

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,  
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И КОНСАЛТИНГ, д.о.о.

**«АРПЛАН»**

А Р А Н Ћ Е Л О В А Ц

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац**

(Инвеститор: „ГОРМАТИЛ“ д.о.о., Ул. Доктора Будимировића бр. 34/9, Аранђеловац)

2026. година

---

34 300 Аранђеловац, Јадранска бр. 46  
☎ 034/703-055, E-mail: arplan03@gmail.com  
Жиро рачун: 325-9500600038646-27

ПРЕДМЕТ:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац**

НАРУЧИЛАЦ:

**„ГОРМАТИЛ“ д.о.о.**  
Ул. Доктора Будимировића бр. 34/9, Аранђеловац

ОБРАЂИВАЧ:

**ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ,  
ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И  
КОНСАЛТИНГ «А Р П Л А Н»,  
34 300 Аранђеловац, ул. Јадранска бр.4Б**

ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА:

**МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.**  
(лиценца: 200 0553 03)

*Зечевич*



РАДНИ ТИМ:

**ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.  
НИКОЛА ПЕРИШИЋ, мастер.инж.арх.  
ПЕТАР ПЕРИШИЋ, мастер.инж.арх.  
ИРЕНА ПЕРИШИЋ, дипл.инж.саоб.  
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.техн.**

ДИРЕКТОР,

**ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.**



## САДРЖАЈ

<b>ОПШТИ ДЕО</b>	.....	<b>5</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Извод из Регистра привредних субјеката</li><li>• Решење лиценце – „В“ категорије, бр.лиценце 044В03/25</li><li>• Копија лиценце одговорног урбанисте</li><li>• Изјава одговорног урбанисте</li></ul>		
<b>ПРИЛОГ – ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА</b>	.....	<b>7</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Катастарско топографски план</b> к.п. бр. 2088, К.О. Аранђеловац, израђен од стране „ГЕИНВЕСТ“ из Београда, од 12.2025. године</li><li>• <b>Препис листа непокретности</b> УОП-V:277-2026 од 29.01.2026. године, Јавни бележник Иван Петровић;</li><li>• <b>Информација о локацији</b> за к.п. бр. 2088, К.О. Аранђеловац, број 350-08/26-05 од 30.01.2026. године, издата од стране Одељења за имовинско - правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне послове, Општинске управе општине Аранђеловац.</li></ul>		
<b>Услови и сагласности надлежних јавних комуналних предузећа</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Технички услови за израду Урбанистичког пројекта, „<b>Електродистрибуција Србије</b>“ д.о.о., <b>Београд</b>, број 2581200-Д09.02-16241/1-25 од 19.01.2026. године;</li><li>• Технички услови израду Урбанистичког пројекта, <b>ЈКП „Букуља“ Аранђеловац</b>, број 01-55/1 од 09.01.2026. године;</li><li>• Издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта, Предузеће за телекомуникације „<b>Телеком Србија</b>“ а.д, Извршна јединица Крагујевац, Служба за планирање и развој Крагујевац, број 7022/3-2026 од 12.01.2026. године;</li><li>• Услови за израду Урбанистичког пројекта, <b>ЈП "ГАС" Аранђеловац</b>, број 8-72/1 од 12.01.2026. године;</li><li>• Технички услови, број 68 од 15.01.2026. године, издати од стране <b>ЈКП Зеленило Аранђеловац</b> као управљача путева на територији општине Аранђеловац</li></ul>		
<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</b>	.....	<b>8</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Увод</li><li>2. Локација</li><li>3. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта</li><li>4. Постојеће стање и циљ израде Урбанистичког пројекта</li><li>5. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац</li><li>6. Концепција предложеног решења</li><li>7. Мере заштите</li><li>8. Мере енергетске ефикасности</li><li>9. Инсталације комуналне инфраструктуре</li></ol>	.....	9 9 9 9 11 16 20 21 22
<b>СПРОВОЂЕЊЕ</b>	.....	<b>29</b>

**ГРАФИЧКИ ДЕО** ..... 30

1.1	Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац	...	P 1	:	2500
1.2.	Геодетска подлога са границом обухвата урбанистичког пројекта	...	P 1	:	500
2.	Урбанистичко решење уређења простора	...	P 1	:	250
3.	План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима	...	P 1	:	250
4.1.	Подужни пресек кроз локацију 1-1	...	P 1	:	100
4.2.	Подужни пресек кроз локацију 2-2	...	P 1	:	100
5.	Скупни приказ комуналне инфраструктуре	...	P 1	:	250

