

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ КОМПЛЕКСА КП 1529/2 КО ЖИВКОВЦИ У ЉИГУ

Инвеститор: Тамара Максимовић, Суседградска 4а, Раковица,
Броград

Објекат: Угоститељски комплекс
КП 1529/2, КО Живковци у Љигу

Носилац израде: GAVRILOVIC KONSALTING doo,
Тодора Дукина 38А, Београд

Аутори архитектуре: GAVRILOVIC KONSALTING doo,
Тодора Дукина 38А, Београд

Назив и ознака дела пројекта: Урбанистички пројекат

Пројектант: GAVRILOVIC KONSALTING doo,
Тодора Дукина 38А, Београд

Директор: Панта Парезановић
Печат и потпис



Одговорни урбаниста: Ана Нешић, д.и.а.
број лиценце: 221 А095 23
Печат и потпис



Место и датум: Београд, јун 2025. године

1.1 САДРЖАЈ:

- Насловна страна урбанистичког пројекта
- 1.1 Садржај урбанистичког пројекта
- 1.2 Извод из АПР „GAVRILOVIC KONSALTING“ доо
- 1.3 Решење о одређивању одговорног урбанисте и одговорног пројектанта
- 1.4 Лиценце одговорног урбанисте и одговорног пројектанта
- 1.5 Изјава одговорног урбанисте
- 1.6 Изјава одговорног пројектанта
- 1.7 Катастарско топографски план Р1:500
- 1.8 Копија катастарског плана
- 1.9 Копија катастарског плана водова
- 1.10 Сагласност Секретаријата за саобраћај

2.0 ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 2.1 Повод и циљ израде УП
- 2.2 Правни и плански основ
- 2.3 Правила грађења
- 2.4 Опис урбанистичког решења
- 2.5 Концепција решења објекта
- 2.6 Комунална инфраструктура
- 2.7 Мере заштите
- 2.8 Смернице за спровођење
- 2.9 Технички опис идејног решења

3.0 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 3.1 Шира ситуација комплекса
- 3.2 Регулационо-нивелационо решење – ниво приземља
- 3.3 Регулационо-нивелационо решење – ниво крова
- 3.4 Синхрон план

4.0 ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

- 4.1 Ситуациони план са основом крова Р 1:200
- 4.2 Ситуациони план са основом приземља Р 1:200
- 4.3 Основа приземља бунгалова Р 1:100
- 4.4 Основа кровних равни бунгалова Р 1:100
- 4.5 Пресек 1-1 бунгалова Р 1:100
- 4.6 Пресек 2-2 бунгалова Р 1:100
- 4.7 Западна фасада бунгалова Р 1:100
- 4.8 Јужна фасада бунгалова Р 1:100
- 4.9 Северна фасада бунгалова Р 1:100
- 4.10 Источна фасада бунгалова Р 1:100
- 4.11 Основа приземља ресторана Р 1:100
- 4.12 Основа кровних равни ресторана Р 1:100
- 4.13 Пресек 1-1 ресторана Р 1:100
- 4.14 Пресек 2-2 ресторана Р 1:100
- 4.15 Источна фасада ресторана Р 1:100
- 4.16 Западна фасада ресторана Р 1:100
- 4.17 Северна фасада ресторана Р 1:100
- 4.18 Јужна фасада ресторана Р 1:100



8000064236225

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 21217514

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име GAVRILOVIC KONSALTING DOO BEOGRAD-VOŽDOVAC

Скраћено пословно име GAVRILOVIC KONSALTING DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Вождовац

Место Београд-Вождовац

Улица Тодора Дукина

Број и слово 38 А

Спрат, број стана и слово / /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта gavrilovickonsaltingdoo@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 10. август 2016

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7112

Назив делатности Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 109651939

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

165-0007011617411-71
165-0007011401354-88
165-0007006995734-19



Контакт подаци

Телефон 1

011/2656259

Телефон 2

011/2641202

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

8. август 2016

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име

Панта

Презиме Парезановић

ЈМБГ

0301949761541

Функција

Директор

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Станица Гавриловић

ЈМБГ

2810950787812

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 200,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 200,00 RSD

10. август
2016

Удео

износ(%)

100,000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 200,00 RSD

износ

датум

Уплаћен: 200,00 RSD

10. август
2016



Регистратор, Миладин Маглов

1.3 РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др закон, 9/20, 52/2021 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА И ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

За израду урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског комплекса који се састоји од 3 бунгалова за смештај, ресторана, базена и спортског терена, на КП 1529/2, КО Живковци у Љигу одређују се:

Одговорни урбаниста:

Ана Нешић, д.и.а.
број лиценце: 221 A095 23

Одговорни пројектант архитектуре:

Мирослав Гавриловић, д.г.и.
број лиценце 310 6403 03

Пројектант:

GAVRILOVIC KONSALTING doo,
Тодора Дукина 38А, Београд

Одговорно лице:
Потпис

Панта Парезановић



Место и датум:

Београд, јун 2025. године



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЛИЦЕНЦА

ЛИЦЕНЦА ЗА АРХИТЕКТУ УРБАНИСТУ

На основу члана 162. Закона о планирању и изградњи

МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
утврђује да је

Ана Б. Нешић

дипломирани инжењер архитектуре

лиценцирани архитекта урбаниста
за обављање стручних послова урбанистичког планирања из

СТРУЧНЕ ОБЛАСТИ

архитектура

Број лиценце

221A09523

издата решењем број 154-01-00578/2023-07 од 11.07.2023. године



МИНИСТАР

Горан Весић

У Београду,
23.08.2023. године



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

Мирослав Г. Гавриловић

дипломирани грађевински инжењер
ЈМБ 0811953782810

одговорни пројектант

грађевинских конструкција објеката високоградње, нискоградње и
хидроградње

Број лиценце

310 6403 03



У Београду,
25. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

1.5 ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског комплекса који се састоји од 3 бунгалова за смештај, ресторана, базена и спортског терена, на КП 1529/2, КО Живковци у Љигу:

Ана Нешић, д.и.а.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је урбанистички пројекат у свему у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX (Службени лист града Београда бр.20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23, 91/23).
2. да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23), и прописима донетим на основу овог закона
3. да је урбанистички пројекат израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр 32/19)

Одговорни урбаниста:

Ана Нешић, д.и.а.

Број лиценце:

221 A095 23

Печат:

Потпис:



Број техничке документације:

61/2025

Место и датум:

Београд, јун 2025. године

1.6. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре који је део урбанистичког пројекта за изградњу угоститељског комплекса који се састоји од 3 бунгалова за смештај, ресторана, базена и спортског терена, на КП 1529/2, КО Живковци у Љигу

Мирослав Гавриловић, д.г.и.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке;
2. да су при изради пројекта поштоване све прописане и утврђене мере и препоруке за испуњење основних захтева за објекат и да је пројекат израђен у складу са мерама и препорукама којима се доказује испуњеност основних захтева.

Одговорни пројектант :
Број лиценце:

Мирослав Гавриловић, д.г.и.
310 6403 03

Потпис:



Број дела пројекта:
Место и датум:

61/2025
Београд, јун 2025. године

2.0 ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

2.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УП

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је Захтев инвеститора за прибављање урбанистичко техничке документације за изградњу угоститељског комплекса који се састоји од 3 бунгалова за смештај, ресторана, базена и спортског терена, на КП 1529/2, КО Живковци у Љигу.

Циљ израде урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких услова за изградњу објеката, а све у границама параметара Просторног плана Општине Љиг („Службени Гласник Општине Љиг“ број 6/2024).

2.2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ бр.32/19)
- Просторни план Општине Љиг („Службени Гласник Општине Љиг“ број 6/2024)

2.3 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

На основу Просторног плана Општине Љиг („Службени гласник Општине Љиг“,бр.6/24), катастарска парцела број 1529/2 КО Живковци налази се у зони „Становање у издвојеним кућиштима у пољопривредно-шумским зонама“.

Због своје структуре и карактера села општине Љиг, изузев Милавца, немају јединствена грађевинска подручја, нити их је могуће формирати. Овим планом се уместо грађевинских подручја утврђују зоне, на основу доминантне функције и претежне намене, и то:

- стамбене зоне;
- централне зоне (стамбене зоне са јавним и централним садржајима);
- мешовите зоне (зоне са претежно привредним и стамбеним садржајима);
- пољопривредно-шумске зоне;
- зоне посебних функција и претежних намена (туристичке зоне, зоне рударских активности и др).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „СТАНОВАЊЕ У ИЗДВОЈЕНИМ КУЋИШТИМА У ПОЉОПРИВРЕДНО-ШУМСКИМ ЗОНАМА“

За издавање локацијских услова потребно је да грађевинска парцела има приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. За издавање грађевинске дозволе потребно је да грађевинска парцела има могућност прикључења на саобраћајну инфраструктуру, решено питање снабдевања електричном енергијом, водоснабдевања и одвођења отпадних вода и одговарајуће услове за евакуацију отпада. Дозвољено је снабдевање електричном енергијом и водом из сопствених извора 120 (фотонапонски панели, ветрогенератори и други обновљиви

извори енергије, односно, бунари и сл.) и прикупљање отпадних вода у водонепропусне септичке јаме.

Врста и намена, односно компатибилне намене, објеката који се могу градити у појединачним зонама:

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су претежном наменом. Претежне намене планиране на површинама осталих намена су:

- становање руралног типа – стамбене са једним или више станова или за заједнично становање, са пратећим помоћним и економским објектима;
- комерцијалне услужне делатности – трговина, пословање, угоститељство, туризам, услужно занатство и друге намене из терцијарног сектора
- непроизводне услужне делатности; - производња и складиштење;
- верски објекти – храмови и друга здања за богослужбене потребе, свих цркава и верских заједница уписаних у Регистар цркава и верских заједница; и
- станице за снабдевање горивом.

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели.

Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

Није дозвољена изградња објеката, без обзира на намену, који неповољно утичу на ваздух, земљиште, и воде или изгледом, прекомерном буком или на други начин могу нарушити или уништити вредности подручја или угрозити постојеће и планиране објекте.

У оквиру претежних намена датих овим планом, у даљој разради планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена, у складу са табелом 34. „Компатибилне намене“.

Није дозвољена никаква изградња надземних објеката у простору између регулационе и грађевинске линије

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Дозвољава се формирање нове грађевинске парцеле спајањем делова две или више катастарских парцела под условом да новоформирана парцела није мања од минимума нити већа од максимума утврђеног овим планом за поједине намене. Парцеле мање од утврђеног минимума могуће је формирати само за објекте инфраструктуре и за објекте који се граде на пољопривредном земљишту. Парцеле веће од утврђеног максимума могуће је формирати само на основу урбанистичког пројекта. Спајање парцела различитих планираних претежних намена дозвољена је уколико су те намене компатибилне, уз обавезну претходну израду урбанистичког пројекта.

Уколико су на једној катастарској парцели планиране две намене или више њих, обавезна је израда пројекта парцелације и деоба парцеле. Изузетно, могућа је израда урбанистичког пројекта и промена намене, уколико су компатибилне.

Грађевинска парцела има облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране грађевинске парцеле треба да имају облик што ближе правоугаонику или трапезу, са бочним међама управним на регулациону линију, а одступања су могућа у циљу прилагођавања терену или затеченој парцелацији.

Изузетак представљају и грађевинске парцеле за објекте који се граде на пољопривредном и шумском земљишту у пољопривредно-шумским зонама, које се формирају по правилима која важе код одређивања земљишта за редовну употребу, са циљем да се што мање пољопривредног и шумског земљишта претвори у грађевинско, уз услов да пољопривредна, односно, шумска парцела на којој се гради објекат и из које се издваја грађевинска парцела буде најмање 50 пута већа од укупне корисне површине свих објеката који постоје или се планирају.

Становање

Објекти становања могу бити:

- објекти руралног становања,
- објекти руралног туризма сеоских туристичких домаћинстава, и
- објекти викенд становања.

У оквиру намене руралног становања, могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите стамбено-пословних намена, који садрже производне и услужне просторије функционално одвојене од становања);
- пословни објекти (садрже просторије за одвијање услужних делатности или одређених врста производних делатности, чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
- економски објекти за потребе пољопривредне производње, и
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НАМЕНУ СТАНОВАЊЕ	
услови за формирање грађевинске парцеле	- минимална површина парцеле је: - 500 m² за стамбени објекат - 500 m² за економско двориште - 1.000 m² уколико су стамбени објекат и економско двориште на истој парцели - изузетно, у пољопривредно-шумским зонама, на пољопривредном земљишту, грађевинска парцела формира се по правилима из одељка 2.2.2. „Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле“, без утврђене минималне површине.
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	- 40% - изузетно, за случај кад се грађевинска парцела формира на пољопривредном земљишту у пољопривредно-шумској зони, без утврђене минималне површине, не примењује се Из, а објекат може имати највише 300 m² БРГП, односно највише 200 m² корисног стамбеног простора, уз услов да пољопривредна парцела на којој се гради објекат и из које се издваја грађевинска парцела буде најмање 50 пута већа од укупне корисне површине свих објеката који постоје или се планирају.
највећа дозвољена спратност објеката	- П+1+Пк (Пс) (три корисне надземне етажe)
положај објеката у односу на границе	- удаљеност објекта од линије суседне грађевинске парцеле мора бити минимално 1,5 m

грађевинске парцеле и суседне објекте и заштита суседних објеката	- за изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија - минимум растојања између стамбеног и економског објекта мора бити 15 m - минимална удаљеност стамбеног објекта, изворишта и бунара од ђубришта и пољских клозета износи 20 m и то ако су ђубришта на нижој надморској висини од изворишта - међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, али прљави објекти се могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте - ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових објеката мора бити од 5 m
уређење зелених и слободних површина	- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели је 30%

Код објеката руралног туризма сеоских туристичких домаћинстава приоритет има адаптација/реконструкција постојећих кућа и кућишта са окућницом и пратећим објектима (вајати, млекаре, кошеви и др.) и изградња нових објеката на темељима и у габариту постојећих или напуштених објеката у функцији руралног туризма. Препоручује се изградња два типа нових објеката у функцији руралног туризма: „гостинске смештајне јединице“ као осавремењени облик вајата (оптимално 38 m² за две собе са по три лежаја и заједничким купатилом и, по могућности, са засебним улазом) и „гостинске куће“ (оптимално 50-60 m² за објекат са две собе са по три лежаја, дневним боравком и купатилом).

