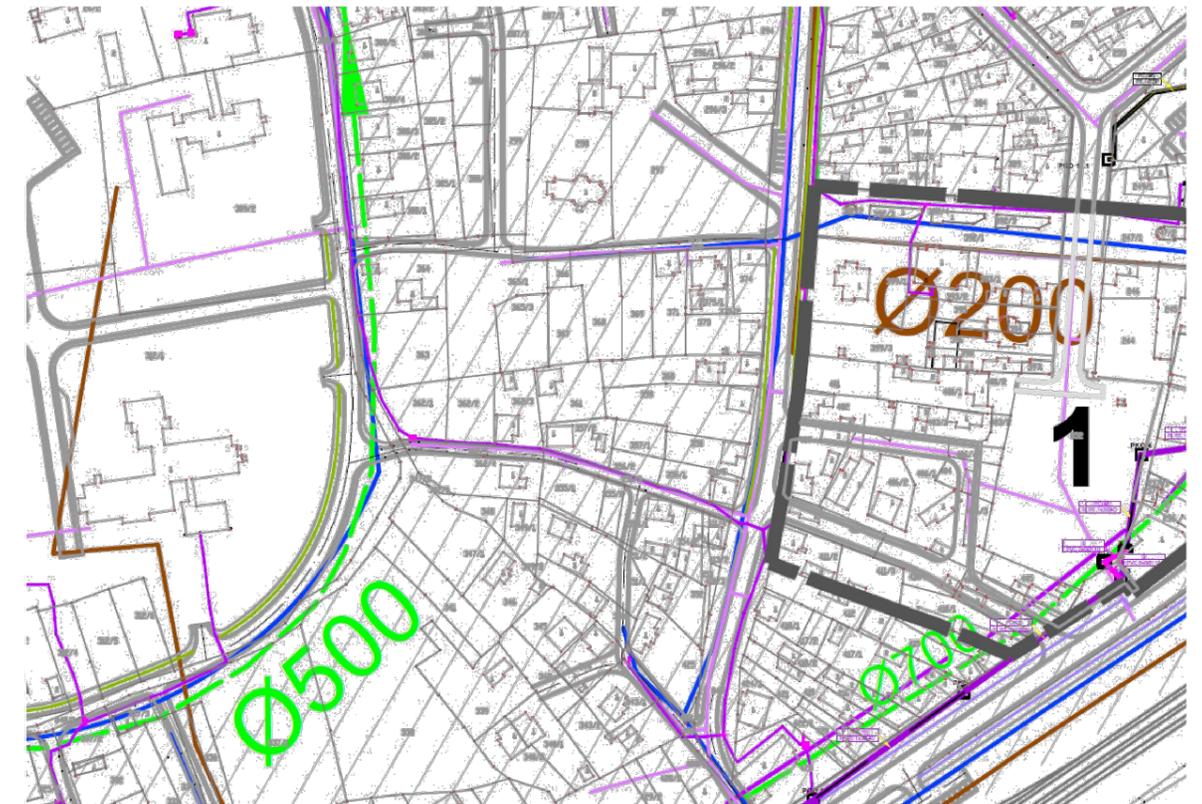
ПЛАН ИЗГРАДЊЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ из Плана детаљне регулације



ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА из Плана генералне регулације



СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ из Плана генералне регулације



легенда:

- 10кV --- ПОСТОЈЕЋИ ВОДУШНИ ВОД 10кV
- ВОДОВОД ПОСТОЈЕЋИ
- - - ВОДОВОД ПЛАНИРАНИ
- ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- - - ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋА КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- - - ПЛАНИРАНА КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋИ МЕЂУМЕСНИ КООКСИДНИ ТТ КАБЛ
- - - ПОСТОЈЕЋИ МЕЂУМЕСНИ ОПТИЧКИ КАБЛ
- ПОСТОЈЕЋА ТТ КАНАЛИЗАЦИЈА
- - - ОГРАНИЦИ ВРЕЛОВОДА



"ЛЕП ИЗГЛЕД" доо

Лазаревац, ул.Милована Лазаревића бр.2
тел/факс: 011/8126-316; mail: lepizgledlazarevac@gmail.com

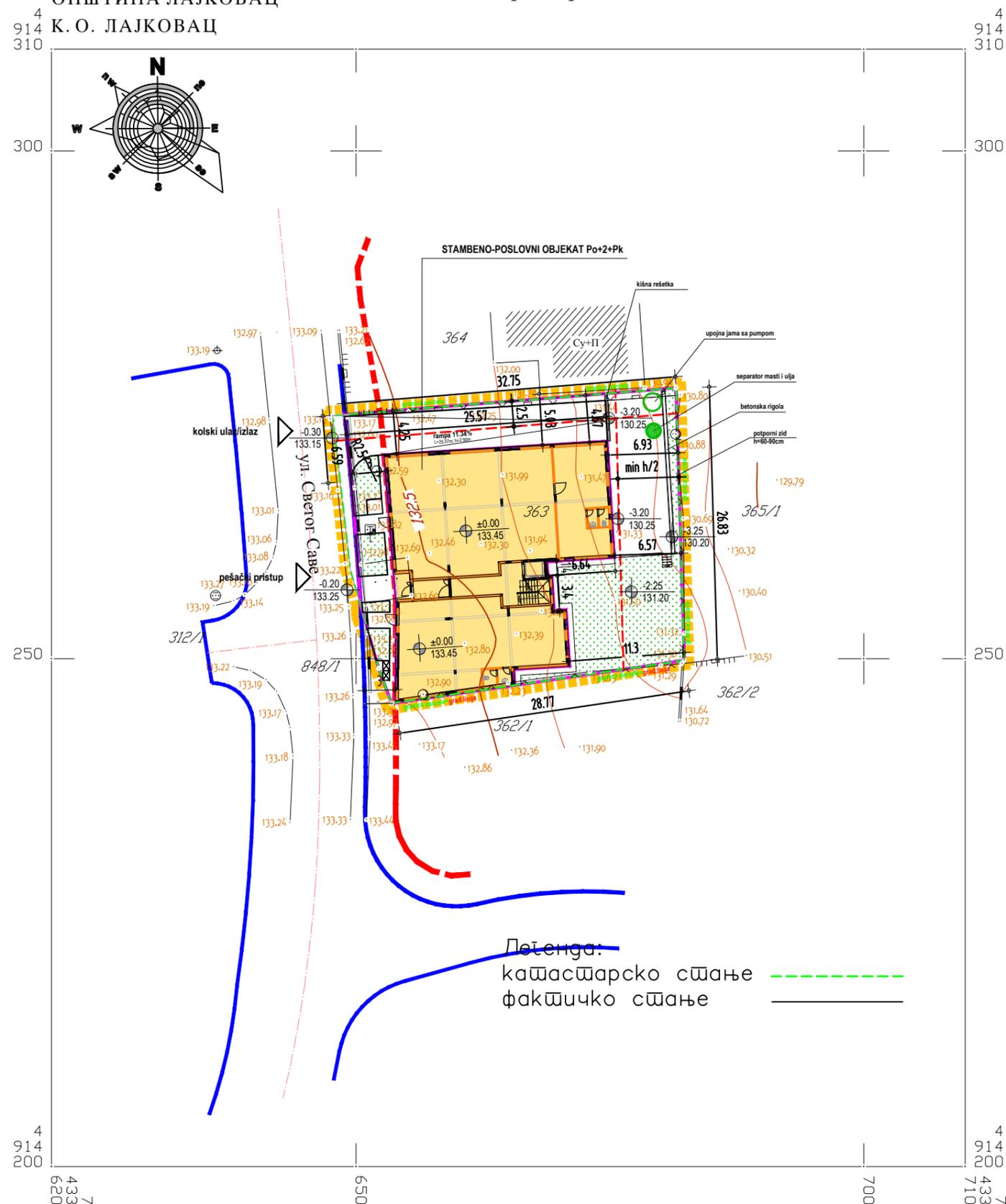
Пројектант	Урбанистички пројекат 3 - ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	
Објекат	Изградња објекта стамбено-пословни објекат	
Инвеститор	АБИ-ИНВЕСТ доо ул. Јанка Вукотића бр.32, 11563 Велики Црљени	
Одг.урбаниста	Милош Томовић д.и.а 	
Лиценца број	200 1360 13	
Локација	Катастарска парцела број 363 КО Лајковац	
Садржај	Графички извод из ПГР-а и ПГД-а	
број пројекта	размера	датум
УП 01/25	1:-	дец 2025. год.
лист број		3

ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
К. О. ЛАЈКОВАЦ

на кат. парц. бр. 363

БРОЈ ПРЕДМЕТА:
952 - 005 - 77137 / 22

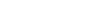


РАЗМЕРА 1 : 500
Еквидистанција 0.5 м

ИЗРАДИО: новембар 2025. год.
"С. Г. Б. Призма" д. о. о.
ЧИБУТКОВИЦА

	ЗАДАТО ПГР-ом	ОСТВАРЕНО УП-ом
Површина парцеле	мин 150м ² - једострано и двострано узидани	879,00м ²
Процент заузетости	/	50,71% - 445,74м ²
Индекс изграђености	макс 2.0 (за угоане парцеле 2.2) - 1758,00м ²	1,998 - 1756,79м ²
Висина венца објекта	/	+10.70 / 144.15мнв (+11.91 од нулте коте)
Висина слемена објекта	/	+15.82 / 149.27мнв (+17.03 од нулте коте)
Нагиб кровних равни	макс 30°	5° и 30°
Спратност	П+2+Пк	По+П+2+Пк
Број станова/локала	/	18/2
Број паркинг места	1ПМ/1стан , 1ПМ/80м ² пословни простор	18/18, 5/402,47м ² - укупно 23
Укупно БРГП - надземно	1758,00м ²	1756,79м ²
Укупно БРГП - надземно и подземно	/	2202,06м ²
Слободне и зелене површине	мин 30% - 263,70м ²	49,29% - 433,26м ²
Зелене површине у дир. контакту са тлом	/	19,70% - 173,20м ²
Однос становање/делатности	60-100% / 0-40%	81% - 19%

ЛЕГЕНДА:

-  КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
-  ГРАНИЦА УП-а
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПДР-у
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПО ПДР-у
-  БОЧНА И ЗАДЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
-  ЗЕЛЕНИЛО



"ЛЕП ИЗГЛЕД" доо

Лазаревац, ул. Милована Лазаревића бр. 2
тел/факс: 011/8126-316; mail: lepigledlazarevac@gmail.com

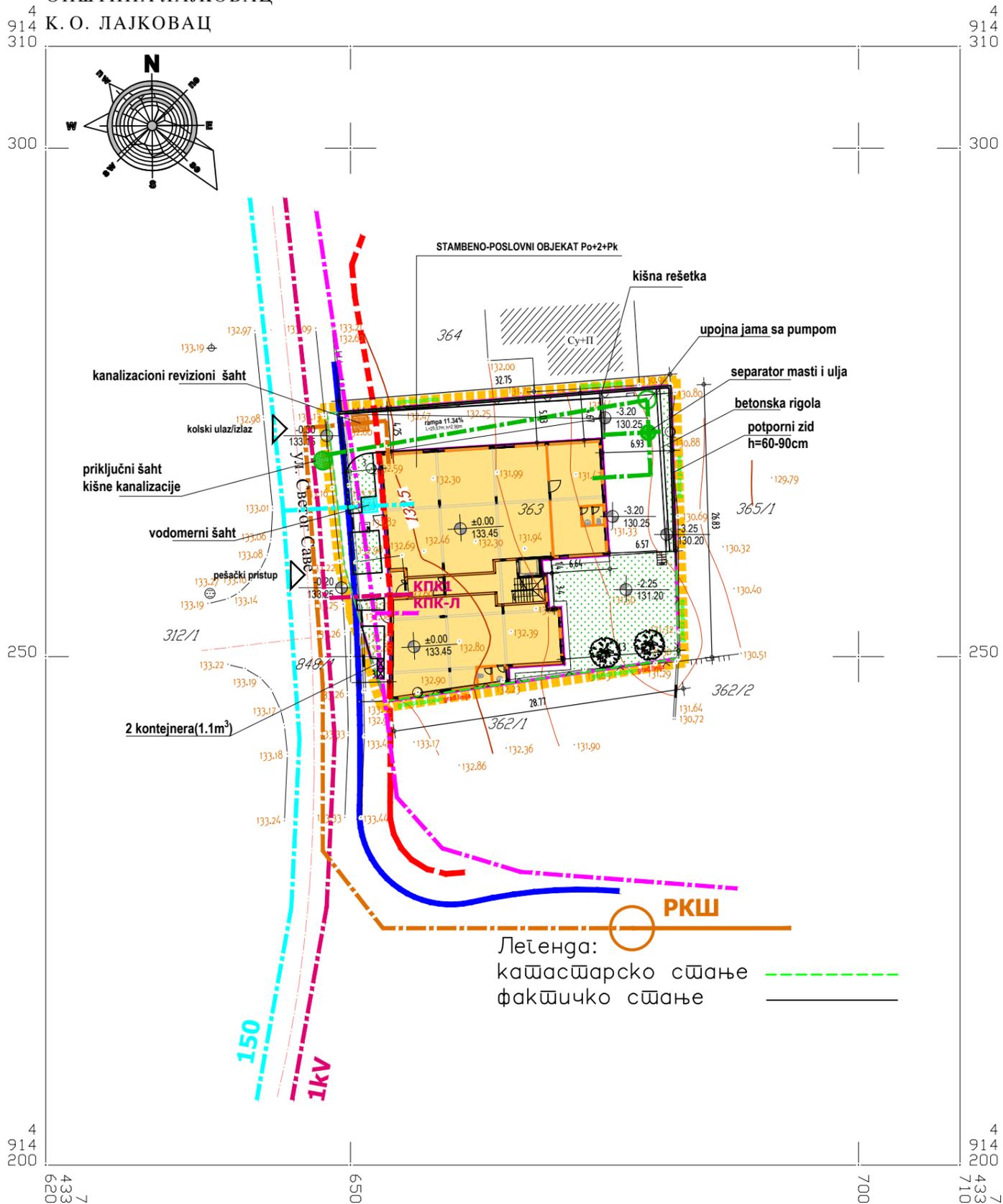
Пројектант	Урбанистички пројекат 4 - РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	
Објекат	Изградња објекта стамбено-пословни објекат	
Инвеститор	АБИ-ИНВЕСТ доо ул. Јанка Вукотића бр. 32, 11563 Велики Црљени	
Одг. урбаниста	Милош Томовић д.и.а. 	
Лиценца број	200 1360 13	
Локација	Катастарска парцела број 363 КО Лајковац	
Садржај	Основа приземља	
број пројекта	размера	датум
УП 01/25	1:500	дец 2025. год.
лист број	4	

ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
К. О. ЛАЈКОВАЦ

на кат. парц. бр. 363

БРОЈ ПРЕДМЕТА:
952 - 005 - 77137 / 22



ЛЕГЕНДА:

- - - КАТАСТАРСКО СТАЊЕ
- - - ГРАНИЦА УП-а
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПДР-у
- - - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПО ПДР-у
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ЗЕЛЕНИЛО

ЛЕГЕНДА ИНФРАСТРУКТУРЕ:

- - - ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД ϕ 150
- ПОСТОЈЕЋИ ВОД ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- - - ПЛАНИРАНИ ВОД ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- - - ПЛАНИРАНИ ВОД КИШНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
- - - ПОСТОЈЕЋА ПОДЗЕМНА ТК ИНСТАЛАЦИЈА
- - - ПОСТОЈЕЋА ЕЕ МРЕЖА 1kV

Леґенда:
катастарско стање - - -
фактичко стање —

РАЗМЕРА 1 : 500
Еквидистанција 0.5 м

ИЗРАДИО: новембар 2025. год.
"С. Г. Б. Призма" д. о. о.
ЧИБУТКОВИЦА

 <p>"ЛЕП ИЗГЛЕД" доо Лазаревац, ул. Милована Лазаревића бр. 2 тел/факс: 011/8126-316; mail: lepigledlazarevac@gmail.com</p>		
Пројектант	Урбанистички пројекат 5 - СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	
Објекат	Изградња објекта стамбено-пословни објекат	
Инвеститор	АБИ-ИНВЕСТ доо ул. Јанка Вукотића бр. 32, 11563 Велики Црљени	
Одг. урбаниста	Милош Томовић д.и.а. 	
Лиценца број	200 1360 13	
Локација	Катастарска парцела број 363 КО Лајковац	
Садржај	Основа приземља	
број пројекта	размера	датум
УП 01/25	1:500	дец 2025. год.
		лист број 5



ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Информација о локацији
- Извод из базе података катастра непокретности
- Копија катастарског плана
- Копија катастарског плана водова
- Оверен катастарско-топографски план
- Услови ЈП “Градска чистоћа”
- Допуна услова ЈП “Градска чистоћа”
- Услови ЕД Србије
- Услови “Телекома Србије” ад
- Уговор о давању међусобне сагласности за градњу до границе парцела
- Уговор о преносу права својине на земљишту и утврђивању односа у вези са изградњом стамбено-пословног објекта



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
Општинска управа
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: 350-67/2022-03
Датум: 04.08.2022. године
Л а ј к о в а ц
Тел: 014/3433-109
С.А.

Одељење за комунално-стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву Славице Марковић из Лајковца, ул. Немањина бр. 1, за издавање Информације о локацији за кат. парцелу бр. 363 КО 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, 9/2020 и 52/21), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр.3/2010), Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) и Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010)- примењује се графички део плана, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ За катастарску парцелу бр. 363 КО Лајковац	
ПРАВНИ ОСНОВ	Закон 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, 9/2020 и 52/21) и Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр.3/10).
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018); План детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 4/2010)- примењује се графички део плана

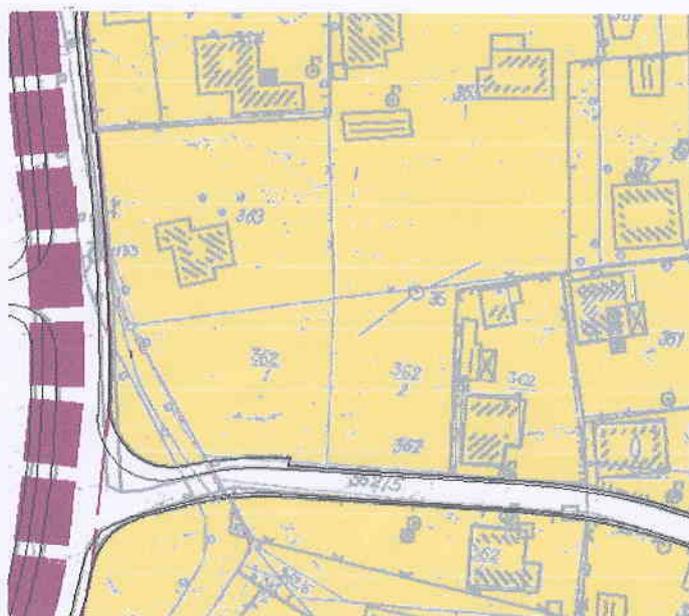
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. 363 КО Лајковац, површине 0.08.95ха, уписана је у лист непокретности број 981 КО Лајковац, као градско грађевинско земљиште, пашњак 2. класе, у државној својини РС са правом коришћења Славице Марковић, са обимом удела 1/1.



Слика 1 – Извор национална инфраструктура геопросторних података

У складу са Планом генералне регулације за насељено место Лајковац и Планом детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац, катастарска парцела број 363 КО Лајковац припада зони површине остале намене – становање средње густине.



- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
- СТАНОВАЊЕ
- СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКЕ ГУСТИНЕ
- СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ

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

Подаци о приступним саобраћајницама

Катастарска парцела број 363 КО Лајковац има приступ на улицу Светог Саве, катастарска парцела број 848/1 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, и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија комунални заштита, образовање, култура и верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Индекс изграђености (и) је количник надземне БРГП свих објеката на грађевинској парцели (блоку) и површине грађевинске парцеле (блока).

Индекс заузетости (з) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине грађевинске парцеле. Исказује се као проценат (%).

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина свих надземних етажа објеката мерених у нивоу пода свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама). У прорачуну површине поткровље се рачуна редуковану у односу на висину надзидка и косину крова, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне гараже и подстанице за грејање, котларнице, станарске оставе, трафостанице се не рачунају у површине корисних етажа.

Висина објекта за објекте је средње растојање од нулте коте до коте венца.

Нулта кота је тачка пресека између вертикалне осе објекта и терена. Објекти могу имати кос кров или раван кров са или без повученог спрат.

Кота приземља новопланираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте у случају када се у предвиђа стамбена намена. Код објеката у чијем приземљу са планира нестамбена

намена (пословање) кота улаза може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика савлађује денивелацијом унутар објекта.

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

- Типичне целине у осталом грађевинском земљишту приказане су на графичком прилогу 2: „ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА“.
- Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.
- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Општа правила за грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, границама према суседним грађевинским парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима. Планом се прихватају границе постојећих катастарских парцела, изузев у случају када катастарска парцела није условна за планирану намену и када се планира промена граница катастарске парцеле у корист површине јавне намене.

Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих грађевинских парцела је могуће искључиво у оквиру границе катастарске парцеле/парцела. Приступ новоформираним грађевинским парцелама са јавне површине може се обезбедити и преко сукорисничких површина, односно грађевинске парцеле интерног колског приступа. На новоформираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену и 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 3m 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 етаже који на било који начин излази из габарита објекта.

Уколико се предвиђају препусти на фасадним површинама у виду еркера или балкона, они су могући на најмањој висини 3,0m изнад коте терена тако да препуст не буде већи и то:

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

Кота приземља објекта може да буде највише 1.2m виша од приступне саобраћајнице у случају када се у приземљу предвиђа стамбена намена. Објекти могу имати подрум или сутерен. Уколико се у оквиру 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 30,0m². Само подземне гараже се не обрачунавају у индексе. Под помоћним објектима не може бити више од 10% површине грађевинске парцеле, а њихова висина не може да буде већа од 5,0m до слемена.

Потребе за паркирањем решити по правилу у оквиру грађевинске парцеле, у гаражи у објекту или на грађевинској парцели. За паркирање обезбедити 1ПМ/ за 1 стан и 1ПМ/80,0m² 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 доградјивати 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 доградјене објекте важе сва правила као и за нове објекте. Доградња условљава обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете (стамбене јединице) према овим правилима. Доградјени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним грађевинским парцелама.

Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа

У оквиру површина и блокова на грађевинском земљишту остале намене, за грађевинске парцеле које немају директну везу са јавном саобраћајницом, предвиђена је изградња приступних колско пешачких саобраћајница. Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута планирати на посебној грађевинској парцели у оквиру израде урбанистичког пројекта парцелације. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмеран и „слеп“, мора имати припадајућу окретницу. Колске приступ за директан приступ појединачне парцеле са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2,5 m.

У зони прикључака приступних путева на јавне саобраћајнице (улице) троуглове прегледности дефинисати у зависности од ранга улице и дозвољених брзина кретања возила, а грађевинске линије дефинисати у зависности од троугла прегледности. Ограде на парцелама у блоковима индивидуалног становања, које се налаза у зонама раскрсница, морају бити транспарентне.

ЗОНА 1.

Породично становање средње густине у централној зони – ТЦ 2

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Унутар зоне 1 (ТЦ-1) могућа је изградња објеката породичног становања у централној зони града као и у зони 2. Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности појединачне грађевинске парцеле је становање 60-100%/ делатности 0-40%.

Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката. Очекиване интервенције су најчешће замена постојећих стамбено-пословних објеката са делатностима уз очување постојеће хоризонталне и усклађивање вертикалне регулације.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката
П+2+Пк	мин. 30%	макс. 2,0 (за угаоне парцеле до 2,2)	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани) у зони реконструкције и обнове

Правила парцелације

Положај грађевинске 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:

- 300m² за слободностојеће објекте
- 150m² за једнострано и двострано узидани објекти

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

- 12,0m за слободностојеће објекте
- 8,0m за једнострано и двострано узидане објекте.

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини. Растојање грађевинске од регулационе линије приказано је на графичком прилогу број 3.



Слика 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 објекта од објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 4,0m. Уколико је међусобна удаљеност постојећих објеката мања од 4,0m, није дозвољено постављање отвора стамбених просторија на бочним фасадама, без сагласности суседа.

Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:

- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - најмање 1,5m,
- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - најмање 2,5m,
- за двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5m за оба објекта;

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, отвори стамбених просторија морају имати парапет мин. висине 1,8m.

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

- удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је мин. 1/2 висине објекта,
- најмања удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле је 5,0m, уколико је објекат нижи од 10,0m.

Могуће је постављање објеката на мањој удаљености од прописане, и на граници суседних грађевинских парцела, уз обавезну претходну сагласност суседа.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте.

На парцелама чија је површина мања од Планом дефинисане за ову зону, дозвољена је могућност градње стамбеног објекта спратности до П+1, до индекс изграђености до 0,8 као и могућност реконструкције и надградње постојећег објекта ради техничке опремљености објекта (термичка и звучна изолација), недостајуће прикључке на градске комуналне системе, промену кровног покривача, доградњу мокрог чвора, опремање потребним инсталацијама. У оквиру надградње поткровља дозвољава се изградња надзетка максималне висине 1,6m.

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

Напомена: Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
ЗА КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ,
ГРАЂЕВИНСКЕ И УРБАНИСТИЧКЕ
ПОСЛОВЕ

Предраг Мирковић, дипл. инж. саобраћаја.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 14.11.2025. 08:36:32

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	8465d954-ec25-4a67-8e4b-3f8098fceb7d
Матични број општине:	70700
Општина:	ЛАЈКОВАЦ
Матични број катастарске општине:	742945
Катастарска општина:	ЛАЈКОВАЦ
Датум ажурности:	13.11.2025. 16:03
Служба:	ЛАЈКОВАЦ
Извор податка:	ЛАЈКОВАЦ, ИСКН
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	МИЛА ДУБЉЕВИЋА
Број парцеле:	363
Површина m ² :	895
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 2. КЛАСЕ
Површина m ² :	895
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	МАРКОВИЋ (ТОМИСЛАВ) СЛАВИЦА
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ЛАЈКОВАЦ (ВАРОШ), НЕМАЊИНА 001
Матични број лица:	0303963776414
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Назив:	ПРЕДУЗЕЋЕ "АБИ ИНВЕСТ" ДОО ЛАЗАРЕВАЦ
Адреса:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА, ВЕЛИКИ ЦРЉЕНИ, ЈАНКА ВУКОТИЋА 032
Матични број лица:	0000020151455
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Лајковац