**АРХИТЕКТОНСКИ ДЕО** ..... 31

**ИДР** - Идејно решење вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац

**0 – ГЛАВНА СВЕСКА**

**1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**

## **О П Ш Т И Д Е О**



8000078213069

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

Матични / Регистарски број 17529412

**СТАТУСИ**

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног  
предузетништва Не**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

Пословно име

PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE PROJEKTOVANJE GEODETSKE  
USLUGE I KONSALTING ARPLAN DOO ARANĐELOVAC**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина АРАНЂЕЛОВАЦ

Место АРАНЂЕЛОВАЦ

Улица Краља Петра I

Број и слово 80

Спрат, број стана и слово / /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта arplan03@gmail.com

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

Подаци оснивања

Датум оснивања 4. децембар 2003

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103144027	
Подаци од значаја за правни промет Текући рачуни	325-9500600038647-24 325-9500600038646-27 160-0000000083960-08	
Контакт подаци		
Телефон 1	034 703055	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	

<b>Законски (статутарни) заступници</b>		
<b>Физичка лица</b>		
1.	Име	Драгош Презиме Перишић
	ЈМБГ	0105961780817
	Функција	Директор
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

<b>Чланови / Сувласници</b>		
<b>Подаци о члану</b>		
Име и презиме	Драгош Перишић	
ЈМБГ	0105961780817	
<b>Подаци о капиталу</b>		
<b>Новчани</b>		
износ	датум	
Уписан: 168.350,93 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 168.350,93 RSD	4. децембар 2003	
Удео	износ(%)	
	100,000000000000	

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Улисан: 168.350,93 RSD

датум

Уплаћен: 168.350,93 RSD

4. децембар  
2003

Регистратор, Миладин Маглов





Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 005055859 2025 14810 006 001 016 012  
Датум: 22.12.2025.г.  
Немањина 22-26, Београд  
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE PROJEKTOVANJE GEODETSKE USLUGE I KONSALTING ARPLAN DOO ARANĐELOVAC, из Аранђеловца, улица Јадранска број 4Б/локал 9, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

#### РЕШЕЊЕ

- I** „PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE PROJEKTOVANJE GEODETSKE USLUGE I KONSALTING ARPLAN DOO ARANĐELOVAC“, из Аранђеловца, улица Јадранска број 4Б/локал 9, матични број: 17529412, ПИБ: 103144027, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE PROJEKTOVANJE GEODETSKE USLUGE I KONSALTING ARPLAN DOO ARANĐELOVAC“, из Аранђеловца, улица Јадранска број 4Б/локал 9, матични број: 17529412, ПИБ: 103144027 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „В категорија“, број лиценце: 044В03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 563.789,00 динара сноси „PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE PROJEKTOVANJE GEODETSKE USLUGE I KONSALTING ARPLAN DOO ARANĐELOVAC“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

#### Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „**PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE PROJEKTOVANJE GEODETSKE USLUGE I KONSALTING ARPLAN DOO ARANĐELOVAC**“, из Аранђеловца, улица Јадранска број 4Б/локал 9, матични број: 17529412, ПИБ: 103144027, поднео је, дана 10.11.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 28.11.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 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 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 12.12.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија извода и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**5 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**2 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **5** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE PROJEKTOVANJE GEODETSKE USLUGE I KONSALTING ARPLAN DOO ARANĐELOVAC**“, из Аранђеловца, улица Јадранска број 4Б/локал 9 а уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 17529412, ПИБ: 103144027, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
  - **4 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре и геодезије), и
  - **2 лица са личном лиценцом**, од којих **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **563.789,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024.

године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „В категорија“ подносиоцу захтева **„PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE PROJEKTOVANJE GEODETSKE USLUGE I KONSALTING ARPLAN DOO ARANĐELOVAC“**, из Аранђеловца, улица Јадранска број 4Б/локал 9, матични број: 17529412, ПИБ: 103144027.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

**Упутство о правном средству:** Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

  
МИНИСТАР  
  
Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



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

**Милан Н. Зечевић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0312962721828

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0553 03



У Београду,  
25. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дип. грађ. инж.

На основу чл. 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања («Сл. гл. РС», бр. 32/19 и 47/25), даје се следећа:

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

**ИЗЈАВЉУЈЕМ** да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС, 98/13 – одлука УС РС, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документом: План генералне регулације за насељено место Аранђеловац («Службени гласник општине Аранђеловац », број 66/14, 8/19, 4/20, 8/21, 11/23 и 2/25).