За изградњу у пољопривредно-шумским зонама, на парцелама на којима нема постојећих кућишта, а на којима је у складу са одељком 2.1.1. „Концепција уређења карактеристичних зона“ изузетно дозвољена изградња, уколико се налазе непосредно уз подручја са постојећом или планираном изградњом, уколико имају директан приступ на јавну саобраћајницу и могућност инфраструктурног опремања, прописују се следећа посебна правила: минимална површина парцеле је 800 m²; највећи дозвољени индекс заузетости (Из) је 20%, а објекат може имати највише 400 m² БРГП.

Туризам

Објекти туристичке намене могу да се граде у туристичким зонама, на основу одговарајућег урбанистичког плана. Објекти туристичке намене могу да се граде на основу урбанистичке разраде и у централним, стамбеним и мешовитим зонама села утврђеним уређајним основама. Објекти сеоског туризма могу се градити и у пољопривредно-шумским зонама, у оквиру комплекса сеоских туристичких домаћинстава, а према правилима која важе за стамбене објекте.

Могуће пратеће намене су све компатибилне намене

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА НАМЕНУ ТУРИЗАМ	
врста и намена објеката	- комерцијалне туристичке услуге апартманског типа (стационарне намене, услужне, пословне делатности и гаражирање)

услови за формирање грађевинске парцеле	- минимална површина парцеле је: - 1.200 m ² за објекте са смештајним капацитетима - 800 m ² за објекте без смештајних капацитета - најмања ширина фронта парцеле је 20 m
највећи дозвољени индекс заузетости (Из)	- 30%
највећа дозвољена спратност објеката	- П+1+Пк(Пс) (три корисне надземне етажe) за објекте са смештајним капацитетима - П+Пк(Пс) (две корисне надземне етажe) за објекте без смештајних капацитета
положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле и суседне објекте и заштита суседних објеката	- слободностојећи објекти - удаљеност објекта од бочне границе суседне парцеле мора бити минимално 5 m - удаљеност објекта од задње границе грађевинске парцеле мора бити минимално 10 m
заштита суседних објеката	- удаљеност од објекта на суседној парцели мора бити минимално 10 m
уређење зелених и слободних површина	- минимални проценат зелених незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели је 40%

Забрањена је изградња:

- У заштитној зони водотокова, у складу са законом и прописима којим се уређује управљање водама;
- У заштитној зони електроенергетског појаса, који се утврђује у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“ број 18/92) и износи за надземни вод 10 kV – 6 m;
- На геолошки нестабилним теренима чија је нестабилност доказана у складу са Законом којим се уређују геолошка и инжењерско– геолошка истраживања.

Положај објеката на парцели

Грађевинска линија, до које је дозвољено грађене основног габарита објекта према јавној површини, утврђује се овим планом на минималном растојању од 5 m односу на регулациону линију. Изузетно, за објекте који се граде у зони деоница држаних и општинских путева ван насеља, грађевинска линија се налази на растојању у односу на регулациону линију – границу путног земљишта – од најмање 40 m за ауто-пут, 20 m за остале државне путеве I реда, 10 m за државне путеве II реда и 5 m за јавне општинске и некатегорисане путеве, с тим да растојање не може бити мање од ширине заштитног појаса јавног пута. У зони деоница државних и општинских путева у насељима важе грађевинске линије из графичких прилога уређајних основа овог Плана, с тим да растојање грађевинске линије од регулационе линије не може бити мање од 5m.

Ове одредбе не важе за објекте на парцелама које приступ јавној саобраћајној површини остварују преко приступног пута (минималне ширине 3,5 m). За такве објекте меродавна су растојања објекта од граница суседних парцела. Минимална растојања објеката од бочних и задњих граница парцеле дата су у посебним правилима грађења.

Површина дела грађевинске парцеле на којој се може вршити извођење грађевинских радова – зона грађења – одређена је грађевинским линијама, минималним растојањима од бочних и задњих граница парцеле, индексом заузетости и процентом зелених и слободних површина на парцели.

Архитектонско обликовање

Архитектонско обликовање објекта треба да буде савремено, у регионалном духу или у духу модерне архитектуре. Није дозвољена примена архитектуре историјских стилова.

Посебну пажњу треба посветити избору материјала за финалну обраду фасадних равни, водећи рачуна о њиховом квалитету, трајности, боји и текстури, пажљивом и ненападном избору боја на фасади. Материјализација свих објеката на парцели мора бити међусобно усклађена, а архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене визуелне целине. Забрањује се примена псеудостилских елемената на фасадама, укључујући грађевинску столарију. Није дозвољена примена ПВЦ фасадне столарије у зонама заштите културних и природних вредности.

Највећи дозвољени нагиб косог крова је 30°. Нису дозвољени мансардни и лучни кровови. Уколико се пројектује објекат са таваном, на тавану се не сме налазити користан простор, а таван не сме имати надзидак. Нису дозвољене кровне баце.

Подаци о приступним саобраћајницама:

Катастарска парцела број 1529/2 К.О Живковци има директан излаз на јавну саобраћајницу, кат.парцела број 2601 К.О Живковци који према Уређајним основама за село Живковце Просторног плана општине Љиг („Службени гласник Општине Љиг“,бр.6/24) представља општински пут

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирање возила

Грађевинска парцела мора имати приступна јавну саобраћајницу. Изузетно, дозвољен је посредан приступ грађевинске парцеле на јавну саобраћајницу, преко приступног пута на другим парцелама истог сопственика или преко заједничког приступног пута за више грађевинских парцела или успостављањем службености.

Минимална ширина приступног пута у свим случајевима посредног приступа је 3,5м за становање, а 5,5 м за све остале врсте и намене објеката.

За паркирање возила корисника простора у оквиру грађевинске парцеле, мора се обезбедити паркинг место на предметној грађевинској парцели. Није дозвољено паркирање возила у простору између грађевинске и регулационе линије за грађевинске парцеле које излазе директно на државни или општински пут.

ПРАВНИ ОСНОВ	• Чл. 53 Закона о планирању и изградњи („ Сл. гласник РС“ , 72/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21); • Правилник о садржини информације о локацији и садржини локацијске дозволе (Сл. гласник РС“, бр. 3/10).
---------------------	---

2.4 ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

Опис и обухват границе Урбанистичког пројекта

На основу Просторног плана Општине Љиг („Службени гласник Општине Љиг“, бр.6/24), катастарска парцела број 1529/2 КО Живковци налази се у зони „Становање у издвојеним кућиштима у пољопривредно-шумским зонама“.

Земљиште обухваћено границом УП обухвата катастарску парцелу број 1529/2, КО Живковци, у улици Мајевичка греда у Љигу.

Урбанистичким пројектом приказана је и шира ситуација ради дефинисања положаја планираних објеката.

На парцели 1529/2 не постоје објекти.

Намена површина у оквиру границе УП-а

У оквиру границе УП-а одређује се простор за:

- простор у коме је дозвољена градња објеката
- слободне површине

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА		
	Задато ПГР-ом	Остварено УП-ом
		КП 1529/2
Површина грађевинске парцеле	мин. 1.200 m ² за објекте са смештајним капацитетима	6780 m ²
Ширина фронта парцеле према јавној саобраћајној површини	мин 20 m	51,92 m
Намена објеката	комерцијалне туристичке услуге апартманског типа (стационарне намене, услужне, пословне делатности и гаражирање)	1. Бунгалови – смештајни објекти апартманског типа 2. Ресторан
Број објеката на парцели	/	4
Типологија објекта	слободностојећи	слободностојећи објекти
Основна намена површина	становање руралног типа, комерцијалне услужне делатности, непроизводне услужне делатности, верски објекти, станице за снабдевање горивом	туризам
Компатибилна намена (са комерцијалним услужним делатностима)	верски објекти, туризам, становање, инфраструктура, комунално, спорт и	туризам (бунгалови): комерцијалне услужне делатности – (ресторан) =

	рекреација, зеленило, јавне службе	53,74 : 46,26 %
Спратност објекта	- П+1+Пк (Пс) (три корисне надземне етажe) за објекте са смештајним капацитетима - П+Пк (Пс) (две корисне надземне етажe) за објекте без смештајних капацитета	П (сви објекти)
БРГП надземно	/	394,09 m ²
БРГП подземно	/	0 m ²
БРГП укупно	/	394,09 m ²
Број станова	/	0
Број апартмана		3
Бруто површина бунгалова	/	211,77 m ²
Бруто површина ресторана	/	182,32 m ²
Број паркинг места	1 ПМ/4 седећа места у ресторану (потребно 6) 1ПМ/1 собу (потребно 3)	ресторан: 5 ПМ бунгалови: 5 ПМ
Под објектом/индекс заузетости	макс. 30% макс. 2034 m ²	5,81 % 394,09 m ²
Подземна заузетост објектом	/	0 m ²
Слободне површине	70% 4746 m ²	94,19 % 6 389,08 m ²
Зелене површине у директном контакту са тлом	мин 40% мин 2712 m ²	60,80 % 4122,09 m ²
Растојање грађевинске од регулационе линије	5,00 m	5,00 m
Растојање објекта од бочне границе парцеле	5,00 m	мин. 6,45 m
Растојање објекта од задње границе парцеле	10,00 m	мин. 11,95 m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	удаљеност од објекта на суседној парцели мора бити минимално 10 m	мин. 20,22 m
Висина венца објекта	/	ресторан: 2,67 m бунгалов: 2,45 m
Висина слемена	/	ресторан: 4,20 m бунгалов: 4,75 m
Нагиб кровних равни	макс. 30 °	ресторан: 20 ° бунгалов: 10 °

Нулта кота	/	тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници
Ограђивање парцеле	/	Није предвиђено ограђивање на парцели.

У даљим фазама пројектовања могућа је прерасподела и измена унутрашње организације простора у оквиру постигнутих габарита, волумена, прописаних норматива и дозвољених урбанистичких параметара.

Паркирање возила

Потребе за паркирањем решене су на парцели, на два паркинга – један за ресторан и други за смештајне објекте - бунгалове, чиме су задовољени нормативи за пројектовани број апартманских јединица и капацитет ресторана.

Прорачун потребног броја паркинг места

	капацитет	норматив	потребно	остварено укупно
Број паркинг места	ресторан са 15 седећих места	1 ПМ/4 седећа места	6	10
	3 бунгалова са по једним апартманом /собом	1ПМ/1 соба	3	

Грађевинска парцела

Грађевинска парцела је површине 6780 m² и задржава се у неизмењеном облику.

Простор у коме је дозвољена градња објекта

Простор у коме је дозвољена градња објекта дефинисан је грађевинском линијом на 5 m од регулационе линије и бочних граница парцеле и задњом грађевинском линијом на удаљењу 10 m од задње границе парцеле.

2.5 КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА КОМПЛЕКСА

Предметна парцела је димензија око 116 x 97 m, са закошеним странама. Терен је у паду према западу, односно од приступне саобраћајнице наниже. Облик парцеле и висинска денивелација условљавају положај објеката у оквиру парцеле.

Идејним решењем предметног УП-а у потпуности је испоштован однос према суседу, а унутрашња организација простора прилагођена је захтевима и потребама инвеститора, све у границама параметара плана.

Комплекс је намењен туризму, са три бунгалова апартманског типа, за смештај гостију, и рестораном. Паркирање је решено на парцели, на два паркинга са по 5 паркинг

места, од којих је један за госте ресторана а други за кориснике бунгалова – апартмана. Паркингу се приступа колском стазом унутар парцеле, док се објектима приступа пешачким стазама. Комплекс садржи спортски терен и отворени базен за рекреацију гостију.

Нулта кота одређена је за сваки објекат понаособ, и то у пресеку линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. Сви објекти су приземни, због нагиба терена једним својим делом благо укопани. На местима укопа платоа око објеката, у даљој фази пројектовања биће предвиђени и прорачунати потпорни зидови. Улази у објекте су са приступних платоа, преко пешачких стаза.

Удаљење објеката од регулационе линије је минимум 12,42 m, од бочних граница парцеле минимум 6,45 m и од задње границе парцеле минимум 11,95 m.

Партерно уређење је такво да омогући неометан приступ до свих садржаја комплекса. На слободном простору парцеле планирано је високо и ниско растиње, уз минимално нарушавање постојеће вегетације.

Објекти су пројектовани у духу савремене архитектуре, али задржавајући карактеристике планинских кућа, тако да својим обликовно - архитектонским карактеристикама обезбеђује формирање квалитетног амбијента.

Нивелацијом терена обезбеђено је неометано отицање атмосферских вода са слободних површина.

2.6 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Нови објекти на локацији прикључиће се на постојећу и планирану инфраструктуру у ул. Мајевичка греда према условима надлежних ЈКП.

У току даље разраде, тј. приликом издавања локацијских услова од стране надлежног органа, прибавиће се детаљнији технички услови надлежних ЈКП, у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о спровођењу поступка обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр.96/2023).

Водоводна мрежа

Нови објекти на локацији прикључиће се на постојећу и планирану инфраструктуру у ул. Мајевичка греда према условима надлежних ЈКП.

У објектима обезбедити потребне количине воде за санитарне потребе и противпожарну заштиту према важећим стандардима и важећем Правилнику о противпожарној заштити.

Према „Генералном пројекату водоснабдевања Општине Љиг“, техничко решење, заснива се на коришћењу вода изворишта „Врело“, захватању воде из приобалних алувиона и отворених токова реке Качер и из Колубарског регионалног система за водоснабдевање. Ова пројектна документација обухвата решавање проблема водоснабдевања у следећим катастарским општинама: КО Бабајић (насеље Милавац), КО Цветановац, КО Љиг, КО Велишевац, КО Славковица, КО Кадина Лука и КО Ба.

Планирана је изградња секундарног цевовода, ради прикључења насеља Милавац на водоводни систем, са пратећим објектима на траси цевовода и резервоара „Милавац“ и пумпне станице, на к.п. 226/5 КО Бабајић.