Лајковац

Број: 953-005-44724/2025

КО: Лајковац



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

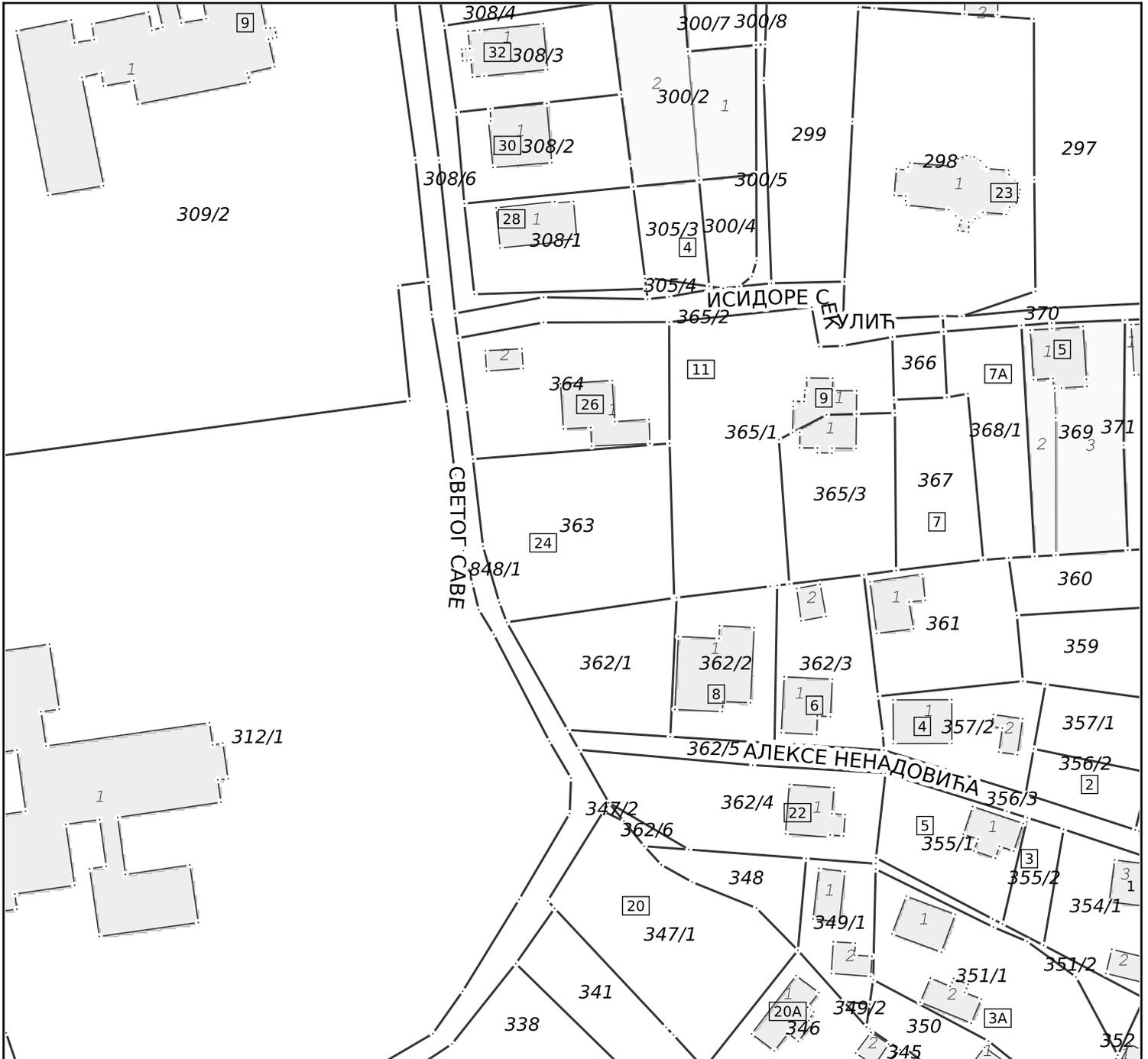
Датум: 11/13/2025 10:56:36 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

363

Размера штампе: 1:1000



Датум и време издавања:

13.11.2025 године у 10:35

Овлашћено лице:

М.П. _____ Dragica Petrović _____

13.11.25 10:51:23



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

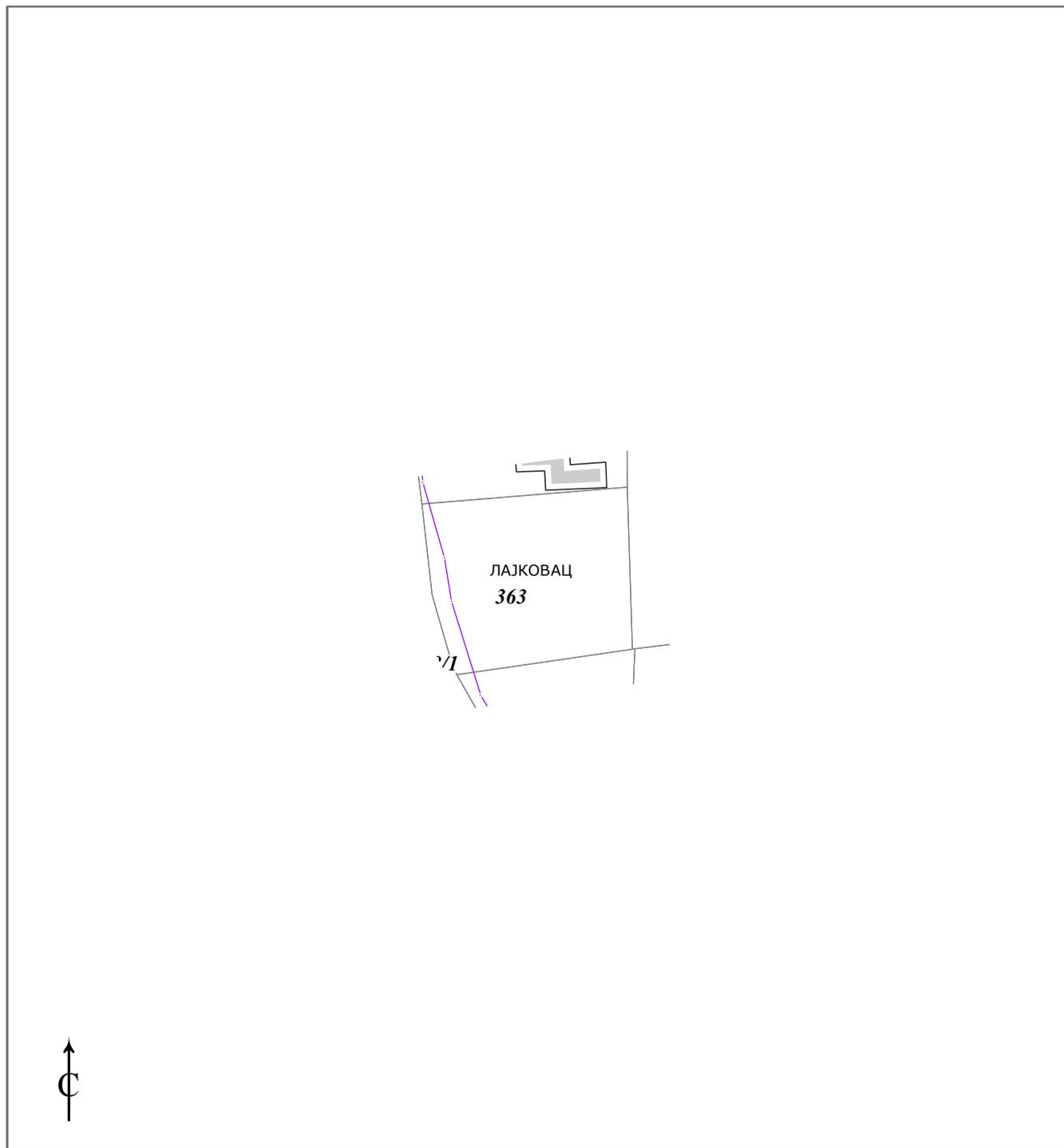
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ваљево

Број: 956-305-2073/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ЛАЈКОВАЦ

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Ваљево

31.01.2023.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

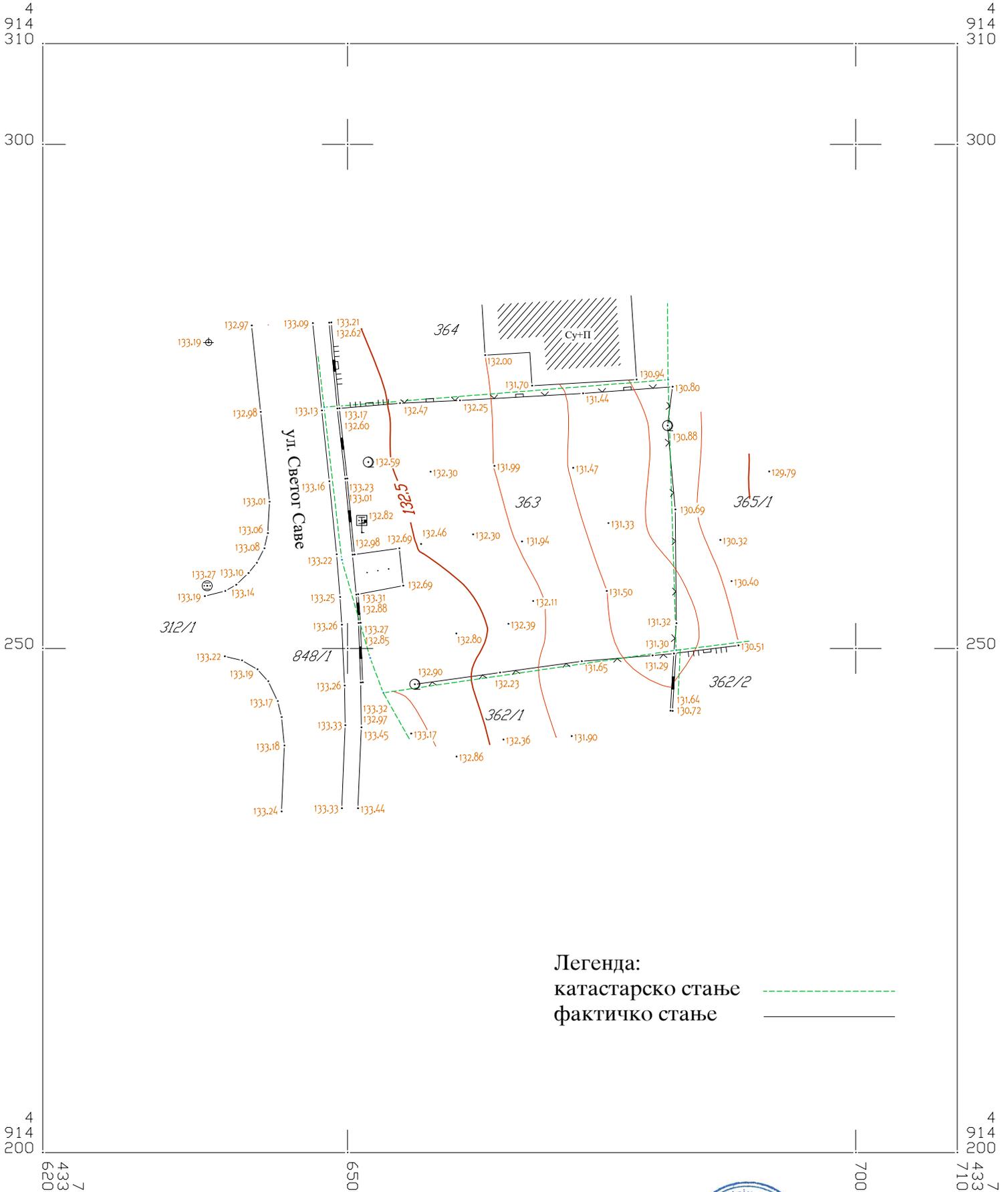
Nataša Milošević
31.01.2023. 9:31:22

ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
К. О. ЛАЈКОВАЦ

на кат. парц. бр. 363

БРОЈ ПРЕДМЕТА:
952 - 005 - 77137 / 22



Легенда:

катастарско стање

фактичко стање

Nemanja
Vuković
200022464

Digitally signed by
Nemanja Vuković
200022464
Date: 2025.11.14
12:34:36 +01'00'

РАЗМЕРА 1 : 500
Еквидистанција 0.5 м

ИЗРАДИО: новембар 2025. год.

"С.Г.Б. Призма" д. о. о.
Лазаревац



Djokolub Nemanja

ЈП "ГРАДСКА ЧИСТОЋА"

Број: 874

АБИ ИНВЕСТ доо Лазаревац

Датум: 27.02.2023. год. ул. Јанка Вукотића 32, Велики Црљени

abiinvest@yahoo.com

ПРЕДМЕТ: Одговор на Ваш захтев за издавање услова и података за израду Вашег урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта

На основу Вашег захтева и нашег изласка на терен јер не поседујемо документацију обавештавамо Вас да :

- прикључак на водоводну мрежу могућ је са кат. пар. 848/1 ул. Светог Саве
- водоводни шахт (2x2x2м) урадити од водонепропусног материјала 1-2м од регулационе линије.
- најближи шахт фекалне канализације је у ул. Алексе Ненадовић између кат. пар. 362/2 и 362/3 идбине је 1,75м.
- ревизиони канализациони шахт за објект урадити 1-2м од регулационе линије

Пословођа водовода и канализације

Петровић Миодраг





ДОРЕ СЕКУЛИЌ

АЛЕКСЕ НЕНАДОВИЌА

КНЕЗ МИЛОША

ВОЈВОДЕ Н. 424/2

ИС

ИС

151

148

312/1

312/6

312/5

312/4

12/2

337/1

337/3

338

339

341

342

343

344

345

346

347/1

348

349/1

350

351/1

352

353

354/1

355/1

355/2

356/1

357/1

357/2

358

359

360

361

362/1

362/2

362/3

363

364

365/1

365/2

366

367

368/1

369/1

370

371

372

373

374

375/1

375/2

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416/1

416/2

417

418/1

418/2

419

420

421

422

423

424/1

424/2

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

ЈП "ГРАДСКА ЧИСТОЋА"

Број: 2578

Датум: 29.05.2023.г.

АБИ ИНВЕСТ доо Лазаревац

ул.Јанка Вукотића 32, Велики Црљени

Тел:063/252-779

Email:abiinvest@yahoo.com

Предмет: Одговор на Ваш захтев за допуну података

На основу Ваг захтева и изласка на терен јер не поседујемо тех.документацију, обавештавамо Вас да на кп.бр.363 К.О.Лајковац постоји остављен прикључак за кишну канализацију .Шахт дубине 0,5м и3м од колског улаза у парцелу са десне стране .

Пословођа водовода и канализације



[Handwritten signature]



Наш број: 2540400-D-09.13-70416-UUP-23

АБИ ИНВЕСТ д.о.о.

Ваш број:

ЈАНКА ВУКОТИЋА 32

Лазаревац, 03.02.2023

ВЕЛИКИ ЦРЉЕНИ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу (парцела бр. 363 на К.О. ЛАЈКОВАЦ,), ЛАЈКОВАЦ (ВАРОШ), СВЕТОГ САВЕ

Поводом Вашег захтева, наш број 2540400-D-09.13-70416-UUP-23, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинску парцелу број (парцела бр. 363 на К.О. ЛАЈКОВАЦ,), ЛАЈКОВАЦ (ВАРОШ), СВЕТОГ САВЕ, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

На датој локацији не постоје постојећи електроенергетски објекти који су власништво „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац.