Колубарски регионални систем за снабдевање водом (у даљем тексту „РКССВ“) намењен је снабдевању недостајућих количина воде за пиће. Положај општине Љиг условио је да се прикључење на магистрални цевовод реализује заједно са општином Мионица. Укупне потребе за водоснабдевање општине Љиг процењене су на око 50 l/s.

Одвојак за Мионицу и Љиг је нови цевовод чисте воде од магистралног цевовода (чвора 7) код места Дивци до Љига, укупне дужине око 21 km. Траса је подељена на деонице од којих се на територији општине Љиг налазе: деоница од чвора 7.6 (одвојак за Бању Врујци и Велишевац) до МРБ „Бања Врујци-Велишевац“ и деоница од чвора 7.6 (одвојак за Бању Врујци и Велишевац) до МРБ „Љиг“ (чвор 7.7) и повезује се на планирани резервоар „Љиг“. Резервоар „Љиг“ са мерно регулационим блоком (МРБ) планирани су на к.п. 119 и 1294 КО Бабајић.

Канализациона мрежа

Нови објекти на локацији прикључиће се на постојећу и планирану инфраструктуру у ул. Мајевичка греда према условима надлежних ЈКП, или ће на парцели бити формирана септичка јама као алтернативно решење до остварења могућности прикључења на уличну мрежу.

Планиране су вишефазне активности на реконструкцији и доградњи канализационог система општинског центра Љиг:

1. Реконструкција постојећих канализационих колектора по приоритетима;
2. Изградња атмосферске канализације по приоритетима;
3. Доградња и проширење фекалне канализационе мреже;
4. Доградња главног колектора до локације планиране ППОВ;
5. Изградња ППОВ „Љиг“ (на кп бр.1575 и кп бр.1576/3 у К.О. Цветановац).

Електроенергетска мрежа

Нови објекти на локацији прикључиће се на постојећу и планирану инфраструктуру у ул. Мајевичка греда према условима надлежних ЈКП. Грејање објекта током зиме је предвиђено као грејање на струју помоћу електричних котлова.

На подручју плана, према плану развоја преносног система „Електромрежа Србије“ А.Д., планирана је изградња новог далековода 110 kV ТС 220/110 kV „Ваљево 3” – ТС 110/35/20 kV „Љиг” (Цветановац) с циљем решавања радијалног напајања ТС 110/35/20 „Љиг” (Цветановац).

Основне активност у оквиру дистрибутивне мреже подразумевају реконструкцију, доградњу и технолошко унапређење постојеће мреже далековод и објеката у складу са плановима оператора дистрибутивног система.

ТТ мрежа

Нови објекти на локацији прикључиће се на постојећу и планирану инфраструктуру у ул. Мајевичка греда према условима надлежних ЈКП. За планирани објекат пројектоваће се прикључак према условима овлашћеног дистрибутера.

У плану је реализација оптичке приступне мреже у насељима Липље, Цветановац, Палежница и Калањевци, и биће надземна, постављањем на стубове електродистрибуције. Планирана је изградња најмање 6 нових базних станица мобилне телефоније.

Третман отпада

На парцели је планиран један контејнер за одлагање отпада, димензија 1.37x1.20x1.45m. Пражњење контејнера ће се вршити према условима надлежног ЈКП.

2.7 МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Заштита културних добара

Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме све мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Заштита животне средине

Планира се енергетски ефикасан, савремен начин загревања и хлађења објеката топлотним пумпама које се напајају електричном енергијом. Обезбеђен је простор за паркирање и контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем. Објекти су планирани тако да обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим просторијама. При пројектовању планираних објеката обезбеђена је довољна осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима.

Инжењерскогеолошки услови

На предметној локацији терен је у паду према западу, са надморском висином од 306 – 324 m_{n.v.}. У геолошкој грађи терена заступљени су сви типови стена. Невезани седименти у виду шљункова, пескова и глине карактеристични су за долину реке Љиг и подручје северно од реке Качер. Компактне магматске стене заступљене су у Славковици-дацит, а гранит у селу Живковци. На северним падинама Суворора и села Моравци заступљени су кречњаци и лапорци. Од метаморфних стена најзаступљенији су серпентинити (подручје села Ба и Палежнице), шкриљци и крупнозрни гнајсеви (Живковци, Калањевци и Шутци).

Према педолошкој карти Института за земљиште Београд, предметно подручје припада зони са знатном развијеношћу процеса клижења са запремином клизајуће масе од 100.000 до 1.000.000 m³. Обухвата 28% подручја (Калањевци, Живковци, Шутци, Белановица, Ивановци, Липље, Моравци, Цветановац, Јајчић и Бабајић).

2.8 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Предметни Урбанистички пројекат урађен је у складу са чл. 60-63а 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 и 63/23) и након његовог потврђивања од стране надлежног органа, представља основ за издавање локацијских услова у складу са чл. 53а истог закона. Саставни део урбанистичког пројекта је и Идејно решење.

Одговорни урбаниста



Ана Нешић, д.и.а., 221 А095 23

ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Плански основ за предметну парцелу је Просторни план Општине Љиг („Службени гласник Општине Љиг“,бр.6/24). Према поменутом плану, катастарска парцела број 1529/2 КО Живковци налази се у зони „Становање у издвојеним кућиштима у пољопривредно-шумским зонама“.

Функционално решење

Бунгалов је превиђен као приземни објекат апартманског типа. Објекту се приступа са наткривеног трема који је благо издигнут у односу на приступни део терена. Састоји се од дневне собе, трпезарије са кухињом, спаваће собе за две особе и купатила. У комплексу је предвиђено 3 бунгалова.

Нулта кота је одређена у пресеку линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Висинска регулација објекта је усвојена као следећа: висина венца +2,45 m (апсолутна висина 325,55 m), висина слемена +4,75 m (апсолутна висина 327,85 m).

Ресторан је предвиђен као приземни објекат, са два улаза – један улаз је директно у ресторан, док је други улаз за рецепцију. Уз рецепцију је предвиђен и лоби, односно пријемни хол. Ресторан је капацитета 25 места, од пратећих садржаја има кухињу за припрему хране, просторије за запослене, као и тоалет за посетиоце.

Нулта кота је одређена у пресеку линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници и износи 310,55 мнв.

Висинска регулација објекта је усвојена као следећа: висина венца +2,67 m (апсолутна висина 313,22 m), висина слемена +4,20 m (апсолутна висина 314,75 m).

Саобраћајно решење

Директан приступ и улаз на парцелу су омогућени са саобраћајнице ул. Мајевичка греда. Потребе за паркирањем решене су на парцели, на два паркинга са по 5 паркинг места, од којих је један за госте ресторана а други за кориснике бунгалова – апартмана. Паркингу се приступа колском стазом ширине 4м, унутар парцеле, док се објектима приступа пешачким стазама.

Партерно решење

Партерно уређење је такво да омогући неометан приступ до свих садржаја комплекса. На слободном простору парцеле планирано је високо и ниско растиње, уз минимално нарушавање постојеће вегетације.

Нулта кота одређена је за сваки објекат понаособ, и то у пресеку линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. Сви објекти су приземни, због нагиба терена једним својим делом благо укопани. На местима укопа платоа око објеката, у даљој фази пројектовања биће предвиђени и прорачунати потпорни зидови. Улази у објекте су са приступних платоа, преко пешачких стаза.

Удаљење објеката од регулационе линије је минимум 12,42 m, од бочних граница парцеле минимум 6,45 m и од задње границе парцеле минимум 11,95 m.

Објекти су пројектовани у духу савремене архитектуре, али задржавајући карактеристике планинских кућа, тако да својим обликовно - архитектонским карактеристикама обезбеђује формирање квалитетног амбијента.

Нивелацијом терена обезбеђено је неометано отицање атмосферских вода са слободних површина.

Ограђивање парцеле

Ограђивање парцеле није предвиђено.

Одлагање смећа

На парцели је планиран један контејнер за одлагање отпада, димензија 1.37x1.20x1.45m.

Противпожарно решење

- На парцели су пројектована две колска приступа ширине 4 м, са обе стране парцеле, којима је омогућен приступ ватрогасним возилима до најудаљенијег дела парцеле.
- У предметним објектима непосредни излаз у слободан простор се налази на нивоу приземља.
- Објекте је потребно опремити системом за аутоматско откривање пожара, као и системом за аутоматско гашење пожара.
- Од стабилних и мобилних уређаја за гашење пожара је предвиђено:
 - Стабилни систем за аутоматско гашење пожара (на нивоу гараже);
 - Ручне преносне апарате за гашење пожара.

Табеларни приказ БРГП објекта:

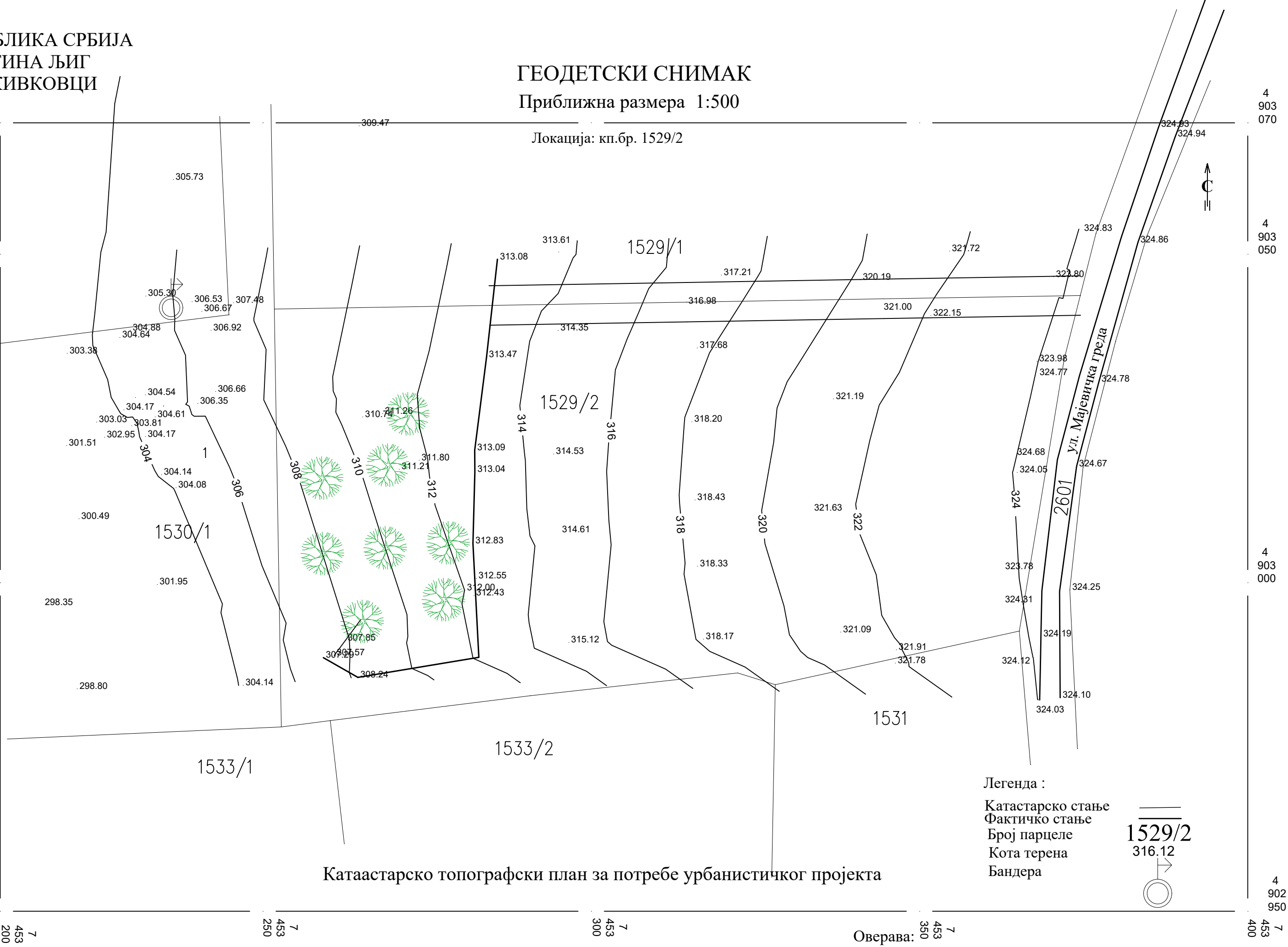
ОБЈЕКАТ	БРГП по СРПС-у (m ²)	БРГП по ПП-у (m ²)
Бунгалов 1	70,59	70,59
Бунгалов 2	70,59	70,59
Бунгалов 3	70,59	70,59
Ресторан	182,32	182,32
УКУПНО	394,09	394,09

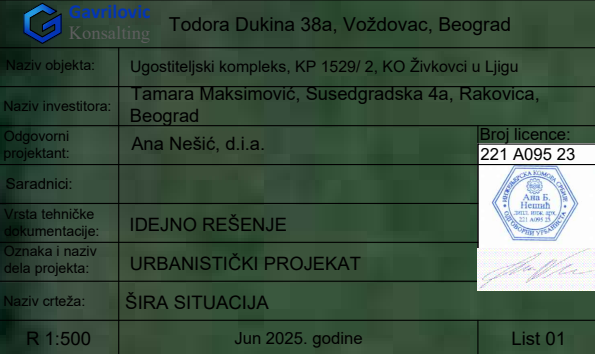
Одговорни пројектант:
Мирослав Гавриловић, д.г.и.
310 6403 03

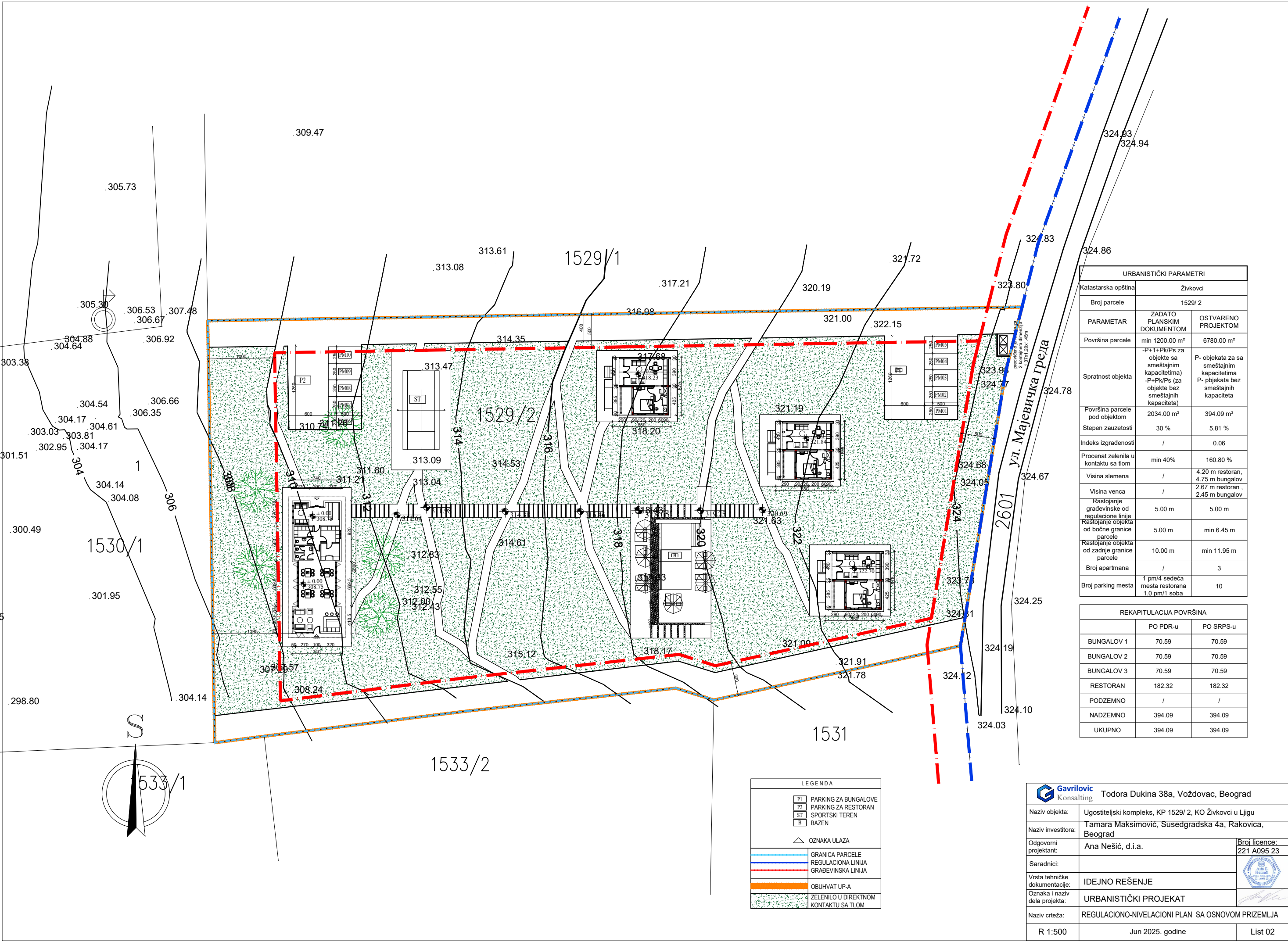


3.0 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Локација: кп.бр. 1529/2





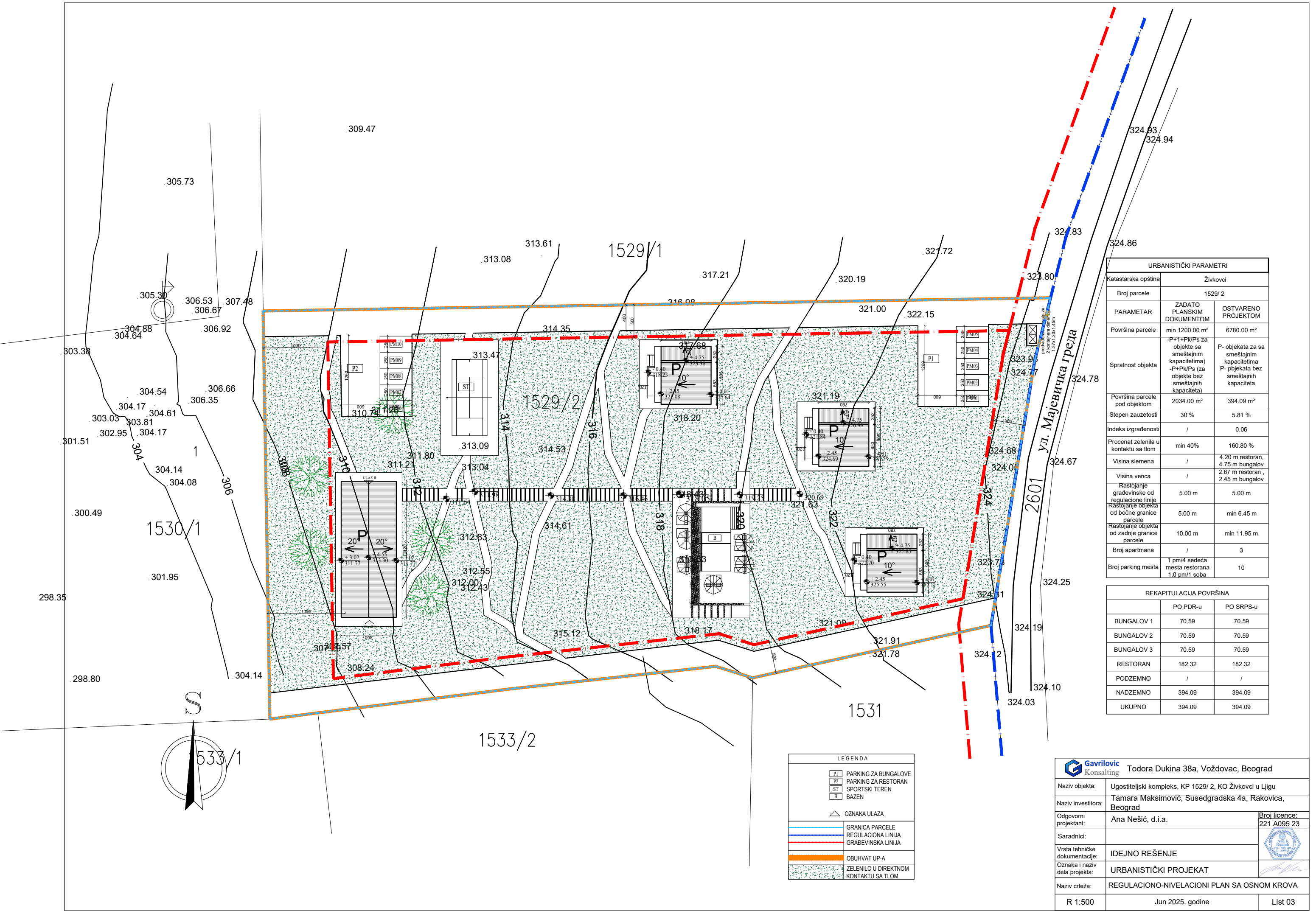


URBANISTIČKI PARAMETRI		
Katastarska opština	Živkovci	
Broj parcele	1529/ 2	
PARAMETAR	ZADATO PLANSKIM DOKUMENTOM	OSTVARENO PROJEKTOM
Površina parcele	min 1200.00 m²	6780.00 m²
Spratnost objekta	-P+1+Pk/Ps za objekte sa smeštajnim kapacitetima -P+Pk/Ps (za objekte bez smeštajnih kapaciteta)	P- objekata za sa smeštajnim kapacitetima P- pbjekata bez smeštajnih kapaciteta
Površina parcele pod objektom	2034.00 m²	394.09 m²
Stepen zauzetosti	30 %	5.81 %
Indeks izgrađenosti	/	0.06
Procenat zelenila u kontaktu sa tlom	min 40%	160.80 %
Visina slemena	/	4.20 m restoran, 4.75 m bungalov
Visina venca	/	2.67 m restoran , 2.45 m bungalov
Rastojanje građevinske od regulacione linije	5.00 m	5.00 m
Rastojanje objekta od bočne granice parcele	5.00 m	min 6.45 m
Rastojanje objekta od zadnje granice parcele	10.00 m	min 11.95 m
Broj apartmana	/	3
Broj parking mesta	1 pm/4 sedeća mesta restorana 1.0 pm/1 soba	10

REKAPITULACIJA POVRŠINA		
	PO PDR-u	PO SRPS-u
BUNGALOV 1	70.59	70.59
BUNGALOV 2	70.59	70.59
BUNGALOV 3	70.59	70.59
RESTORAN	182.32	182.32
PODZEMNO	/	/
NADZEMNO	394.09	394.09
UKUPNO	394.09	394.09

LEGENDA	
PI	PARKING ZA BUNGALOVE
P2	PARKING ZA RESTORAN
ST	SPORTSKI TEREN
B	BAZEN
△	OZNAKA ULAZA
—	GRANICA PARCELE
—	REGULACIONA LINIJA
—	GRAĐEVINSKA LINIJA
—	OBUHVAAT UP-A
—	ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM

Gavrilovic Konsalting Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd		
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu	
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd	
Odgovorni projektant:	Ana Nešić, d.i.a.	Broj licence: 221 A095 23
Saradnici:		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE	
Oznaka i naziv dela projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT	
Naziv crteža:	REGULACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	
R 1:500	Jun 2025. godine	List 02



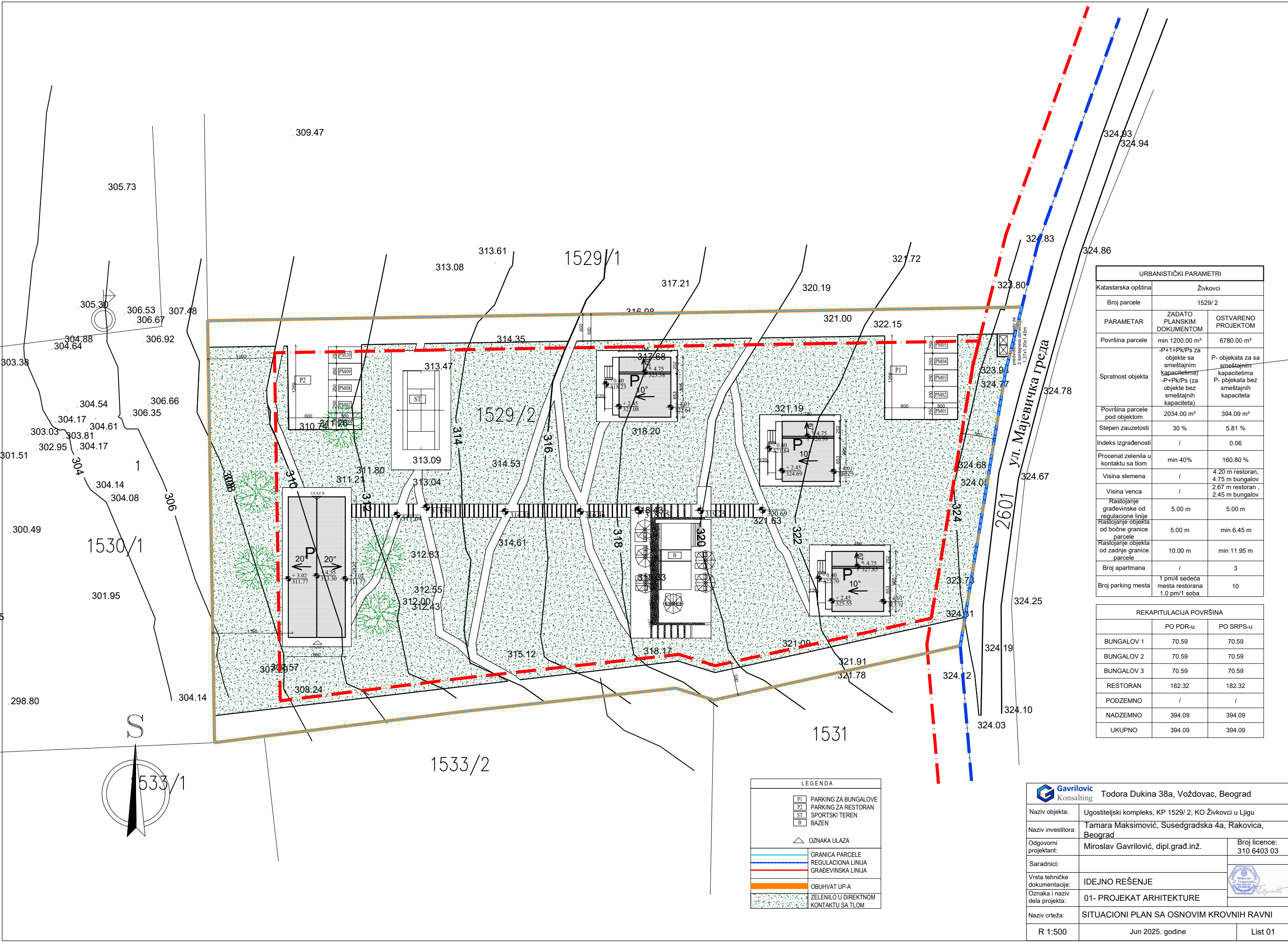
URBANISTIČKI PARAMETRI		
Katastarska opština	Živkovci	
Broj parcele	1529/ 2	
PARAMETAR	ZADATO PLANSKIM DOKUMENTOM	OSTVARENO PROJEKTOM
Površina parcele	min 1200.00 m²	6780.00 m²
Spratnost objekta	-P+1+Pk/Ps za objekte sa smeštajnim kapacitetima -P+Pk/Ps (za objekte bez smeštajnih kapaciteta)	P- objekata za sa smeštajnim kapacitetima P- pobjekata bez smeštajnih kapaciteta
Površina parcele pod objektom	2034.00 m²	394.09 m²
Stepen zauzetosti	30 %	5.81 %
Indeks izgrađenosti	/	0.06
Procenat zelenila u kontaktu sa tlom	min 40%	160.80 %
Visina slemena	/	4.20 m restoran, 4.75 m bungalov
Visina venca	/	2.67 m restoran , 2.45 m bungalov
Rastojanje građevinske od regulacione linije	5.00 m	5.00 m
Rastojanje objekta od bočne granice parcele	5.00 m	min 6.45 m
Rastojanje objekta od zadnje granice parcele	10.00 m	min 11.95 m
Broj apartmana	/	3
Broj parking mesta	1 pm/4 sedeća mesta restorana 1.0 pm/1 soba	10