Инвеститор је у обавези да поштује следеће:

1. 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 или јединице локалне самоуправе ради изградње:
 - Прикључног кабловског вода 1kV каблом тип PP00/A 4x150mm², блок ниског напона, уградња нове осигурачке летве број 2, из постојеће ТС 10/0,4kV 2x630(630)kVA „Дом здравља“ Лајковац 322808 до КПК-1 и КПК-Л са повезивањем „у батерију“ на новопланираном стамбено-пословном објекту колективне градње на к.п. 363 К.О. Лајковац, у складу са достављеним податком о укупном капацитету објекта 90kW.**Напомена: У случају потребе за већим капацитетом од 90kW потребно је извршити замену енергетског трансформатора у ТС 10/0,4kV „Дом здравља“ Лајковац 322808, уградњом новог снаге 1000kVA уместо постојећег снаге 630kVA са прилагођењем блока ниског напона.**
2. За новопланиране инфраструктурне објекте морају се обезбедити локације, трасе и инфраструктурни коридор уз претходну сагласност „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац.
3. Закључивање уговора о изради инвестиционо-техничке документације између инвеститора и имаоца јавног овлашћења „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац ради решавања имовинско-правних односа и остале документације у складу са Законом, за изградњу електродистрибутивне мреже ван или у оквиру обухвата важећег планског документа.

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

На погодном месту на делу спољашње фасаде објекта или у надкривени део (предулаз) објекта, што је могуће ближе месту где ће се уградити ОММ, предвидети простор за уградњу две кабловске прикључне кутије (КПК) једну за станове, локале и заједничку потрошеу и једну за противпожарни прикључак (лифт), тип 3 (3x250/150) са заштитном кецељом са повезивањем „у батерију“, од самогасивог изолационог материјала степена заштите IP54, коју треба поставити тако да горња ивица КПК буде на висини од 1m до 1,3m изнад стајалишта.

На стално приступачном месту у стамбеном улазу објекта, обезбедити простор за ОММ-1 за 24 мерна место за станове, локале и гараже и за заједничку потрошњу (видно одвојен коришћењем преграде и посебних врата) и ОММ-ПП за противпожарни прикључак - лифт (видно одвојен коришћењем преграде и посебних врата).

За накнадно повезивање КПК-1 са ОММ-1 за станове, локале, гараже и заједничку потрошњу предвидети двослојну коруговану канализациону цев пресека $\varnothing 90\text{mm}$. За накнадно повезивање КПК са ОММ-ПП за противпожарни прикључак (лифт), предвидети једнослојну електроизолациону коруговану цев минималног пресека $\varnothing 50\text{mm}$.

Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала стамбеног дела објекта до отвора за уградњу ОММ-1 предвидети кабел типа и пресека РР00-У 1x70mm². Од сабирнице за главно изједначавање потенцијала стамбеног дела објекта до отвора за уградњу ОММ-2 предвидети кабел типа и пресека РР00-У 1x16mm².

За потребе прикључења предметног објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, неопходно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу подземних нисконапонских водова (са полагањем кабла потребне дужине, типа РР00/А): од постојеће трансформаторске станице „Дом здравља“ Лајковац (која је изграђена на парцели број 312/1 К.О Лајковац до КПК-1 и КПК-Л које се постављају на новопланираном објекту.)

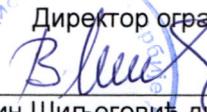
Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Лазаревац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор огранка

Веселин Шилјековић, дипл. инж. ел.



OGRANAK ELEKTRODISTRIBUCIJA LAZAREVAC
JANKA STAJČIĆA 2, LAZAREVAC 11550

Boja

PIB: 104442884 10078157
ABI INVEST DOO LAZAREVAC
JANKA VUKOTIĆA 32
11550 BEOGRAD-LAZAREVAC
Srbija

Profaktura broj: 1000378793

Mesto i datum izdavanja: LAZAREVAC, 03.03.2023.
Naš broj: D-09.13-70416-UPP-23

Izdavanje uslova za stambeno-poslovni objekat, Lajkovac-Svetog Save na kat. parceli broj 363 KO Lajkovac

RBR Naziv usluge	Količina	JM	Cena	Vrednost/ Poreska osnovica	Stopa PDV%	PDV	Ukupno
1. Izdavanje uslova i mišljenja - Uslovi za izradu urbanističkih planova, za projektovanje komunalne infrastrukture i sl.	1	Kom	6.650,00	6.650,00	20	1.330,00	7.980,00
UKUPNO				6.650,00		1.330,00	7.980,00

Osnovica: 6.650,00
Stopa PDV %: 20,00
PDV: 1.330,00
Ukupno za plaćanje: 7.980,00

Broj tekućeg računa: 160-44212-39
Poziv na broj: 97-691000378793
Datum valute 11.03.2023.


Odgovorno lice

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:493540/2-2025

ДАТУМ:03.11 .2025.год
БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ
И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ
БЕОГРАД
Београд,
Ул.Новопазарска бр.37-39

АБИ ИНВЕСТ доо Лазаревац
Ул.Јанка Вукотића бр.32
11 563 Велики Црљени

ПРЕДМЕТ: Захтев за издавање тк услова за потрбе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено- пословног објекта на кат.пар.бр. 363 К.О. Лајковац.

По Вашем писаном захтеву за издавање тк услова за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 363 К.О. Лајковац. Дирекција за технику Београд Вас обавештава да на предметној локацији постоје Тк кабл који се налази уз саму ивицу поменуте парцеле (према путу) па сматрамо да исти неће сметати будућој градњи.

Напомињемо да поменути тк кабл може бити угрожен изградњом прилазног пута или паркинг простора па том приликом водити рачуна и ископ вршити ручно.

Постојећи тк кабл обезбеђују и носе значајан тк саобраћај и било каквим грађевинским радовима не сме се довести у питање нормално функционисање саобраћаја, односно адекватан приступ тк кабловима ради редовног одржавања или евентуалних интервенција на истим .

У случају евентуалног оштећења тк каблова или прекида тк саобраћаја на везама услед непажљивог и нестручног извођења радова , инвеститор , односно извођач радова је обавезан да овом Предузећу надокнади целокупну штету по свим основама.

Ако се при пројектовању уочи да ће постојећи мрежни тк кабл бити угрожени планираним грађевинским радовима, обавеза инвеститора је да потпише уговор са Телекомом о дефинисању међусобних права и обавеза да изради пројекат заштите и обезбеђења , односно измештања постојећих подземних тк каблова. Неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име „Телекома Србија” покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. „Телеком Србија“ ће у својству инвеститора измештање/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“, о свом трошку, изради сву

потребну законски прописану техничку документацију, набави одговарајући материјал и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором. Пројекат заштите и обезбеђења , односно измештања постојећих подземних тк каблова треба да изради специјализована фирма за ову врсту посла. Напомињемо да је потребно да се регулишу имовинско-правни односи као и све потребне сагласности у вези будуће трасе.

Трошкове израде техничке документације , као и трошкови заштите или измештања тк инсталација сноси инвеститор који гради објекат.

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 улице прилазног пута (као што је приказано на ситуацији) ископати ров (0,4x0,8) и положити две цеви фи 40 . На местима ломљења трасе планирати ревизиона окна димензија 0,6x0,6x1м. Окно које буде у коловозу планирати тешки поклопац. Од ормана доње концентације до сваког апартамана (пословног простора) односно завршне оптичке (ZOK) 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 6е, 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 .

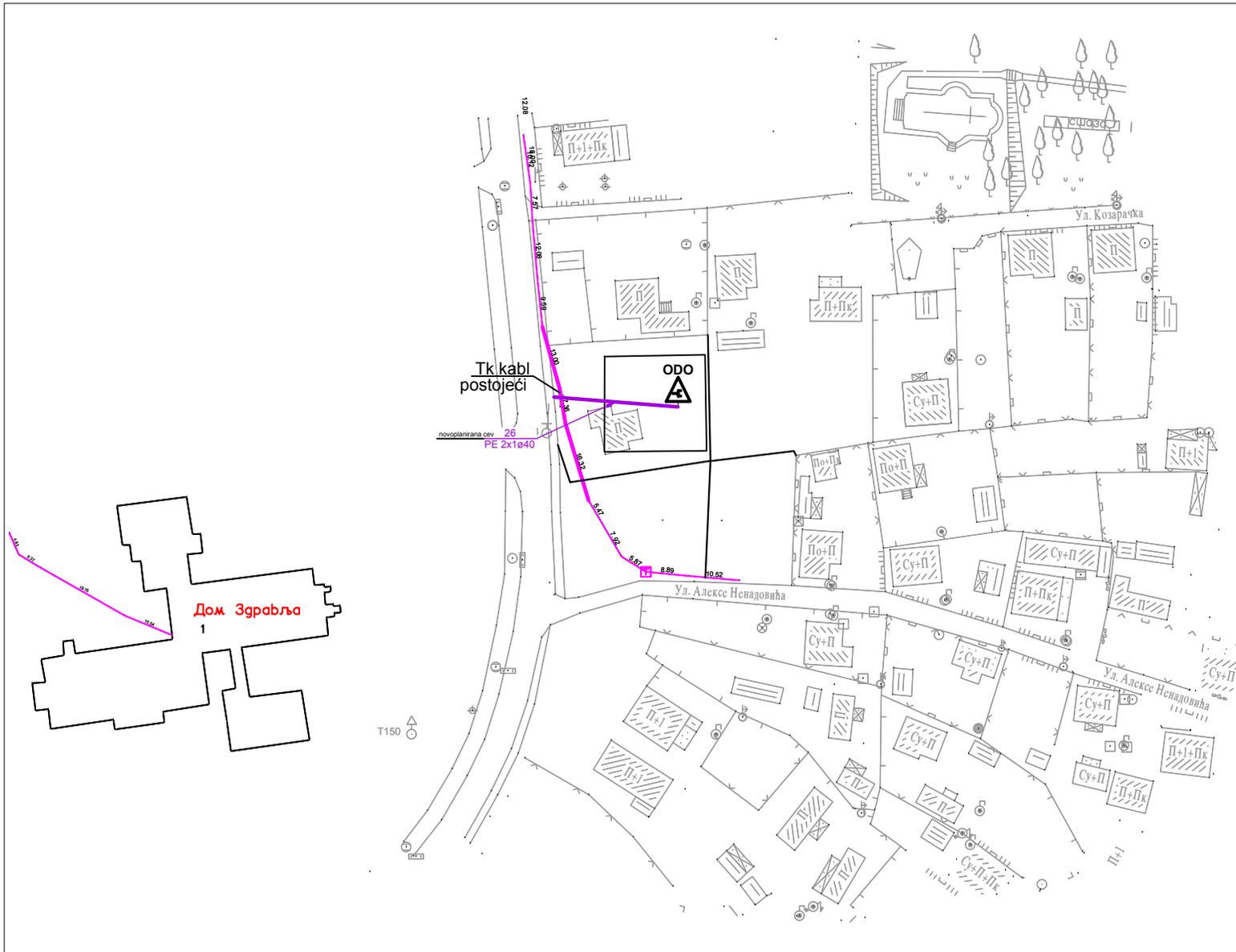
С поштовањем,

ОДОБРАВА

Goran
Filipović
200016286

Digitally signed by
Goran Filipović
200016286
Date: 2025.11.04
08:12:18 +01'00'

Бојан Фундук дипл.инг.



УГОВОР

о давању међусобне сагласности за градњу објекта до границе парцела

Закључен у Лајковцу, 05.10.2022. године, између уговорача:

1. "ABI invest d.o.o.", Велики Црљени, ул. Тамнавска bb, Матични број: 20151455, ПИБ 104442884, кога заступа директор Милан Љубојевић, и **Марковић Славица** из Лајковца, улица Немањина бр 1 (ЈМБГ 0303963776414, број личне карте 008404467, ПС Лајковац) са једне стране и

2. СЛОБОДАН ГРБИЋ ПРЕДУЗЕТНИК СТЗУР "ПРИВИЛЕГЕ" ЛАЈКОВАЦ, са друге стране у следећем:

Члан 1.

Уговорачи „ABI invest d.o.o.“ и “Славица Марковић“ су имаоци права сусвојине са обимом сувласничког удела од 1/2 на непокретности:

- На кат. парцели 363 КО Лајковац, пашњак друге класе у ул. Светог Саве, укупне површине 895m², уписана у Лист непокретности број 981 КО Лајковац;

Уговорач Слободан Грбић предузетник СТЗУР "PRIVELEGE", је ималац права својине са власничким удео од 1/1 на непокретности:

- На кат. парцели 362/1 К.О. Лајковац, њива 4.класе у површини од 499m², уписана у Лист непокретности број 2344 КО Лајковац;

Члан 2.

Уговорачи један другогоме дају ТРАЈНУ сагласност за градњу до саме границе између парцела 363 и 362/1 КО Лајковац. Будући објекти на наведеним парцелама би тиме могли бити изграђени у низу, наслоњени један на други уз услов да урбанистички планови и правила грађења Општине Лајковац то омогућавају.

Члан 3.

Уговорачи сагласност из члана 2. дају један другогоме уз следеће услове за изградњу будућих објеката:

- зидови уз саму границу катастарских парцела немају отворе
- отвори на зидовима окренутим ка међусобној граници парцела морају бити удаљени 3м од границе, односно 2м за отворе са високим парапетом. Нема ограничења за отворе на зидовима који су нормални на међусобну границу парцела
- могућа је изградња светларника уз међусобну границу парцела уз услов наведен у претходном ставу

Члан 4.

Уговорачи дају један другоме сагласност за постављање грађевинских ограда на својој парцели и извођење радова на уређењу зида на међусобној граници парцеле (израда фасаде) без накнаде у случају да се објекти не граде у исто време или у истој висини.

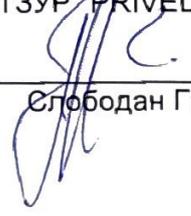
Сагласност из претходног става се даје у разумном временском року потребном за извођење радова.

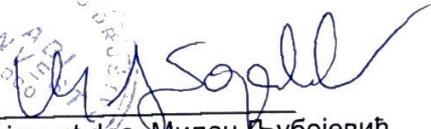
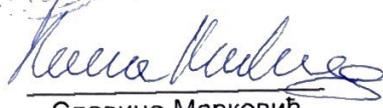


Члан 9.

У случају спора, а који се не може решити договором уговорних страна, надлежан је Основни суд у Ваљеву.