REKAPITULACIJA POVRŠINA		
	PO PDR-u	PO SRPS-u
BUNGALOV 1	70.59	70.59
BUNGALOV 2	70.59	70.59
BUNGALOV 3	70.59	70.59
RESTORAN	182.32	182.32
PODZEMNO	/	/
NADZEMNO	394.09	394.09
UKUPNO	394.09	394.09

LEGENDA	
PI P2 ST B	PARKING ZA BUNGALOVE PARKING ZA RESTORAN SPORTSKI TEREN BAZEN
	OZNAKA ULAZA
	GRANICA PARCELE REGULACIONA LINIJA GRAĐEVINSKA LINIJA
	OBUHVAAT UP-A
	ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM

Gavrilovic Konsalting Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd		
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu	
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd	
Odgovorni projektant:	Ana Nešić, d.i.a.	Broj licence: 221 A095 23
Saradnici:		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE	
Oznaka i naziv dela projekta:	URBANISTIČKI PROJEKAT	
Naziv crteža:	REGULACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOM KROVA	
R 1:500	Jun 2025. godine	List 03

4.0 ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

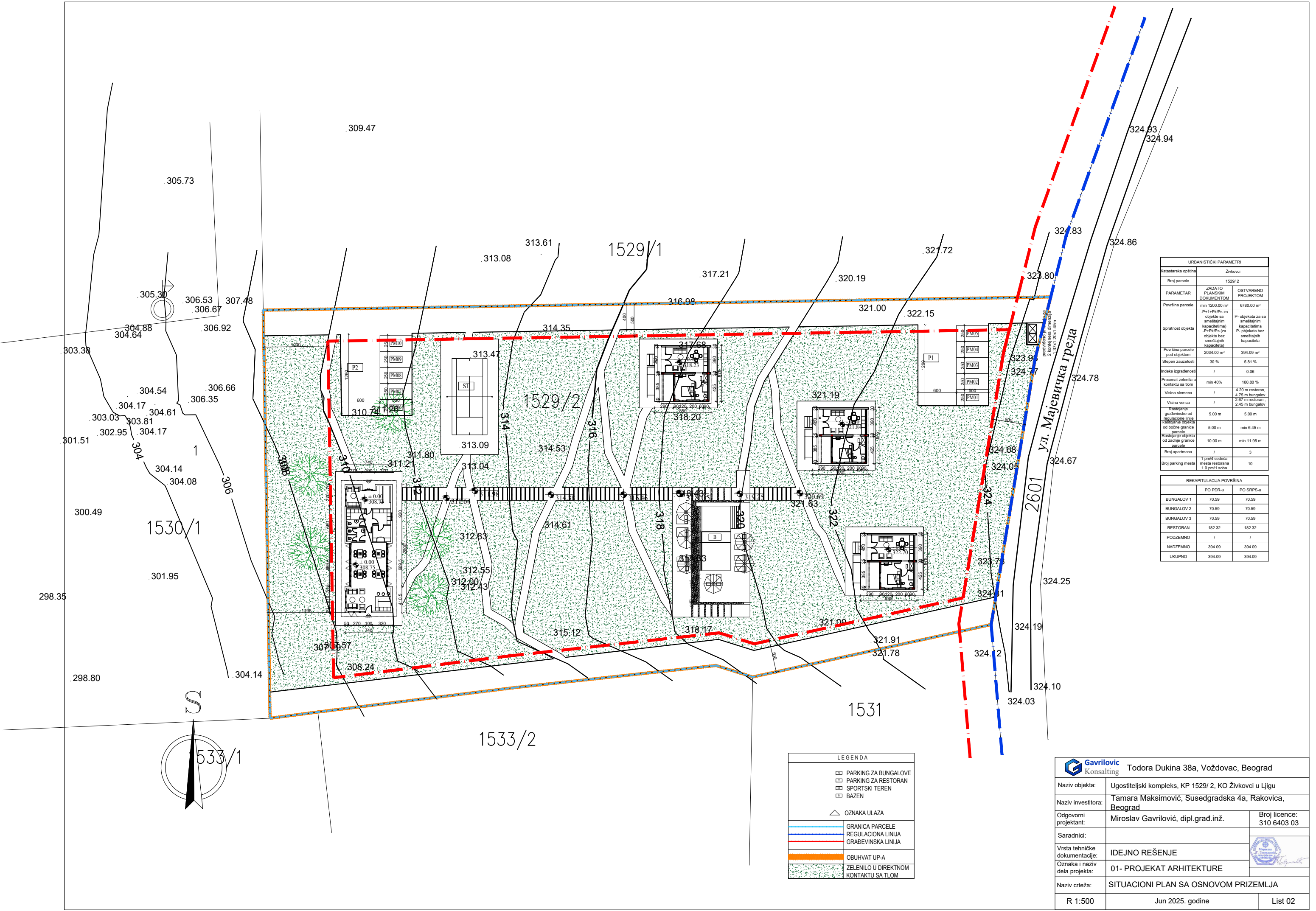


URBANISTIČKI PARAMETRI		
Katastarska opština	Živkovci	
Broj parcele	1529/ 2	
PARAMETAR	ZADATO PLANSKIM DOKUMENTOM	OSTVARENO PROJEKTOM
Površina parcele	min 1200.00 m²	6780.00 m²
Spratnost objekta	-P+1+PK/PS za objekte sa smeštajnim kapacitetima -P+Pk/Ps (za objekte bez smeštajnih kapaciteta)	P- objekata za sa smeštajnim kapacitetima P- pbjekata bez smeštajnih kapaciteta
Površina parcele pod objektom	2034.00 m²	394.09 m²
Stepen zauzetosti	30 %	5.81 %
Indeks izgrađenosti	/	0.06
Procenat zelenila u kontaktu sa tlom	min 40%	160.80 %
Visina slemena	/	4.20 m restoran, 4.75 m bungalov
Visina venca	/	2.67 m restoran , 2.45 m bungalov
Rastojanje građevinske od regulacione linije	5.00 m	5.00 m
Rastojanje objekta od bočne granice parcele	5.00 m	min 6.45 m
Rastojanje objekta od zadnje granice parcele	10.00 m	min 11.95 m
Broj apartmana	/	3
Broj parking mesta	1 pm/4 sedeća mesta restorana 1.0 pm/1 soba	10

REKAPITULACIJA POVRŠINA		
	PO PDR-u	PO SRPS-u
BUNGALOV 1	70.59	70.59
BUNGALOV 2	70.59	70.59
BUNGALOV 3	70.59	70.59
RESTORAN	182.32	182.32
PODZEMNO	/	/
NADZEMNO	394.09	394.09
UKUPNO	394.09	394.09

LEGENDA	
PI	PARKING ZA BUNGALOVE
P2	PARKING ZA RESTORAN
ST	SPORTSKI TEREN
B	BAZEN
△	OZNAKA ULAZA
—	GRANICA PARCELE
—	REGULACIONA LINIJA
—	GRAĐEVINSKA LINIJA
—	OBUHVAAT UP-A
—	ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM

Gavrilovic Konsalting		
Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd		
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu	
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd	
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.grad.inž.	Broj licence: 310 6403 03
Saradnici:		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE	
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv crteža:	SITUACIONI PLAN SA OSNOVIM KROVNIH RAVNI	
R 1:500	Jun 2025. godine	List 01

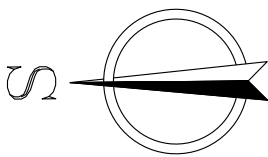


URBANISTIČKI PARAMETRI		
Katastarska opština	Živkovci	
Broj parcele	1529/ 2	
PARAMETAR	ZADATO PLANSKIM DOKUMENTOM	OSTVARENO PROJEKTOM
Površina parcele	min 1200.00 m²	6780.00 m²
Spratnost objekta	-P+1+PP+PS za objekte sa smeštajnim kapacitetima -P+PP+P's (za objekte bez smeštajnih kapaciteta)	P- objekata za sa smeštajnim kapacitetima P- objekata bez smeštajnih kapaciteta
Površina parcele pod objektom	2034.00 m²	394.09 m²
Stepen zauzetosti	30 %	5.81 %
Indeks izgrađenosti	/	0.06
Procenat zelenila u kontaktu sa tlom	min 40%	160.80 %
Visina slemena	/	4.20 m restoran, 4.75 m bungalov
Visina vena	/	2.67 m restoran, 2.45 m bungalov
Rastojanje građevinske od regulacione linije	5.00 m	5.00 m
Rastojanje objekta od bočne granice parcele	5.00 m	min 6.45 m
Rastojanje objekta od zadnje granice parcele	10.00 m	min 11.95 m
Broj apartmana	/	3
Broj parking mesta	1 pm/4 sedišta mesta restorana 1.0 pm/1 soba	10

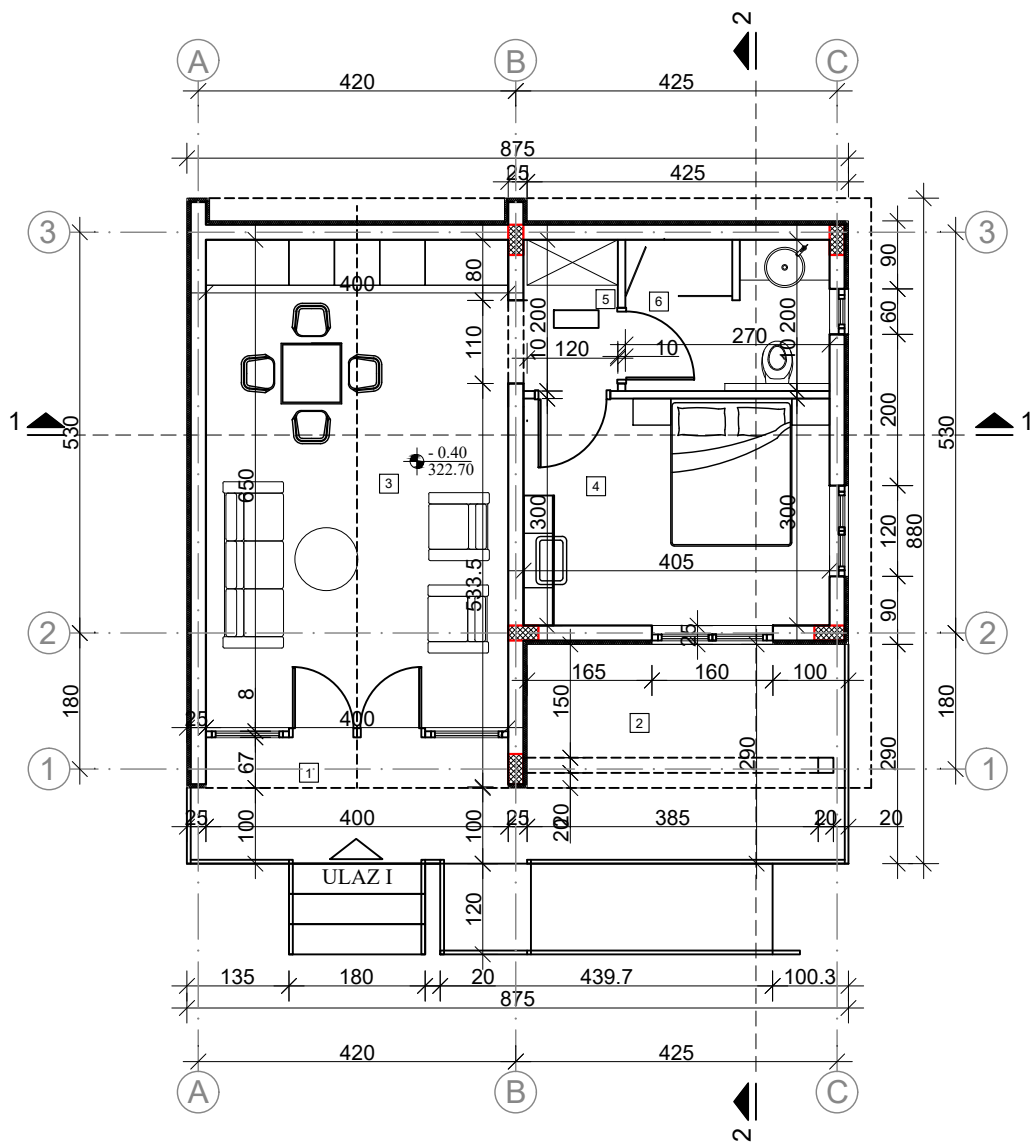
REKAPITULACIJA POVRŠINA		
	PO PDR-u	PO SRPS-u
BUNGALOV 1	70.59	70.59
BUNGALOV 2	70.59	70.59
BUNGALOV 3	70.59	70.59
RESTORAN	182.32	182.32
PODZEMNO	/	/
NADZEMNO	394.09	394.09
UKUPNO	394.09	394.09

LEGENDA	
	PARKING ZA BUNGALOVE
	PARKING ZA RESTORAN
	SPORTSKI TEREN
	BAZEN
	OZNAKA ULAZA
	GRANICA PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	OBUHVAT UP-A
	ZELENILO U DIREKTNOM KONTAKTU SA TLOM

Gavrilovic Konsalting Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd		
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu	
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd	
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.grad.inž.	Broj licence: 310 6403 03
Saradnici:		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE	
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv crteža:	SITUACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	
R 1:500	Jun 2025. godine	List 02