Слободан Грбић предузетник
СТЗУР "PRIVELEGE"


Слободан Грбић
STZUR "PRIVELEGE"
SLOBODAN GRBIC
preduzetnik
MARTINOVA BULVARA 13/103 19



За ABI-invest d.o.o, Милан Ђубојевић

Славица Марковић

Потврђује се да је:-----

1. Милан Љубојевић рођен/а 02.01.1971. (другог јануара хиљаду деветсто седамдесет прве) године, са пребивалиштем у Лазаревац улица Колубарски трг број 227 (двеста двадесет седам) у својству заступника предузећа ABI INVEST DOO LAZAREVAC у улици нема улице бб (бб) у Велики Црљени, матични број 20151455, ПИБ 104442884 у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 006705416, издата 04.05.2015 од стране ПС Лазаревац.-----

Овлашћење подносиоца исправе за заступање утврђено је увидом у извод из Регистра привредних субјеката издатог 11.10.2022. године од стране Агенције за привредне регистре.-----

2. Слободан Грбић рођен/а 27.07.1979. (двадесет седмог јула хиљаду девет стотина седамдесет девете) године, са пребивалиштем у Лајковац улица Алексе Ненадовића 008 у својству заступника предузећа SLOBODAN GRBIĆ PREDUZETNIK, STZUR PRIVILEGE LAJKOVAC (VAROŠ) у улици КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ 013 (тринаест) у ЛАЈКОВАЦ (ВАРОШ) ЛАЈКОВАЦ, матични број 60381097, ПИБ 104644684 у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту број 006974907 која је издата дана 08.07.2015. године од стране ПС у Лајковцу са роком важења до 08.07.2025. године.-----

Овлашћење подносиоца исправе за заступање утврђено је увидом у извод из Регистра привредних субјеката издатог 11.10.2022. године од стране Агенције за привредне регистре.-----

3. Славица Марковић рођен/а 03.03.1963. (трећег марта хиљаду деветсто шездесет треће) године, са пребивалиштем у Лајковац (варош) Улица Немањина број 001 (један) у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. 008404467, издата 20.07.2016 од стране ПС У ЛАЈКОВЦУ.-----

Исправа се састоји од 1 (један) листа и 2 (две) странице. Јавни бележник овом овером потврђује потпис странке и не одговара за садржину исправе.-----

Накнада за оверу 3 (три) примерака наплаћена је у укупном износу од 8.640,00 (осам хиљада шестсто четрдесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Душанка Ђукић
Петронић
Лајковац
Кнеза Милоша 18а



УОП - I:1617-2022

Дана 11.10.2022. (једанаестог октобра две хиљаде
двадесетдруге) године, у 15:53 (петнаест часова и
педесет три минута), у Лајковац, оверено у 3 (три)
примерак/ка за потребе странке.



(ПОТПИС)



ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
ДУШАНКА ЂУКИЋ ПЕТРОНИЋ

УГОВОР О ПРЕНОСУ ПРАВА СВОЈИНЕ
НА ЗЕМЉИШТУ И УРЕЂИВАЊУ МЕЂУСОБНИХ ОДНОСА У ВЕЗИ
СА ИЗГРАДЊОМ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

ОПУ: 344-2022 од 26.09.2022. године

СЛУЖБЕНО СЕДИШТЕ

ЛАЈКОВАЦ

ул. Кнеза Милоша 18А

Тел: 014/510-275, Моб:064/30-31-892

Mail: ddjukic.ius@gmail.com

УГОВОР О ПРЕНОСУ ПРАВА СВОЈИНЕ НА ЗЕМЉИШТУ И УРЕЂИВАЊУ МЕЂУСОБНИХ ОДНОСА У
ВЕЗИ СА ИЗГРАДЊОМ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА

Закључен дана 23.09.2022. године у Лајковцу између следећих уговорених страна:

1. Марковић Славице из Лајковца, улица Немањина бр 1 (ЈМБГ 0303963776414, број личне карте 008404467, ПС Лајковац), као инвеститор (у даљнем тексту: Инвеститор Славица Марковић), са једне стране и
2. Предузећа „АБИ Инвест” д.о.о. Лазаревац, из Великих Црљени, улица Јанка Вукотића 32, МБ 20151455, ПИБ 104442884, које заступа Милан Љубојевић из Лазареваца, улица Колубарски трг бр.227, ЈМБГ 0201971710441, број личне карте 006705416, ПС Лазаревац, као инвеститор (у даљем тексту Инвеститор АБИ Инвест д.о.о.), са друге стране.

Члан 1.

Уговорене стране сагласно констатују:

- да је Инвеститор Славица Марковић, власник кат. парцеле број 363, КО Лајковац, у укупној површини од 895 м², означено као градско грађевинско земљиште, на кат. парцели број 363, уписане у Лист непокретности број 981 КО ЛАЈКОВАЦ, у Лајковцу, а које непокретности овим уговором улаже у заједничку изградњу стамбено-пословног објекта на предметној парцели.

Члан 2.

Предмет овог уговора је уређење међусобних односа уговорних страна у вези са заједничком изградњом стамбено-пословног објекта на кат. парцели број 363, у Лајковцу.

Уговорне стране су сагласне да Инвеститор Славица Марковић пренесе Инвеститору АБИ Инвест д.о.о. део права својине у уделу од $\frac{1}{2}$ (једна половина) на кат. парцели број 363 КО Лајковц, укупне површине 895м², на којој је предвиђена изградња објекта.

Инвеститору Славица Марковић, на основу учешћа у заједничкој изградњи, припада у својину и државину, укупно 12% укупне нето површине корисног простора новоизграђеног објекта (збир нето површина свих стамбених јединица, пословних јединица и гаража према утврђеном главном пројекту).

Инвеститору АБИ Инвест д.о.о. припада сва преостала површина у новоизграђеном објекту.

Члан 3.

Овим уговором уговарач Славица Марковић се обавезује пренети на АБИ Инвест д.о.о. Велики Црљени право својине на реалном неодређеном површинском уделу кат. парцеле број 363, са обимом удела $\frac{1}{2}$, означено као градско грађевинско земљиште, све уписано у Лист непокретности број 981 КО Лајковац, код РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Лајковац.

Члан 4.

Инвеститор Славица Марковић , дозвољава инвеститору АБИ Инвест д.о.о., да на основу овог уговора, упише право сусвојине са уделом од 1/2 на непокретности ближе дефинисаној у Члану 3. овог уговора, на своје име, као сувласник и суддржалац дела те непокретности у катастар непокретности, без његовог даљег одобрења и сагласности (clausula intabulandi).

Члан 5.

Уговорне стране сагласно изјављују да ће одмах након укњижбе инвеститора АБИ Инвест д.о.о. као сувласника на парцели, без одлагања поднети заједнички захтав за издавање Решења о рушењу постојећих објеката на предметној парцели, затим Захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбеног објекта, као и Захтев за издавање употребне дозволе, те да ће убудуће све те дозволе, укључујући и идејни и главни пројекат, гласити на обе уговорне стране.

Члан 6.

Странке су сагласне да трошкове потврђивања уговора од стране јавног бележника, трошкове уписа преноса својине на делу кат. парцеле из Члана 3. овог уговора и друге трошкове у вези са тим, укључујући и порез на промет апсолутних права и ПДВ, сносити инвеститор АБИ Инвест д.о.о.

Уговорне стране су сагласне да Инвеститор Славица Марковић , овласти инвеститора АБИ Инвест д.о.о. да може у име инвеститора Славица Марковић да учествује код пореске управе, у поступку регулисања пореза на пренос апсолутних права, да учествује у поступку утврђивања пореза, да преузме решење, одрекне се права на жалбу или евентуално уложи жалбу на исту, све везано за пренос права својине на непокретности из Члана 3. овог уговора.

Члан 7.

Инвеститор Славица Марковић под пуном кривичном и материјалном одговорношћу изјављује и гарантује инвеститору АБИ Инвест д.о.о. да је искључиви власник непокретности описаних у Члану 1. овог уговора, да непокретности нису оптерећене никаквим уписаним или прећутним теретима (залоге, хипотеке и др.), нити правима трећих лица, да исте нису предмет судског или управног поступка, да нису предмет поделе брачне тековине или наслеђивања, да нема забране располагања или отуђења, да нису предмет друге купопродаје, да не постоје сметње да се изврши пренос власништва на делу предметне кат. парцеле и предаја непокретности у посед, да није за њих већ примио капару или накнаду, да није дата у закуп или на поклон, да није предмет уговора о доживотном издржавању, уговора о размени, да није предмет било ког другог правног посла и обавезује се да инвеститору АБИ Инвест д.о.о. пружи комплетну заштиту од правног узнемиравања-евикције под претњом накнаде штете и раскида овог уговора.

Инвеститор Славица Марковић , изјављује да му никакви скривени недостаци нису познати.

Инвеститор АБИ Инвест д.о.о. је обишао непокретности који су предмет уговора и извршио увид у стварно стање.

Инвеститор Славица Марковић, гарантује да предметне непокретности су слободне од уписаних и неуписаних права и ограничења, као и да их не терете никаква потраживања осигурана неукњиженом хипотеком, камате, порези и доприноси.

Инвеститор Славица Марковић, се обавезује да ће у законском року штитити Инвеститора АБИ Инвест д.о.о. од свих трећих лица и да ће Инвеститору АБИ Инвест д.о.о. надокнадити све трошкове и евентуалну штету ако би се наднадно утврдио неки од наведених терета у вези са непокретностима из Члана 1. овог уговора.

Члан 8.

Уговорне стране су сагласне да Инвеститор АБИ Инвест д.о.о., на основу овог уговора и законом предвиђене правне и техничке документације, изгради стамбено-пословни објект на кат. парцели број 363 КО Лајковац по систему „кључ у руке”.

Уговорне стране такође сагласно утврђују, да ће Инвеститор АБИ Инвест д.о.о. о свом трошку закључити све неопходне уговоре са трећим лицима у циљу изградње објекта који је предмет овог уговора, те да о извршеном избору трећих лица одговоран искључиво Инвеститор АБИ Инвест д.о.о., који сноси и евентуалну штету која настане као последица таквог избора.

Члан 9.

Идентификација процентуално оптерећеног дела објекта из Члана 2. став 3. овог уговора који ће припасти Инвеститору Славица Марковић у својину, са прецизним ознакама стамбених јединица (број, структура, појединачна и укупна квадратура, спратност етажних делова објекта), биће извршена анеском овог уговора који ће уговорне странке закључити одмах након израде и потврде главног пројекта и добијања правоснажне грађевинске дозволе.

По закључењу анекса из предходног става овог члана, а свака од уговорних страна има право да без даље сагласности и друге уговорне стране прода трећим лицима пословне јединице, односно друге посебне делове објекта, коју су му припале по овом уговору још у фази изградње.

Члан 10.

Инвеститор АБИ Инвест д.о.о. ће, сагласно закону, узансама и другим прописима у области грађевинарства, сносити све трошкове и ризике везане за прибављање свих врста услова, сагласности и дозвола за изградњу од надлежних органа и организација, прописане услове припреме, обезбеђење и осигурање градилишта и суседних објеката, спровођење мера грађевинско-технолошке заштите животне средине, трошкове који евентуално настану услед више силе, као и друге евентуалне трошкове који се појаве у току припреме и изградње објекта.

У случају да, из било ког разлога изазваних радовима на изградњи објекта који је предмет овог уговора, настане штета трећим лицима, суседним објектима или јавној површини, Инвеститор

АБИ Инвест д.о.о. се обавезује да евентуалну штету надокнади. Координацију и праћење свих активности везаних за реализацију изградње објекта, вршиће Инвеститор АБИ Инвест д.о.о..

Члан 11.

Инвеститор АБИ Инвест д.о.о. се обавезује да уговорене радове изведе квалитетно у уговореним роковима, поштујући техничке прописе, нормативе и стандарде који важе за ову врсту радова, као и да да гарантни рок за све грађевинске радове, грађевинску конструкцију и изолацију крова у складу са стандардима.

Инвеститор АБИ Инвест д.о.о. се обавезује да изградња објекта из предмета овог уговора заврши у року од 24 месеца од дана добијања Потврде о пријави почетка извођења радова. Инвеститор АБИ инвест се обавезује да у што краћем року добије грађевинску дозволу.

Члан 12.

Уговорачи једне друге међусобно овлашћују на безусловни упис права својине изграђених етажних јединица, према договору утврђеном у Члану 2. став 3 и 4 овог уговора, у катастру непокретности, са овлашћењем уговорача, да у току изградње објекта, а након добијања грађевинске дозволе, могу неометано уговорати продају и закључивати одговарајуће купопродајне уговоре за поједине стамбене јединице и друге посебне делове објекта са трећим лицима, а након прецизног дефинисања анексом овог уговора, Инвеститор АБИ Инвест д.о.о. се обавезује да инвеститору Славици Марковић, преда сву потребну документацију ради укњижбе права власништва на припадајућим деловима објекта.

Уговорне стране су сагласне да сразмерно својим уделима у новосаграђеном објекту, што ће бити дефинисано анексом овог уговора, сnose трошкове укњижбе стамбено-пословног објекта у катастарским и другим књигама, као и да одмах након етажирања и укњижбе објекта, уговорници упишу на своје име етажне јединице које им припадају у искључиву својину на основу њиховог споразума, односно након закључења анекса уговора у том смислу, када се за то стекну услови, односно најкасније у року од 5 година од правоснажности грађевинске дозволе.

Члан 13.

Евентуални неспоразуми који настану у вези са испуњењем овог уговора решаваће се споразумно, а у супротном спор ће се решити надлежни суд.

Члан 14.

Уговорне стране су сагласне да све трошкове у вези овог уговора као и порез на промет апсолутних права и ПДВ сноси инвеститор АБИ Инвест д.о.о..

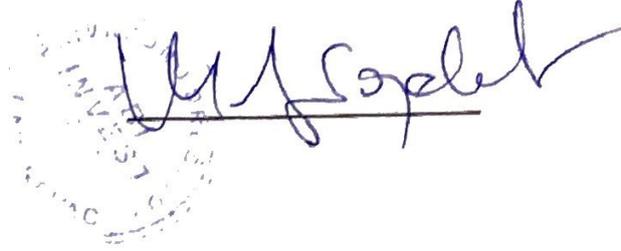
Члан 15.

Овај уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка и то 1 (један) за инвеститора Славица Марковић, 2 (два) за инвеститора АБИ Инвест д.о.о. и 1 (један) за надлежног јавног бележника.

Инвеститор Славица Марковић



Инвеститор АБИ Инвест д.о.о.



ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА
- СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ По+П+2+ПК -

ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ЛОКАЦИЈА:

Објекат се гради на катастарској парцели број 363 КО Лајковац. На основу Плана генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гл. општине Лајковац“, број 5/2015 и 14/2018) и Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац („Службени гл. општине Лајковац“, број 4/2010) предметна парцела се налази у централној зони 1 у површинама остале намене - Породично становање средње густине у централној зони - ТЦ2. На парцели постоји објекат који није евидентиран у катастру а који је планиран за рушење. Новопројектовани објекат се на терен поставља као једнострано узидан, у оквиру дозвољене зоне градње. Колски прилаз парцели је са западне стране, из улице Светог Саве, кат. парцела бр. 848/1 КО Лајковац.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ:

На основу захтева инвеститора, пројектован је стамбено пословни објекат са 2 локала и 18 станова спратности По+П+2+Пк. Објекат је постављен на парцелу као једностраноузидани објекат у оквиру прописане зоне градње. Све просторије су пројектоване у складу са просторним и функционалним захтевима будућих корисника, међусобно повезане адекватним комуникационим пролазима, тако да чине јединствену функционалну целину.

У **подруму** објекта смештена је гаража са 23 гаражним местом, од чега 20 у оквиру паркинг лифтова, два класична паркинг места димензија 2,5x5,0м и једно за особе са инвалидитетом димензија 3,7x5,0м, као и техничка просторија и простор за вертикалну комуникацију. Укупна **нето површина** подрума је **409,79 м²**, а **брuto површина** **445,27 м²**.

У **приземљу** објекта је смештено 2 локала и улаз у стамбени део објекта. Укупна **нето површина** пословног дела приземља је **367,64 м²**, а **нето површина** стамбеног дела (заједничке просторије) је **34,21 м²**, а **брuto површина приземља износи 445,27 м²**.

На **1. спрату** се налази 6 станова и заједничке просторије. Станови 1, 3, 4 и 5 су пројектовани као двособни, стан 2 је трособан а стан 6 је четворособан. Укупна **нето површина** 1.спрата је **382,05 м²**, а **брuto површина** **445,74 м²**.

На **2. спрату** се налази такође 6 станова и заједничке просторије. Станови 7, 9, 10 и 11 су пројектовани као двособни, стан 8 је трособан а стан 12 је четворособан. Укупна **нето површина** 2.спрата је **382,05 м²**, а **брuto површина** **445,74 м²**.

На етажи **поткровља** се налази такође 6 станова и заједничке просторије. Станови 13, 15, 16 и 17 су пројектовани као двособни, стан 14 је трособан а стан 18 је двоипособан. Укупна **нето површина** поткровља је **355,76 м²**, а **брuto површина** **420,04 м²**.

Укупна нето површина објекта износи **1931,50 м²**. **Укупна брuto површина** износи **2202,06 м²**.

Паркирање је решено у подземној гаражи по нормативу 1ПМ/1 стан и 1ПМ/80м² пословног простора, што укупно износи 23 гаражна паркинг места.

КОНСТРУКЦИЈА:

Максимални конструктивни габарит пројектованог објекта је 24,22 x 22,21 м. Објекат је пројектован као АБ скелетна конструкција, коју чине аб стубови и аб греде. Конструктивни зидови зидају се опекарским блоковима 20 цм. Међуспратне таванице су пуна АБ плоча, степениште је такође пројектовано као пуна а.б. плоча. Објекат је фундиран на а.б. темељној плочи. Кровна конструкција је класична дрвена.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ОБРАДА:

Конструктивни зидови се зидају „клима“ блоковима $d=20\text{cm}$, продужним малтером укрућени одговарајућим хоризонталним и вертикалним армирано бетонским серклажима. Преградни зидови су од опекарског блока дебљине 12 цм, обострано малтерисани са провученим а.б. серклажима висине 20цм у дебљини зида, на висини надвратника, ради хоризонталног укрућења.

Сви унутрашњи зидови и плафони се малтеришу продужним малтером, па боје полудисперзивном бојом. Зидови кухиње се облажу керамичким плочицама до висне од 1.5 м, а зидови купатила и тоалета до плафона. Подови су од керамичких плочица и гранит керамике. Спољашње површине зидова се облажу термоизолационом фасадом. Завршна обрада је акрилни зарибани фасадни малтер.

Кровни покривач је фалцован цреп односно дуплофалцовани лим. Кровна опшивка и олуци су од бојеног челичног лима.

Прозори и балконска врата су од вишекоморних ПВЦ профила, једноструки са термопан стаклом. Улазна врата су алуминијумска, застакљена, а унутрашња су равна, дуплошперована.

Прилази и стазе око објекта су од бетона.

Слободне површине се уређују у зависности од намене. Саобраћајне манипулативне површине се асфалтирају, пешачке стазе поплочавају а остатак слободних површина се озелењава.

ИНСТАЛАЦИЈЕ И ОПРЕМА:

У објекту су предвиђене електро, хидротехничке, телекомуникационе, машинске инсталације лифта и термотехничке инсталације. Сви прикључци ће бити изведени према условима надлежних ЈП. На парцели не постоје прикључци.



Одговорни пројектант
диа Милош Томовић
лиценца бр. 300 G007 08

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
K	KOMUNIKACIJA	180,65	67,23	beton
PL1	PARKLIFT 1 / GARAŽNA MESTA G1,G2,G3 I G4	28,25	20,70	beton
PL2	PARKLIFT 2 / GARAŽNA MESTA G5,G6,G7 I G8	29,00	21,40	beton
PL3	PARKLIFT 3 / GARAŽNA MESTA G9,G10,G11 I G12	30,64	22,20	beton
PL4	PARKLIFT 4 / GARAŽNA MESTA G13,G14,G15 I G16	29,62	16,25	beton
G17	GARAŽNO MESTO 17	28,00	21,40	beton
G18	GARAŽNO MESTO 18	13,54	15,83	beton
G19	GARAŽNO MESTO 19	13,97	16,17	beton
PL5	PARKLIFT 4 / GARAŽNA MESTA G20,G21,G22 I G23	27,50	21,00	beton
TP	TEHNIČKA PROSTORIJA	11,49	15,29	keramika
TZ	TAMPON ZONA	7,72	11,98	keramika
St	STEPENIŠTE	6,21	11,82	keramika
Lf	LIFT	3,20	7,20	/

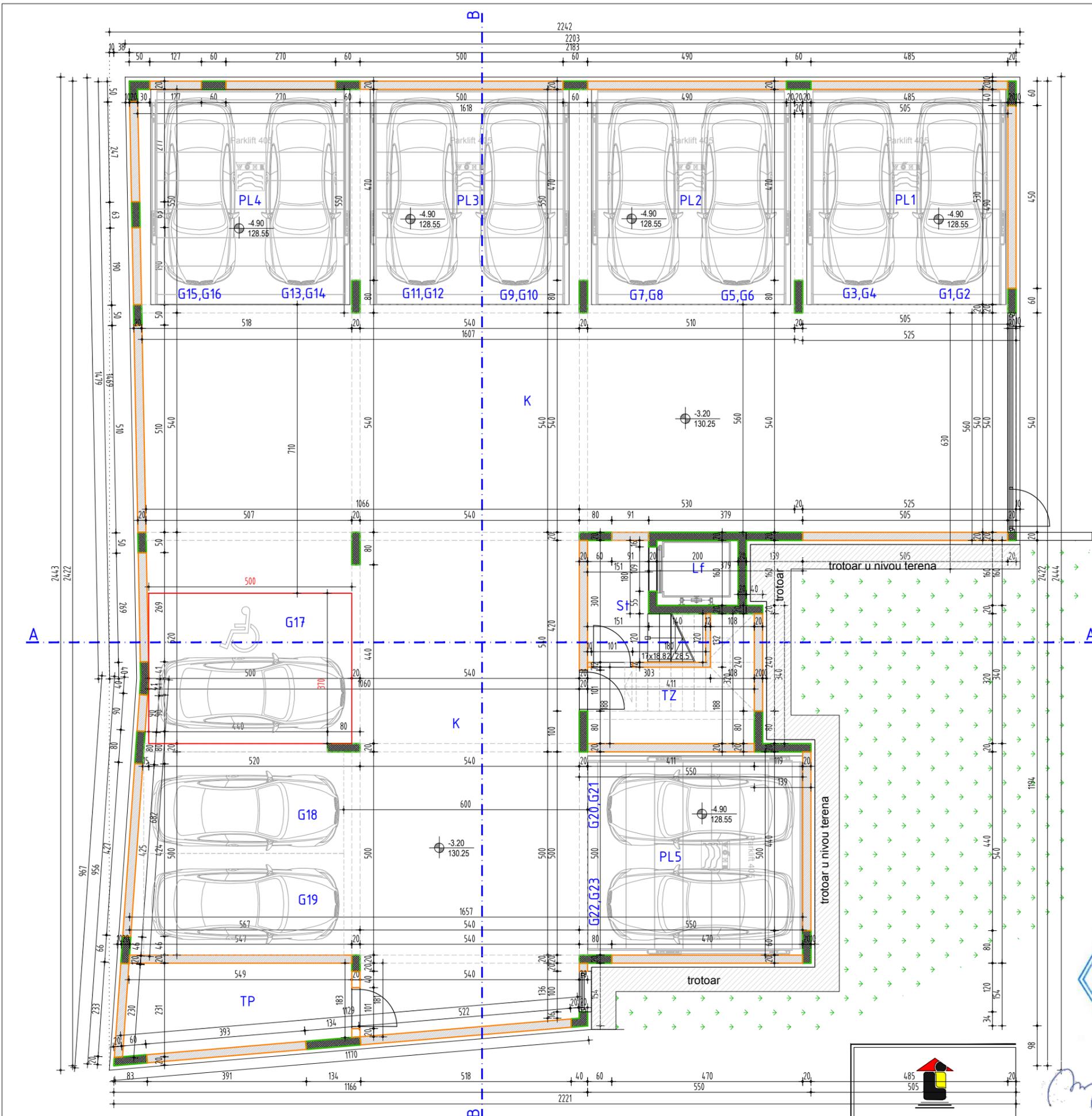
P neto = 409,79 m²
Pbruto = 445,27 m²

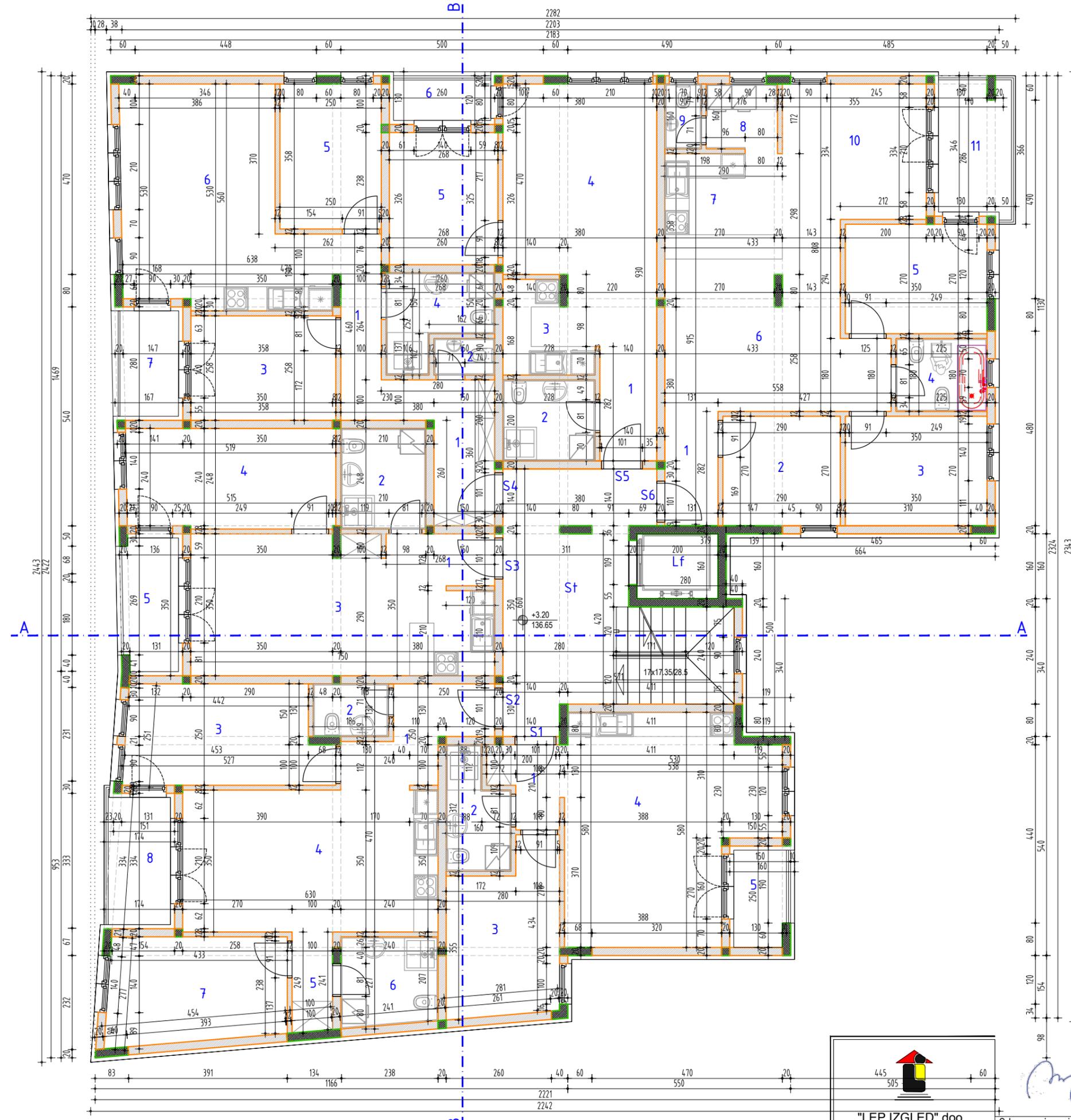



"LEP IZGLED" doo
 Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2,
 011/8126-316

Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a.
 300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža: OSNOVA PODRUMA	Br.crteža: 2	





Komunikacija

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
St	HODNIK, STEPENIŠTE	26,36	26,00	keramika

P neto = 26,36 m²

Stan 1

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	2,99	7,80	keramika
2	KUPATILO	4,18	9,44	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	10,72	14,52	keramika
4	KOMBINOVANA SOBA	26,29	22,60	keramika
5	LOBA	3,24	7,60	keramika