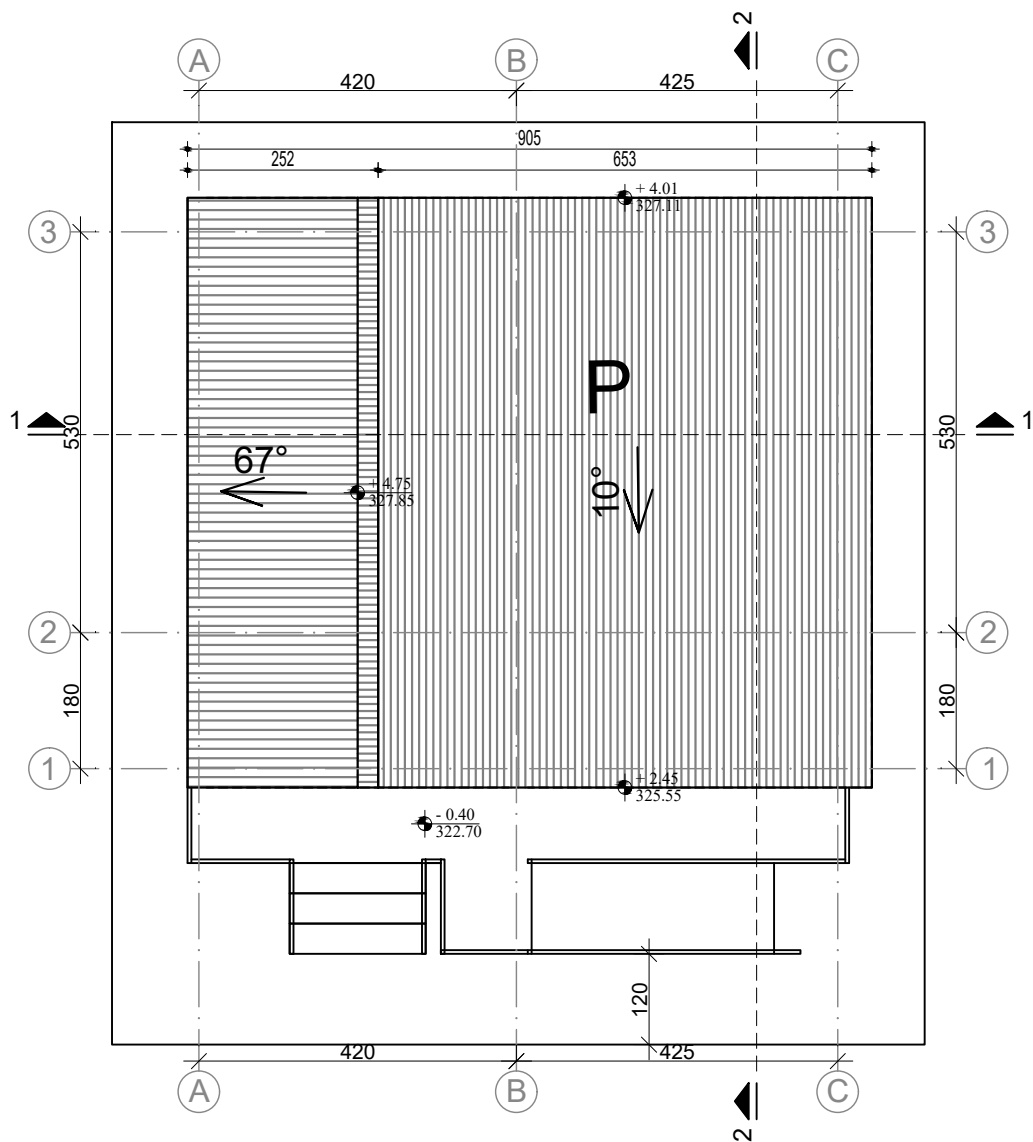
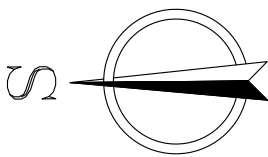


BUNGALOV				
Oznaka	Namena prostorije	Površina (m ²)	Površina -3% (m ²)	Obrada poda
1	Trem	4.50	4.37	ker.pločice
2	Terasa	12.32	12.32	ker.pločice
3	Všenamenska prostorija	26.00	25.22	parket
4	Spavaća soba	12.00	11.64	parket
5	Degažman	2.40	2.33	parket
6	Kupatilo	5.40	5.24	ker.pločice
NETO POVRŠINA STANA		62.62	61.11	
REKAPITULACIJA				
UKUPNO NETO		62.62	61.11	
UKUPNO BRUTO			70.59	



Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd

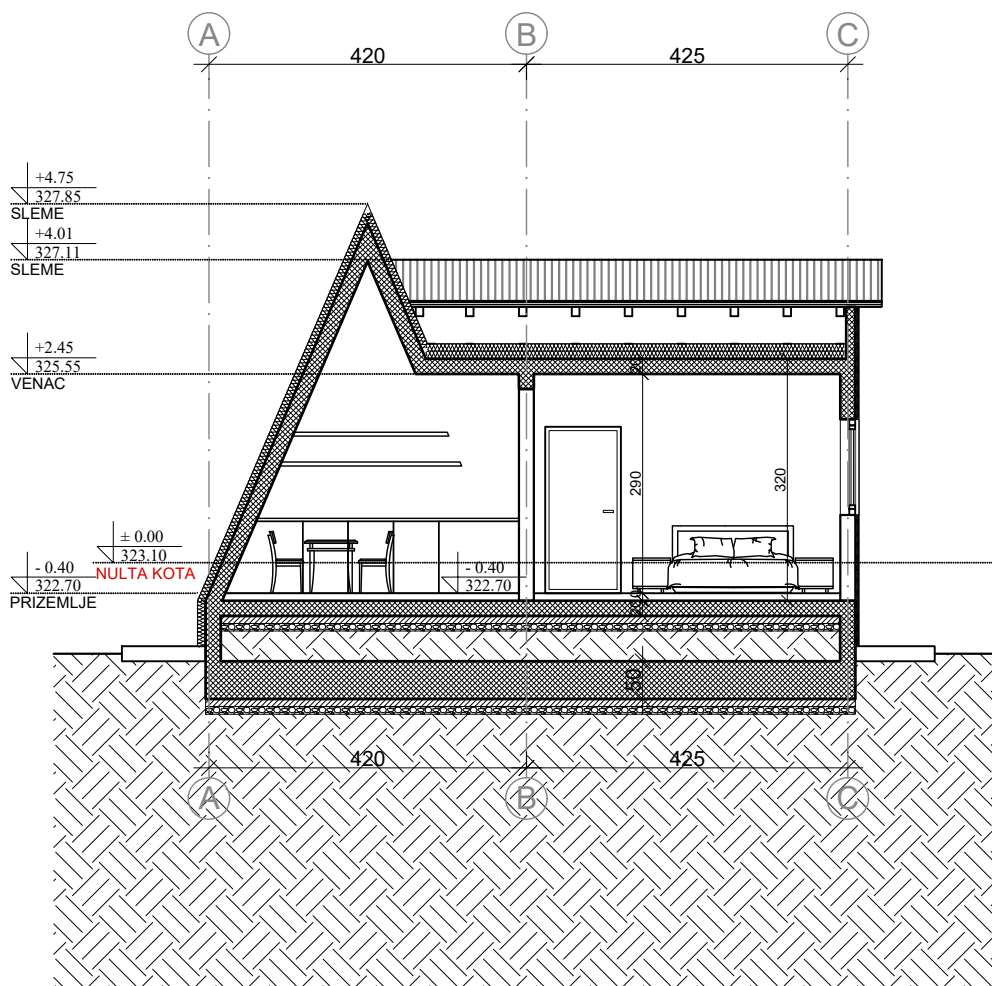
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu		
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd		
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03	
Saradnici:			
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE		
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE		
Naziv crteža:	OSNOVA PRIZEMLJA BUNGALOVA		
R 1:100	Jun 2025. godine		List 03



Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd

Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu		
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd		
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03	
Saradnici:			
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE		
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE		
Naziv crteža:	OSNOVA KROVNIH RAVNI BUNGALOVA		
R 1:100	Jun 2025. godine		List 04



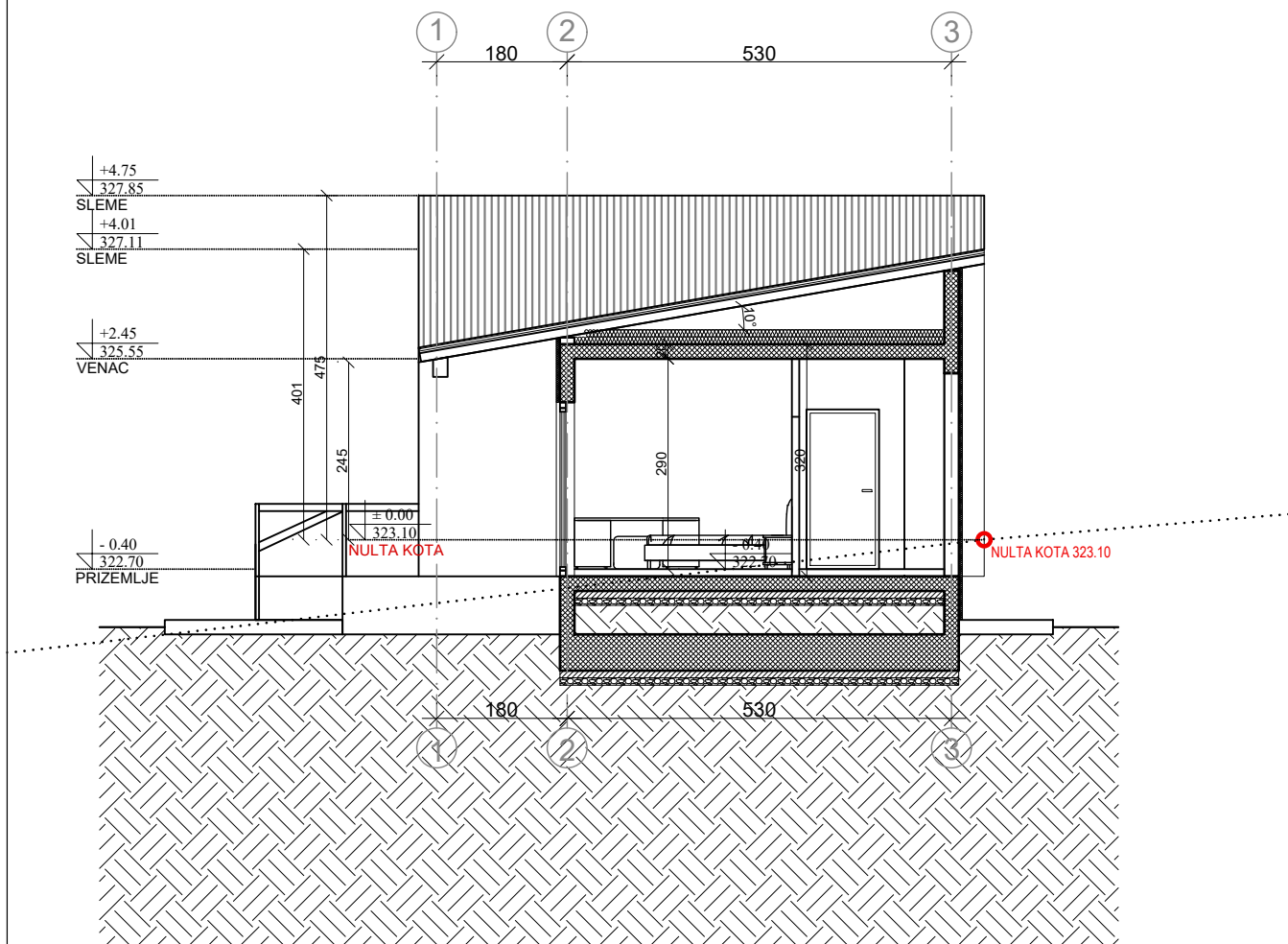


Gavrilovic
Konsalting

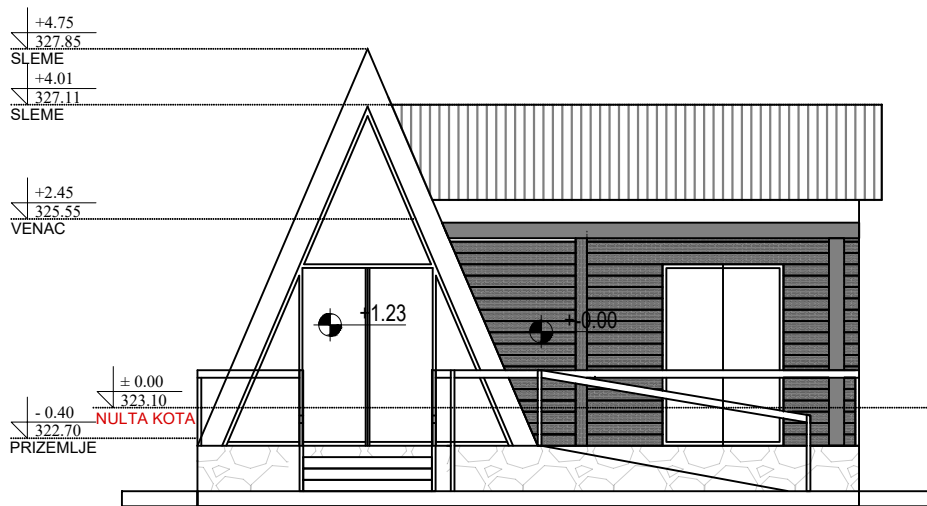
Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd

Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu		
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd		
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.grad.inž.	Broj licence: 310 6403 03	
Saradnici:			
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE		
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE		
Naziv crteža:	PRESEK 1-1 BUNGALOVA		
R 1:100	Jun 2025. godine		List 05





 Gavrilovic Konsalting Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd		
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu	
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd	
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03
Saradnici:		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE	
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv crteža:	PRESEK 2-2 BUNGALOVA	
R 1:100	Jun 2025. godine	List 06

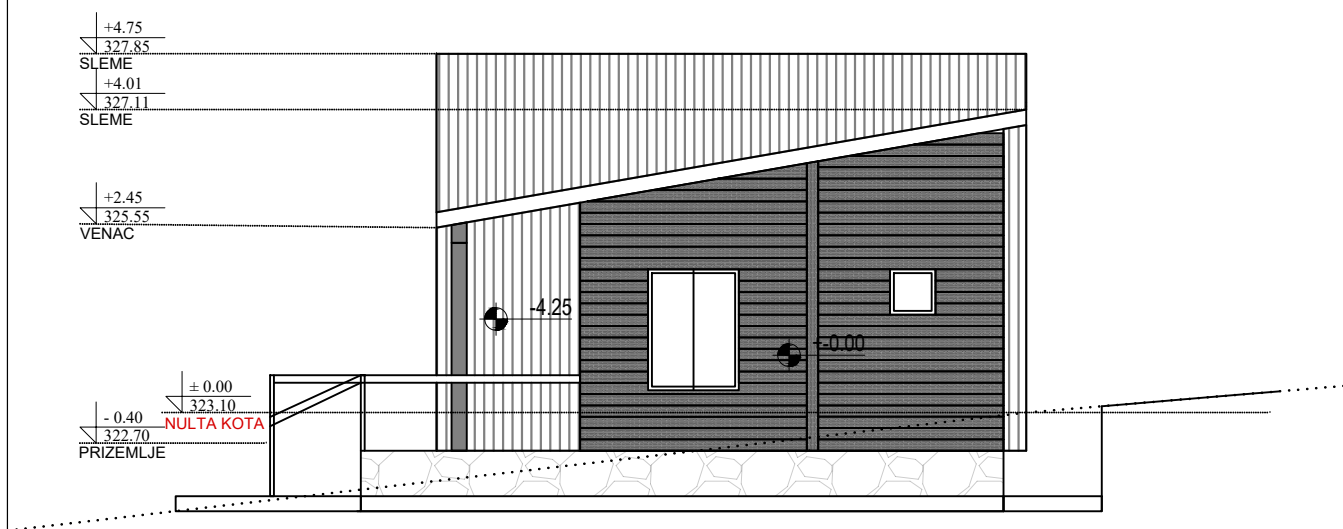


Gavrilovic
Konsalting

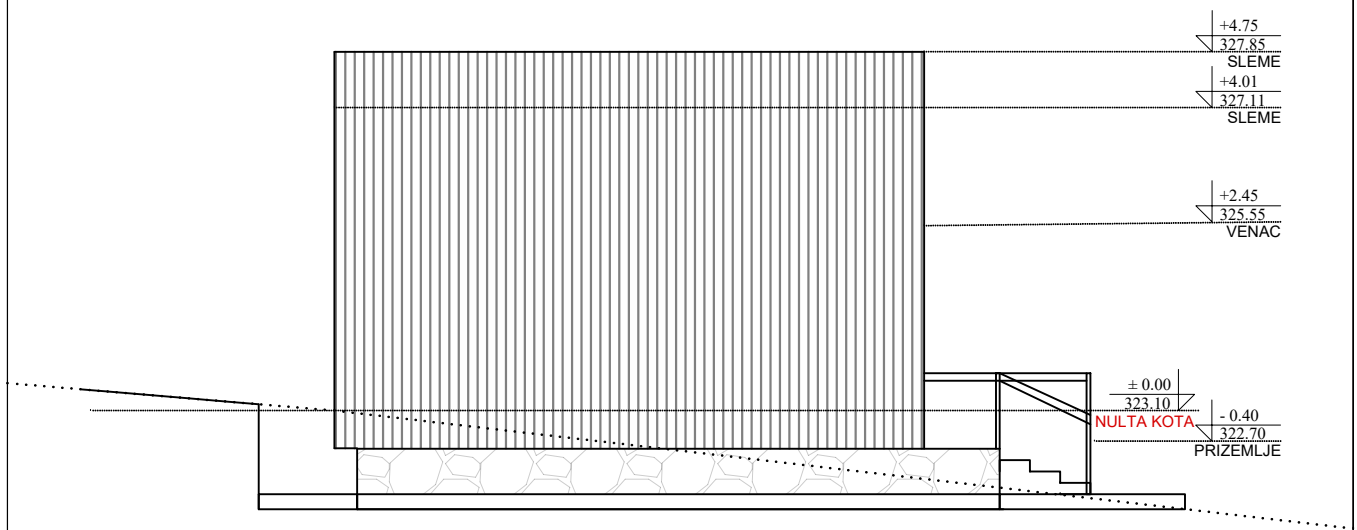
Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd

Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu		
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd		
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.grad.inž.	Broj licence: 310 6403 03	
Saradnici:			
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE		
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE		
Naziv crteža:	ZAPADNA FASADA BUNGALOVA		
R 1:100	Jun 2025. godine		List 07





 Gavrilovic Konsalting Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd		
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu	
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd	
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.grad.inž.	Broj licence: 310 6403 03
Saradnici:		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE	
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv crteža:	JUŽNA FASADA BUNGALOVA	
R 1:100	Jun 2025. godine	List 08

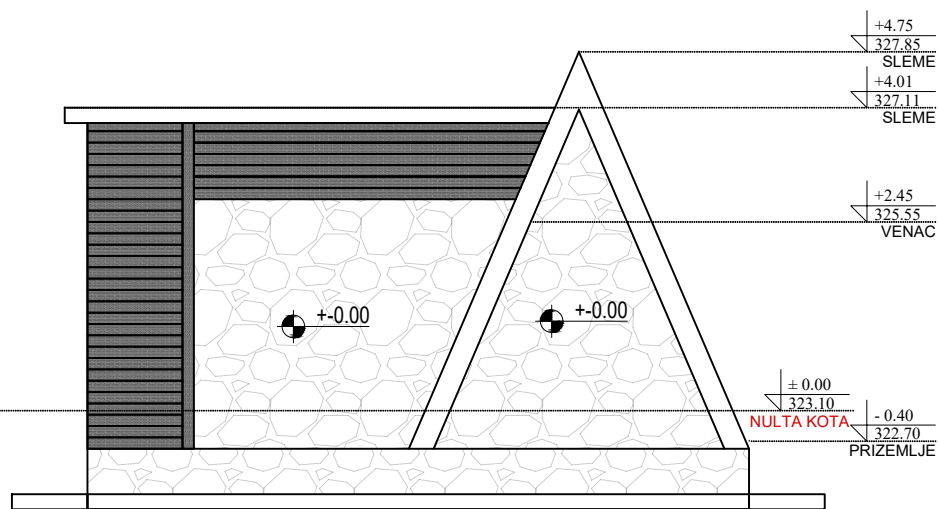


Gavrilovic
Konsalting

Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd

Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu		
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd		
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03	
Saradnici:			
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE		
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE		
Naziv crteža:	SEVERNA FASADA BUNGALOVA		
R 1:100	Jun 2025. godine		List 09



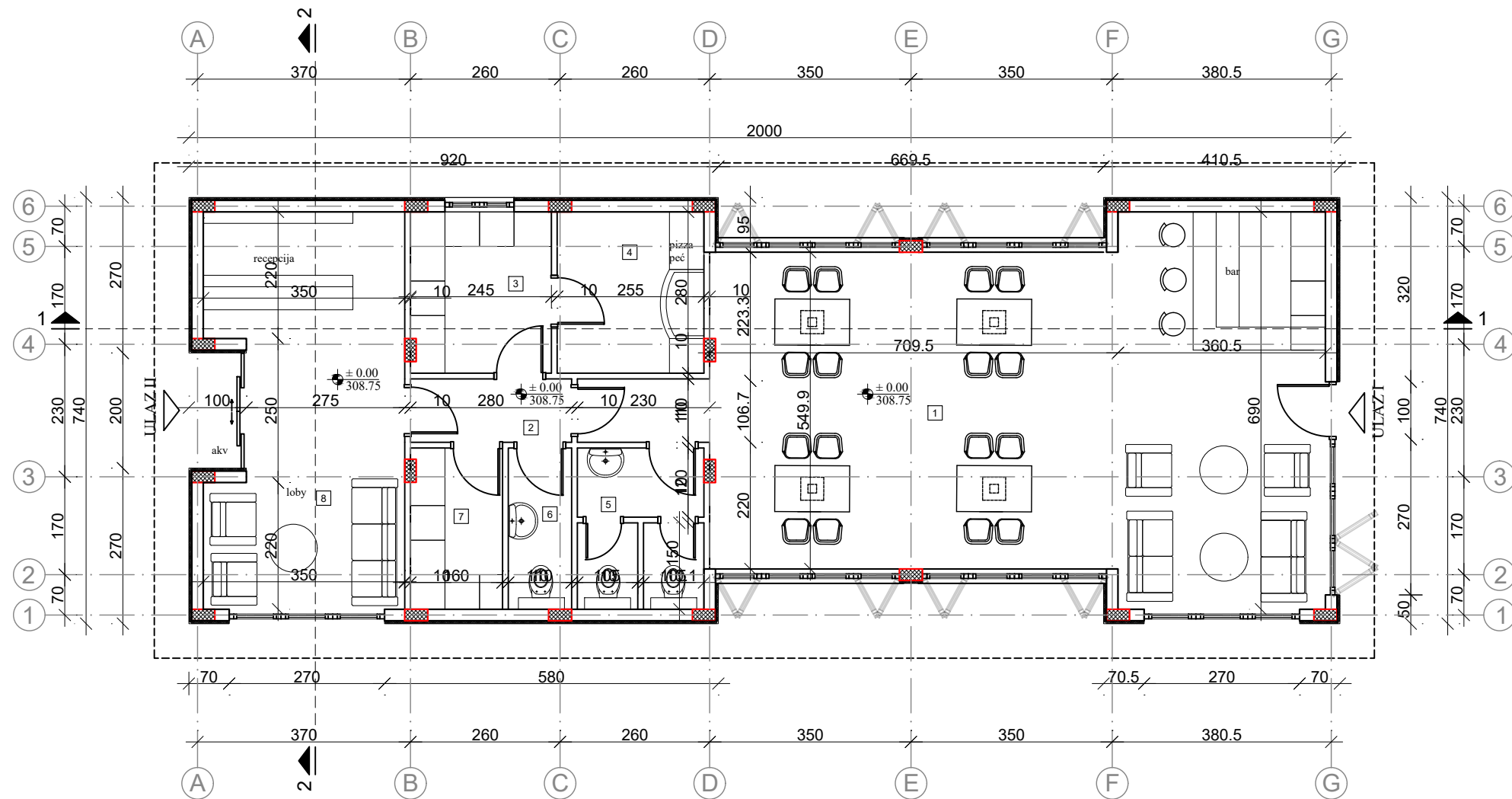
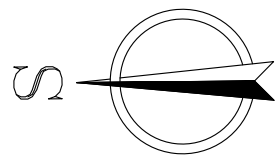


Gavrilovic
Konsalting

Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd

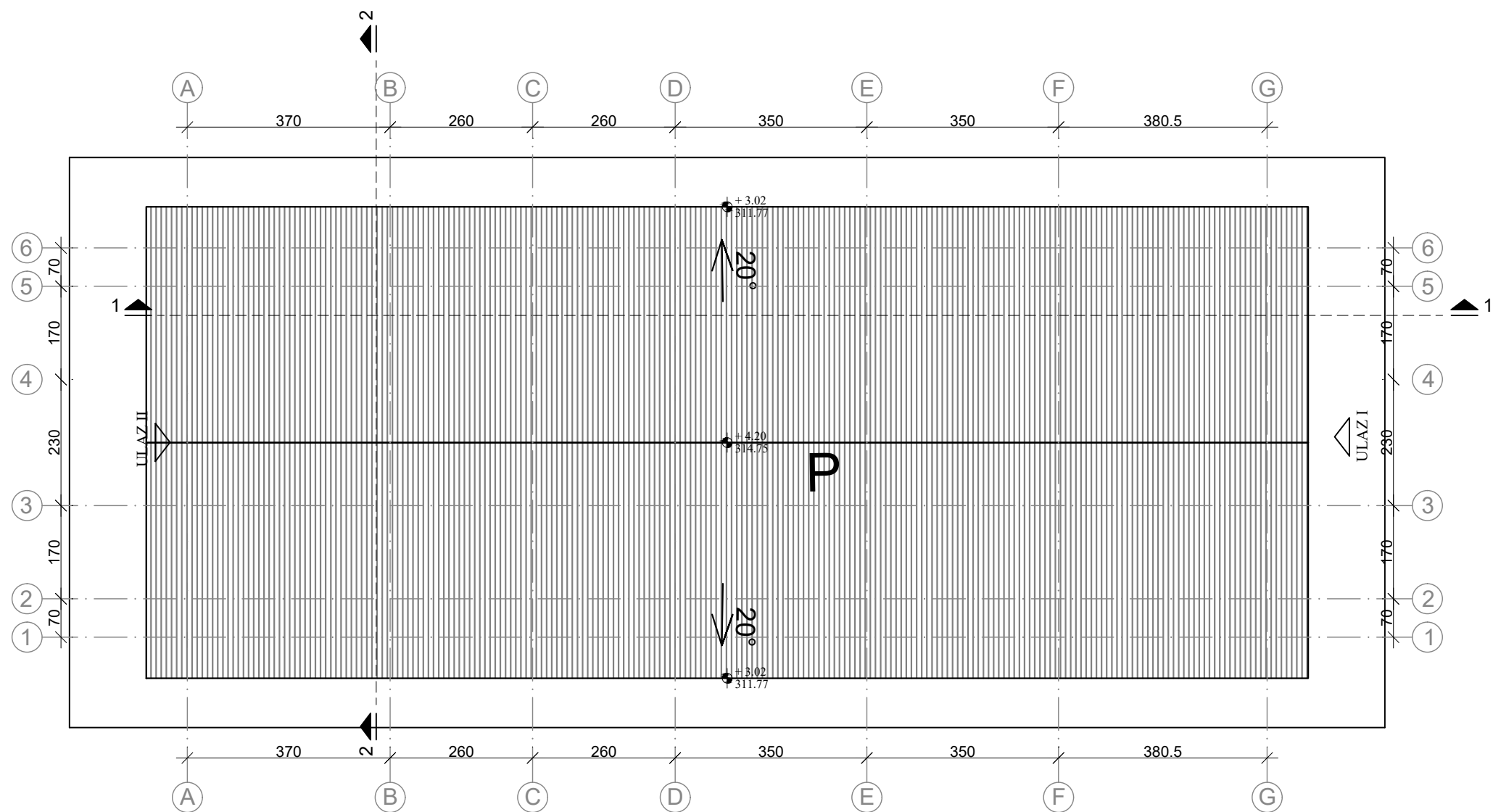
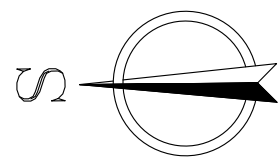
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu		
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd		
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03	
Saradnici:			
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE		
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE		
Naziv crteža:	ISTOČNA FASADA BUNGALOVA		
R 1:100	Jun 2025. godine		List 10