P neto = 47,42 m²

Stan 2

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	6,18	12,84	keramika
2	TOALET	2,42	6,32	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	11,95	15,38	keramika
4	KOMBINOVANA SOBA	22,06	19,60	keramika
5	DEGAŽMAN	2,45	6,90	keramika
6	KUPATILO	5,21	9,15	keramika
7	SPAVAĆA SOBA	11,39	14,03	keramika
8	LOBA	4,85	9,40	keramika

P neto = 66,51 m²

Stan 3

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	3,43	7,92	keramika
2	KUPATILO	5,20	9,16	keramika
3	KOMBINOVANA SOBA	22,50	23,20	keramika
4	SPAVAĆA SOBA	12,69	15,30	keramika
5	LOBA	4,59	9,45	keramika

P neto = 48,41 m²

Stan 4

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	11,50	22,40	keramika
2	TOALET	1,35	4,80	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	9,24	12,32	keramika
4	KUPATILO	5,10	10,40	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	8,95	12,16	keramika
6	KOMBINOVANA SOBA	23,50	21,65	keramika
7	LOBA	4,00	8,28	keramika

P neto = 63,64 m²

Stan 5

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	3,96	8,45	keramika
2	KUPATILO	4,55	8,55	keramika
3	KUHINJA	8,03	13,92	keramika
4	DNEVNI BORAVAK	17,84	17,00	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	8,74	11,88	keramika
6	LOBA	2,65	7,00	keramika

P neto = 45,77 m²

Stan 6

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	3,69	8,26	keramika
2	RADNA SOBA	7,83	11,20	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	9,45	12,40	keramika
4	KUPATILO	4,05	8,10	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	9,45	12,14	keramika
6	TRPEZARIJA	15,62	17,94	keramika
7	KUHINJA	8,60	11,73	keramika
8	VEŠERNICA	2,90	6,96	keramika
9	TOALET	1,44	5,00	keramika
10	DNEVNI BORAVAK	14,96	18,12	keramika
11	LOBA	5,95	11,75	keramika

P neto = 83,94 m²

P neto STANOVI = 355,69 m²

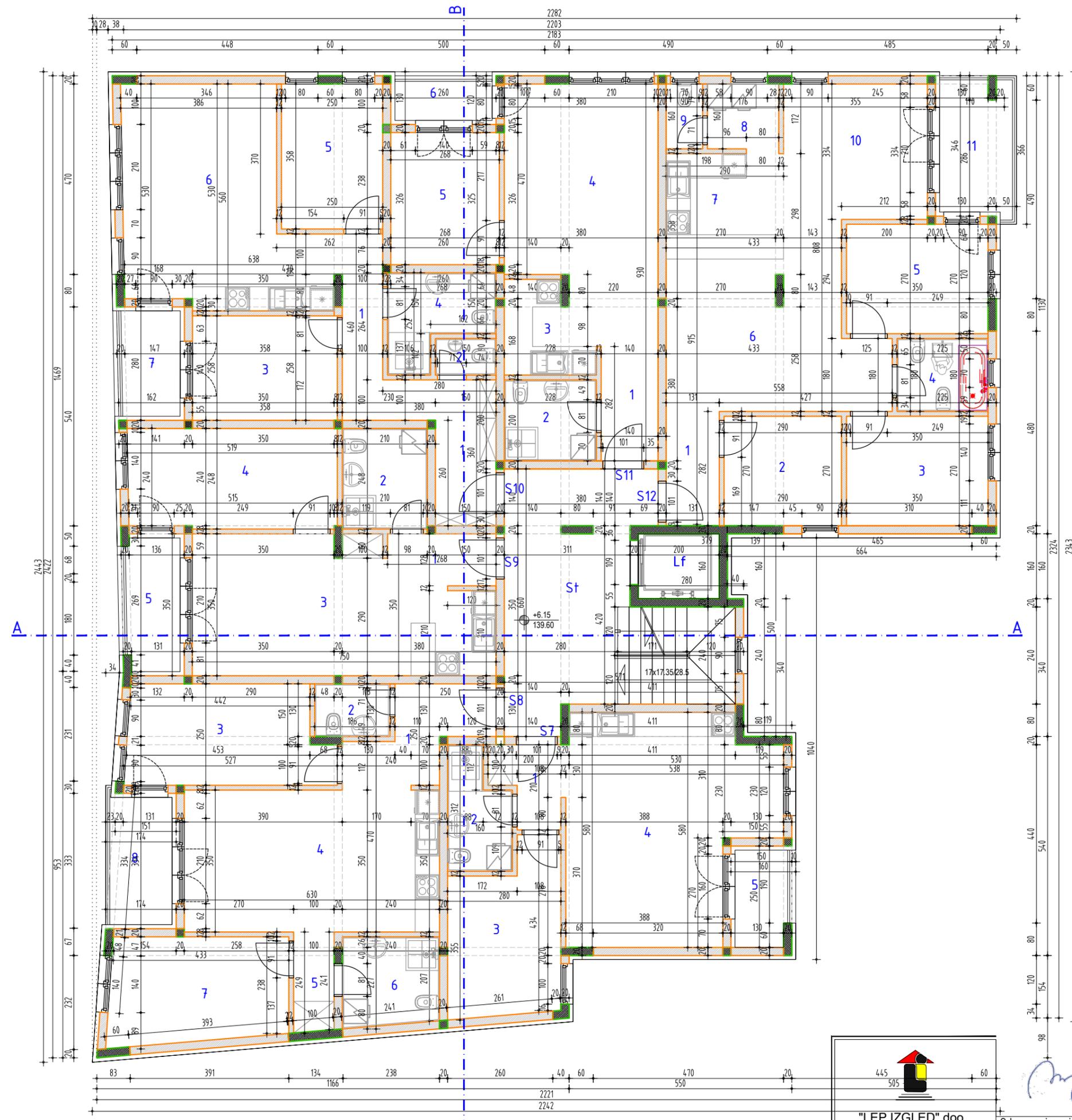
P neto = 382,05 m²
Pbruto = 445,74 m²




"LEP IZGLED" doo
 Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2,
 011/8126-316

Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a.
 300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža: OSNOVA 1. SPRATA	Br. crteža: 4	



Komunikacija

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
St	HODNIK, STEPENIŠTE	26,36	26,00	keramika

P neto = 26,36 m²

Stan 7

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	2,99	7,80	keramika
2	KUPATILO	4,18	9,44	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	10,72	14,52	keramika
4	KOMBINOVANA SOBA	26,29	22,60	keramika
5	LOĐA	3,24	7,60	keramika

P neto = 47,42 m²

Stan 8

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	6,18	12,84	keramika
2	TOALET	2,42	6,32	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	11,95	15,38	keramika
4	KOMBINOVANA SOBA	22,06	19,60	keramika
5	DEGAŽMAN	2,45	6,90	keramika
6	KUPATILO	5,21	9,15	keramika
7	SPAVAĆA SOBA	11,39	14,03	keramika
8	LOĐA	4,85	9,40	keramika

P neto = 66,51 m²

Stan 9

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	3,43	7,92	keramika
2	KUPATILO	5,20	9,16	keramika
3	KOMBINOVANA SOBA	22,50	23,20	keramika
4	SPAVAĆA SOBA	12,69	15,30	keramika
5	LOĐA	4,59	9,45	keramika

P neto = 48,41 m²

Stan 10

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	11,50	22,40	keramika
2	TOALET	1,35	4,80	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	9,24	12,32	keramika
4	KUPATILO	5,10	10,40	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	8,95	12,16	keramika
6	KOMBINOVANA SOBA	23,50	21,65	keramika
7	LOĐA	4,00	8,28	keramika

P neto = 63,64 m²

Stan 11

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	3,96	8,45	keramika
2	KUPATILO	4,55	8,55	keramika
3	KUHINJA	8,03	13,92	keramika
4	DNEVNI BORAVAK	17,84	17,00	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	8,74	11,88	keramika
6	LOĐA	2,65	7,00	keramika

P neto = 45,77 m²

Stan 12

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	3,69	8,26	keramika
2	RADNA SOBA	7,83	11,20	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	9,45	12,40	keramika
4	KUPATILO	4,05	8,10	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	9,45	12,14	keramika
6	TRPEZARIJA	15,62	17,94	keramika
7	KUHINJA	8,60	11,73	keramika
8	VEŠERNICA	2,90	6,96	keramika
9	TOALET	1,44	5,00	keramika
10	DNEVNI BORAVAK	14,96	18,12	keramika
11	LOĐA	5,95	11,75	keramika

P neto = 83,94 m²

P neto STANOVNI = 355,69 m²

P neto = 382,05 m²
Pbruto = 445,74 m²

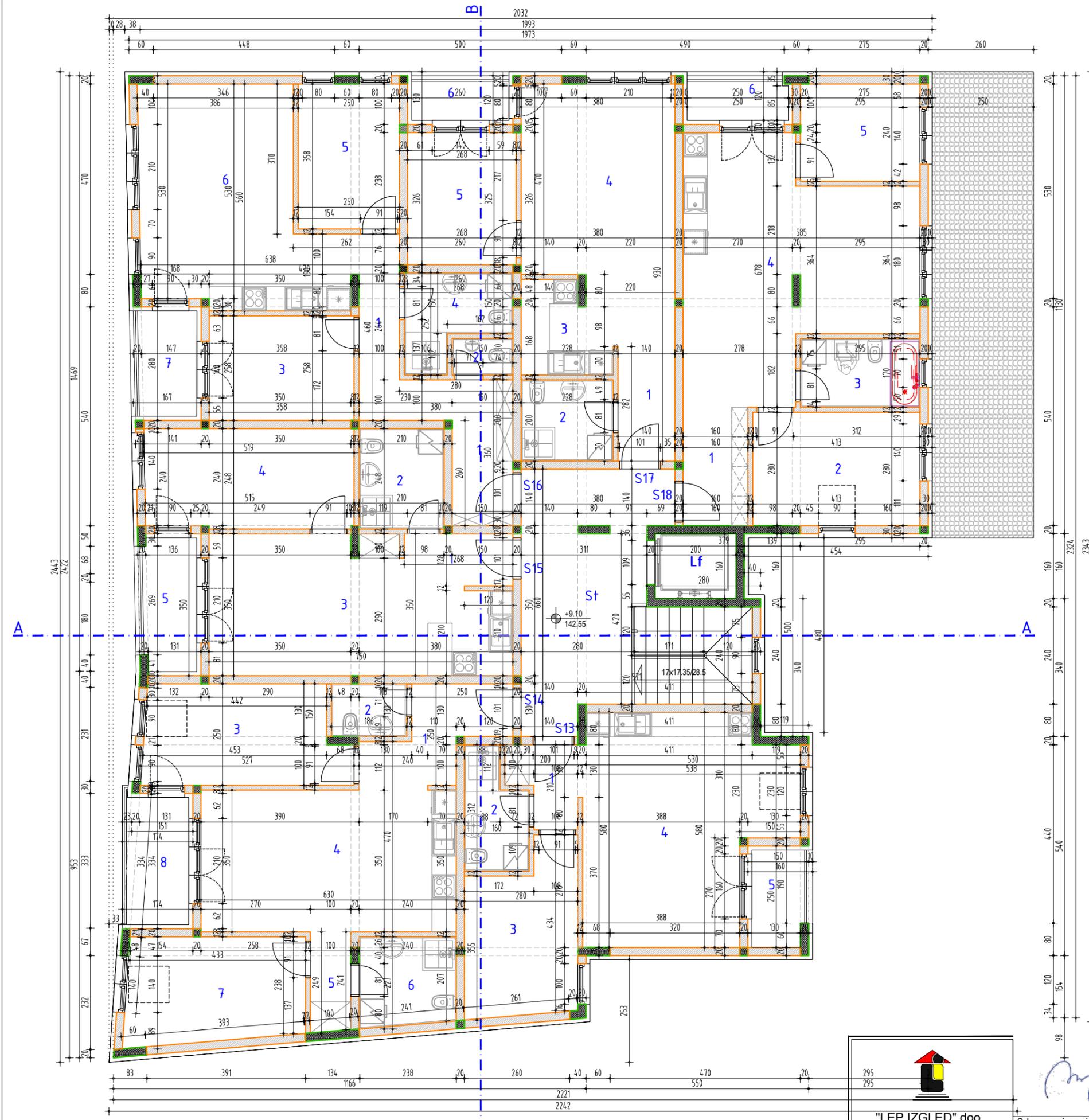


445
505

"LEP IZGLED" doo
Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2,
011/8126-316

Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a
300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža: OSNOVA 2. SPRATA	Br. crteža: 5	



Komunikacija

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
St	HODNIK, STEPENIŠTE	22,87	26,62	keramika

Stan 13 P neto = 22,87 m²

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	2,99	7,80	keramika
2	KUPATILO	4,18	9,44	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	10,72	14,52	keramika
4	KOMBINOVANA SOBA	26,29	22,60	keramika
5	LOĐA	3,24	7,60	keramika

Stan 14 P neto = 47,42 m²

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	6,18	12,84	keramika
2	TOALET	2,42	6,32	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	11,95	15,38	keramika
4	KOMBINOVANA SOBA	22,06	19,60	keramika
5	DEGAŽMAN	2,45	6,90	keramika
6	KUPATILO	5,21	9,15	keramika
7	SPAVAĆA SOBA	11,39	14,03	keramika
8	LOĐA	4,85	9,40	keramika

Stan 15 P neto = 66,51 m²

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	3,43	7,92	keramika
2	KUPATILO	5,20	9,16	keramika
3	KOMBINOVANA SOBA	22,50	23,20	keramika
4	SPAVAĆA SOBA	12,69	15,30	keramika
5	LOĐA	4,59	9,45	keramika

Stan 16 P neto = 48,41 m²

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	4,67	9,04	keramika
2	SPAVAĆA SOBA	11,56	13,86	keramika
3	KUPATILO	5,02	9,30	keramika
4	DNEVNI BORAVAK	29,86	25,26	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	7,08	10,70	keramika
6	LOĐA	2,95	7,40	keramika

Stan 16

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	11,50	22,40	keramika
2	TOALET	1,35	4,80	keramika
3	SPAVAĆA SOBA	9,24	12,32	keramika
4	KUPATILO	5,10	10,40	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	8,95	12,16	keramika
6	KOMBINOVANA SOBA	23,50	21,65	keramika
7	LOĐA	4,00	8,28	keramika