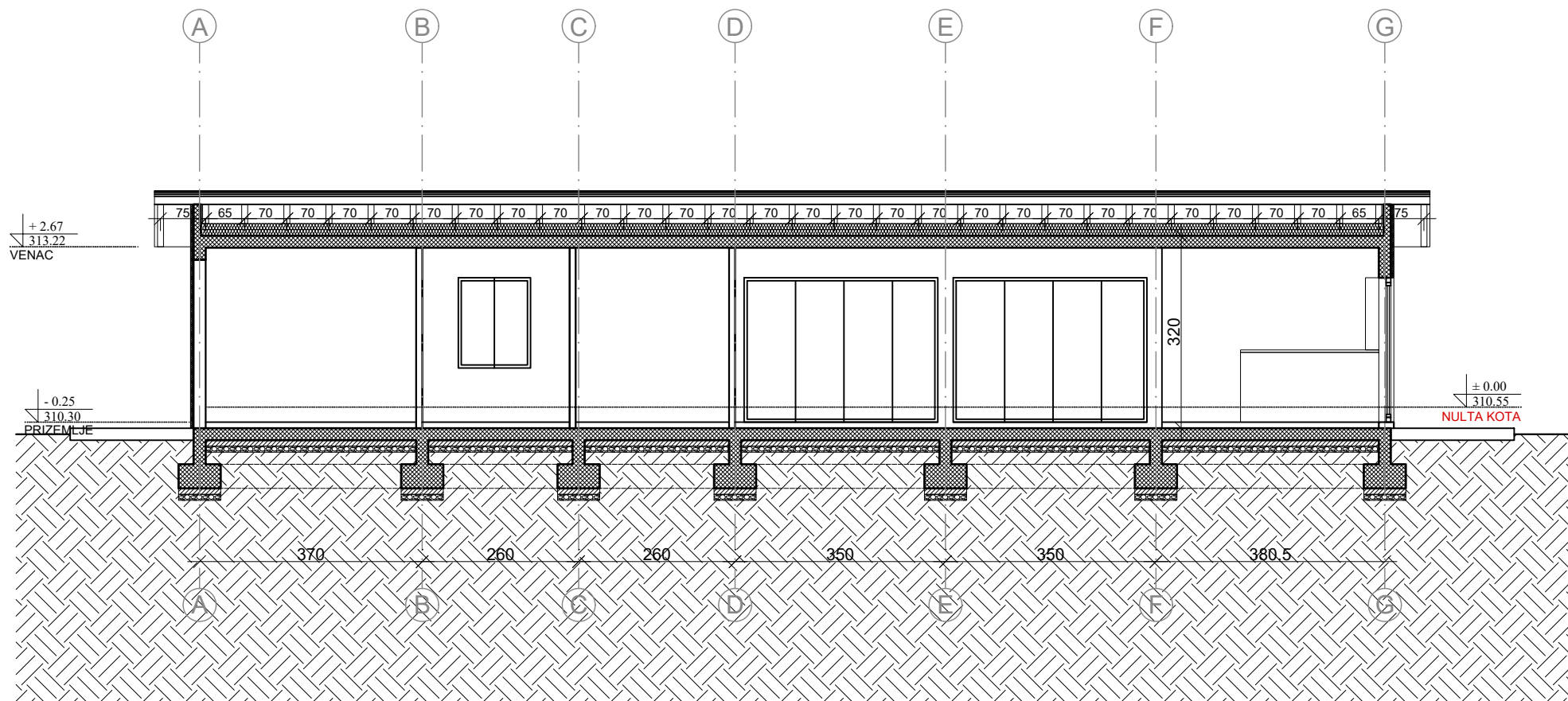


BUNGALOV				
Oznaka	Namena prostorije	Površina (m²)	Površina -3% (m²)	Obrada poda
1	Restoran	63.89	61.97	ker.pločice
2	Hodnik	5.61	5.44	ker.pločice
3	Kuhinja	6.86	6.65	parket
4	Kuhinja	7.14	6.93	parket
5	WC	5.79	5.62	parket
6	WC za zaposlene	3.08	2.99	ker.pločice
7	Magacin	4.48	4.35	ker.pločice
8	Loby sa recepcijom	22.275	21.61	ker.pločice
NETO POVRŠINA STANA		119.13	115.55	
REKAPITULACIJA				
UKUPNO NETO		119.13	115.55	
UKUPNO BRUTO		182.32		

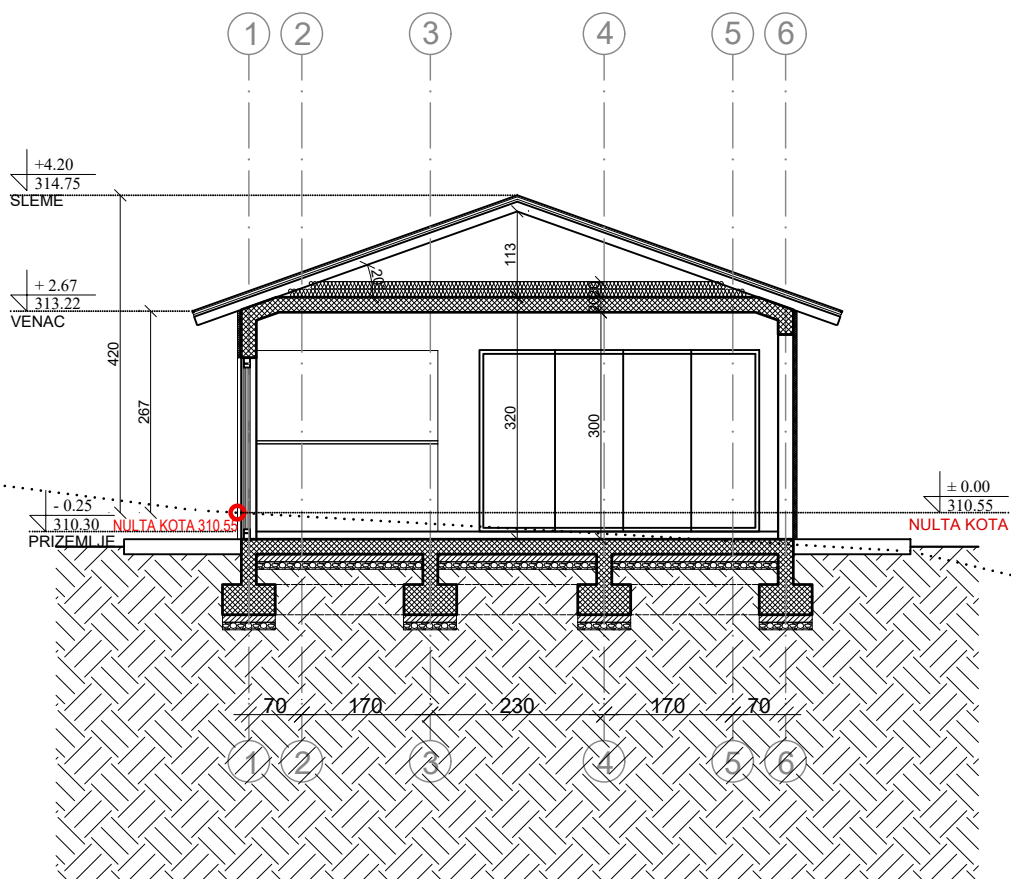
 Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd		
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu	
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd	
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03
Saradnici:		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE	
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv crteža:	OSNOVA PRIZEMLJA RESTORANA	
R 1:100	Jun 2025. godine	List 11



Gavrilovic Konsalting Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd		
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu	
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd	
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03
Saradnici:		Miroslav Gavrilović
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE	
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv crteža:	OSNOVA KROVNIH RAVNI RESTORANA	
R 1:100	Jun 2025. godine	List 12



Gavrilovic Konsalting Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd		
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu	
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd	
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03
Saradnici:		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE	
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv crteža:	PRESEK 1-1 RESTORANA	
R 1:100	Jun 2025. godine	List 13



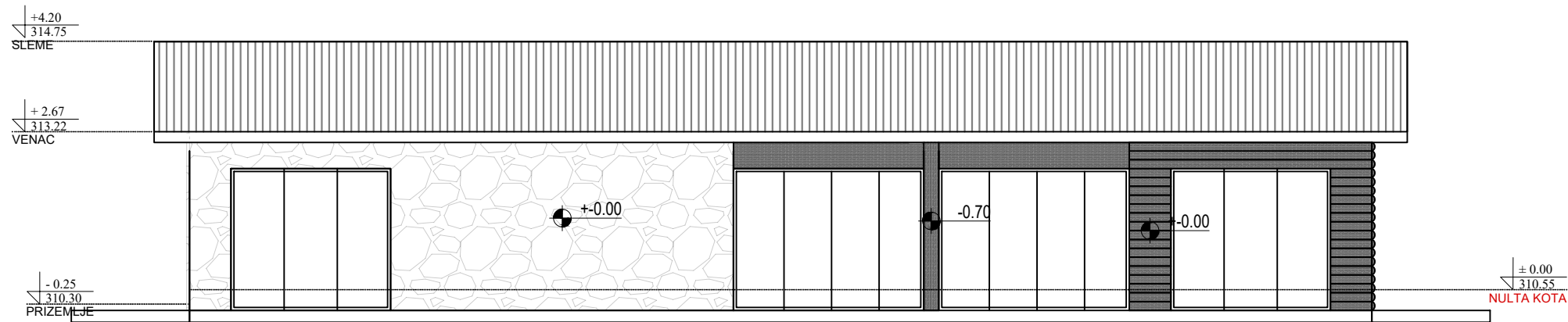
Gavrilovic
Konsalting

Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd

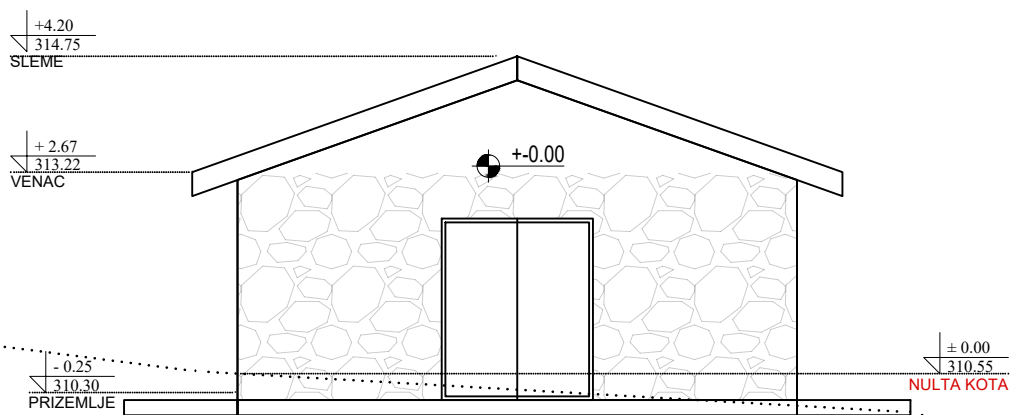
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu		
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd		
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.grad.inž.	Broj licence: 310 6403 03	
Saradnici:			
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE		
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE		
Naziv crteža:	PRESEK 2-2 RESTORANA		
R 1:100	Jun 2025. godine		List 14







Gavrilovic Konsalting Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd		
Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu	
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd	
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03
Saradnici:		
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE	Maposna 1:100 310.55 310.55 310.55
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE	
Naziv crteža:	ZAPADNA FASADA RESTORANA	
R 1:100	Jun 2025. godine	List 16

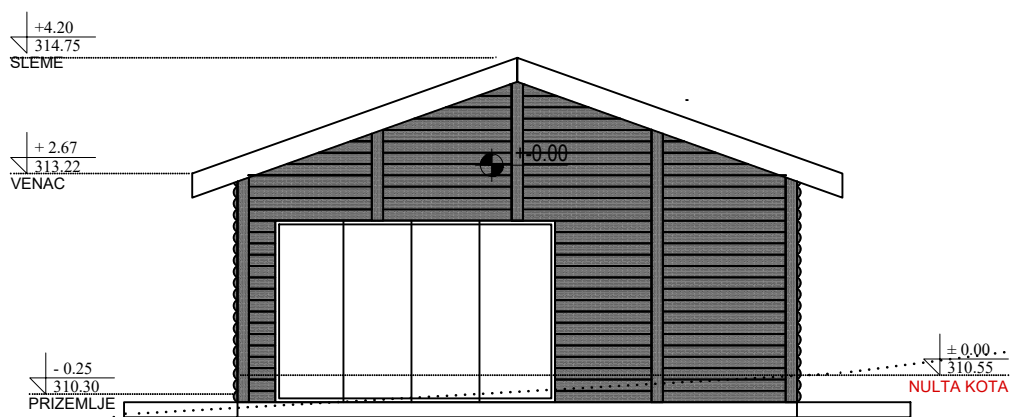


Gavrilovic
Konsalting

Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd

Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu		
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd		
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03	
Saradnici:			
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE		
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE		
Naziv crteža:	SEVERANA FASADA RESTORANA		
R 1:100	Jun 2025. godine		List 17





Gavrilovic
Konsalting

Todora Dukina 38a, Voždovac, Beograd

Naziv objekta:	Ugostiteljski kompleks, KP 1529/ 2, KO Živkovci u Ljigu		
Naziv investitora:	Tamara Maksimović, Susedgradska 4a, Rakovica, Beograd		
Odgovorni projektant:	Miroslav Gavrilović, dipl.građ.inž.	Broj licence: 310 6403 03	
Saradnici:			
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE		
Oznaka i naziv dela projekta:	01- PROJEKAT ARHITEKTURE		
Naziv crteža:	JUŽNA FASADA RESTORANA		
R 1:100	Jun 2025. godine		List 18