P neto = 63,64 m²

Stan 17

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	3,96	8,45	keramika
2	KUPATILO	4,55	8,55	keramika
3	KUHINJA	8,03	13,92	keramika
4	DNEVNI BORAVAK	17,84	17,00	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	8,74	11,88	keramika
6	LOĐA	2,65	7,00	keramika

P neto = 45,77 m²

Stan 18

n	naziv prostorije	P(m2)	O(m)	pod
1	HODNIK	4,67	9,04	keramika
2	SPAVAĆA SOBA	11,56	13,86	keramika
3	KUPATILO	5,02	9,30	keramika
4	DNEVNI BORAVAK	29,86	25,26	keramika
5	SPAVAĆA SOBA	7,08	10,70	keramika
6	LOĐA	2,95	7,40	keramika

P neto = 61,14 m²

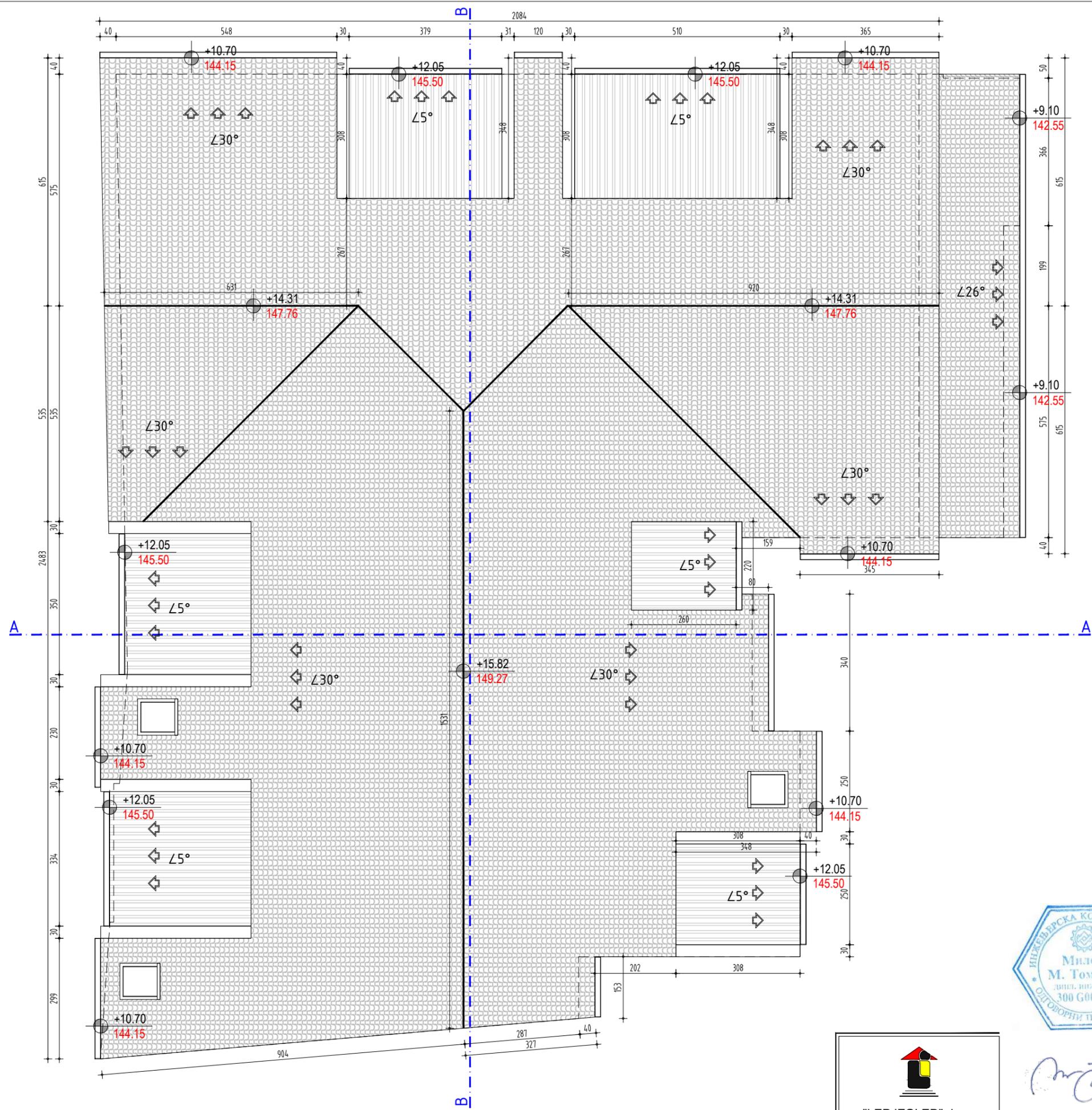


P neto STANOVNI = 332,89 m²
P neto = 355,76 m²
Pbruto = 420,04 m²

"LEP IZGLED" doo
Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2,
011/8126-316

Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a
300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža: OSNOVA POTKROVLJA	Br.crteža: 6	



Phoriz. lim = 63,60 m²
 P razv. lim ≈ 64,00 m²
 5°

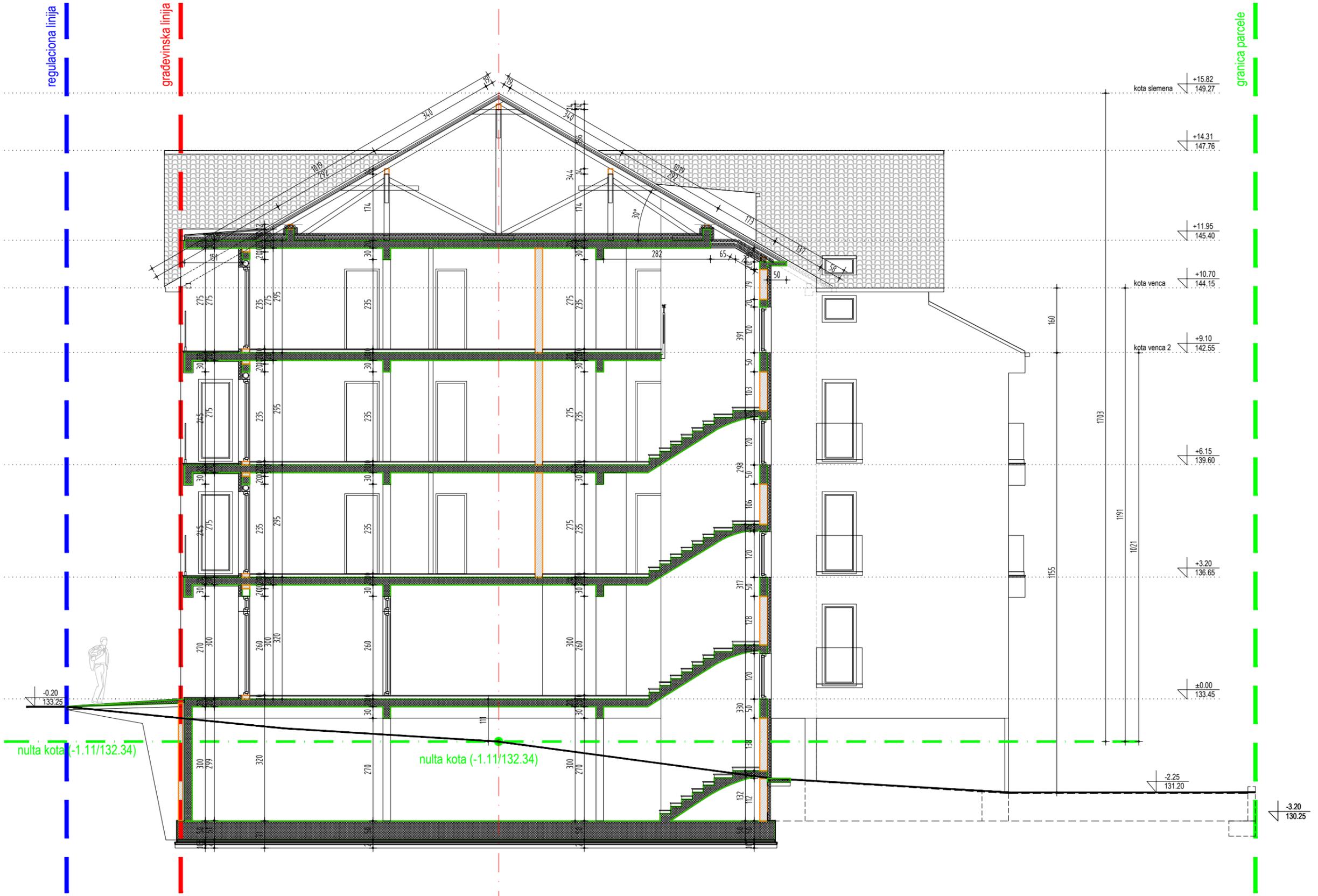
Phoriz. crep = 391,20 m²
 Prazv. crep ≈ 452,00 m²
 30°



The logo for 'LEP IZGLED' doo, featuring a stylized house icon with a red roof and a yellow chimney. Below the icon, the text reads: '"LEP IZGLED" doo', 'Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2.', and '011/8126-316'.

Odgovorni projektant:
 Miloš TOMOVIĆ d.i.a
 300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža:	OSNOVA KROVA	
		Br.crteža: 7




"LEP IZGLLED" doo
 Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2,
 011/8126-316


 Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a
 300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža: PRESEK A - A	Br.crteža: 8	




"LEP IZGLED" doo
 Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2,
 011/8126-316


 Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a
 300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža:	PRESEK B - B	Br.crteža: 9





"LEP IZGLED" doo
 Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2,
 011/8126-316


 Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a
 300 G007 08

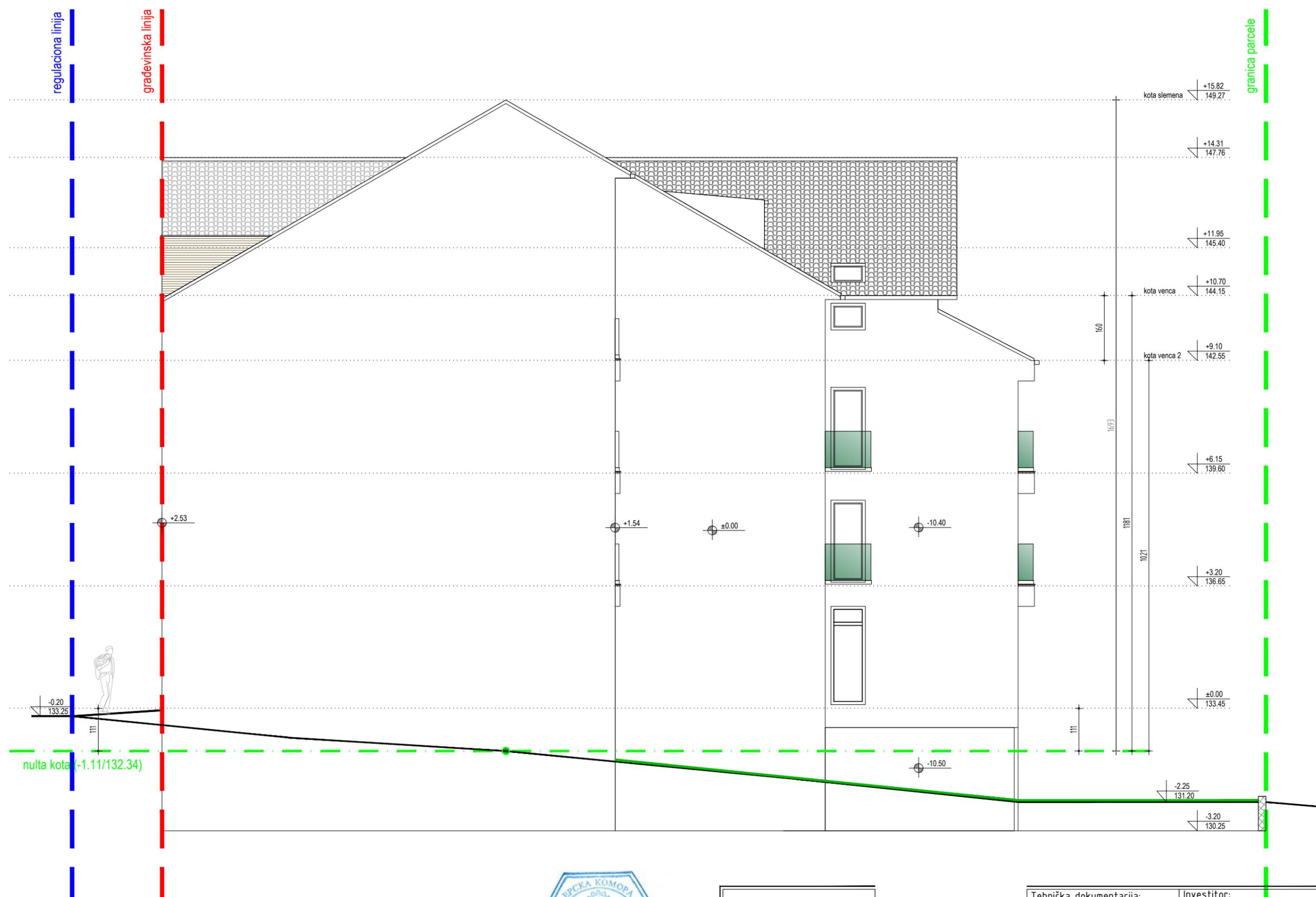
Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža: ZAPADNA FASADA	Br.crteža: 10	




"LEP IZGLED" doo
 Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2,
 011/8126-316


 Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a
 300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža: ISTOČNA FASADA	Br.crteža: 11	




"LEP IZGLED" doo
 Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2,
 011/8126-316


 Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a
 300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža: JUŽNA FASADA		Br. crteža: 12



Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a
300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:100
Naziv crteža: SEVERNA FASADA		Br.crteža: 13




"LEP IZGLED" doo
 Lazarevac, Milovana Lazarevića br.2,
 011/8126-316


 Odgovorni projektant:
Miloš TOMOVIĆ d.i.a
 300 G007 08

Tehnička dokumentacija: IDR	Investitor: ABI - INVEST	Datum: 12/2025
Deo projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	Naziv objekta: STAMBENO-POSLOVNI	Razmera: 1:1
Naziv crteža: 3D PRIKAZ		Br.crteža: 14