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац

- ОБЈЕКАТ: СТАМБЕНИ
- ИНВЕСТИТОР: „ГОРМАТИЛ“ д.о.о. Ул. Доктора Будимировића бр. 34/9, Аранђеловац



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,

МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.

(лиценца: 200 0553 03)

## ПРИЛОГ – ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- **Катастарско топографски план** к.п. бр. 2088, К.О. Аранђеловац, израђен од стране „ГЕИНВЕСТ“ из Београда, од 12.2025. године
- **Препис листа непокретности** УОП-V:277-2026 од 29.01.2026. године, Јавни бележник Иван Петровић
- **Информација о локацији** за к.п. бр. 2088, К.О. Аранђеловац, број 350-08/26-05 од 30.01.2026. године, издата од стране Одељења за имовинско - правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне послове, Општинске управе општине Аранђеловац.

### Услови и сагласности надлежних јавних комуналних предузећа

- Технички услови за израду Урбанистичког пројекта, „**Електродистрибуција Србије**“ д.о.о., Београд, број 2581200-Д09.02-16241/1-25 од 19.01.2026. године;
- Технички услови израду Урбанистичког пројекта, **ЈКП „Букуља“ Аранђеловац**, број 01-55/1 од 09.01.2026. године;
- Издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта, Предузеће за телекомуникације „**Телеком Србија**“ а.д, Извршна јединица Крагујевац, Служба за планирање и развој Крагујевац, број 7022/3-2026 од 12.01.2026. године;
- Услови за израду Урбанистичког пројекта, **ЈП "ГАС" Аранђеловац**, број 8-72/1 од 12.01.2026. године;
- Технички услови, број 68 од 15.01.2026. године, издати од стране **ЈКП Зеленило Аранђеловац** као управљача путева на територији општине Аранђеловац

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

- за к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац -

## 1. УВОД

Иницијатива за покретање поступка израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац - (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) покренута је од стране Привредног друштва за производњу, трговину и услуге "ГОРМАТИЛ" д.о.о. из Аранђеловца, које је и инвеститор израде овог Урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат садржи услове изградње на грађевинској парцели, са свим посебним условима, идејним решењем и скупни приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу, опис, технички опис и објашњење решења из урбанистичког пројекта и идејна урбанистичка и архитектонска решења објекта и партерног уређења.

## 2. ЛОКАЦИЈА

Локација за израду Урбанистичког пројекта налази се:

- Место: Аранђеловац;
- Улица: Милоша Црњанског;
- Катастарска општина: Аранђеловац;
- Број катастарских парцела: 2088.

## 3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **Закон о планирању и изградњи** («Службени гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС, 98/13 – одлука УС РС, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** («Службени гласник РС», бр. 32/19 и 47/25).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **План генералне регулације за насељено место Аранђеловац** («Службени гласник општине Аранђеловац» бр. 66/14, 8/19, 4/20, 8/21, 11/23 и 2/25).

## 4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Локацију, која је предмет разраде овог Урбанистичког пројекта, представља катастарска парцела број 2088 К.О. Аранђеловац.

**Укупна површина обухвата је  $P = 11\ 18\ m^2$ .**

Подаци о парцели (површина, врста земљишта, облик својине, власништво/корисништво) приказани су у Табели бр. 1 - *Подаци о парцели у обухвату Урбанистичког пројекта.*

Табела бр. 1 – Подаци о парцелама у обухвату урбанистичког пројекта

Катастарска општина (К.О. Аранђеловац)		ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ			
Број	Површина (m <sup>2</sup> )	Облик својине	Врста права	Обим удела	Врста земљишта
2088	1118	приватна	<b>Својина</b> (Драган Р.Матић, Јосипа Грушовника 12 Аранђеловац)	1/10	<b>Градско грађевинско земљиште</b>
			<b>Својина</b> (Милован Т.Павловић, Милоша Црњанског 18 Аранђеловац)	7/10	
			<b>Својина</b> (Горан М.Поповић Књаза Милоша 253, Аранђеловац)	1/10	
			<b>Својина</b> (Привредно друштво за производњу, трговину и услуге ГОРМАТИЛ ДОО, Доктора Будимировића 34- IV/9, Аранђеловац)	1/10	

Подаци о изграђеним објектима на катастарској парцели у обухвату овог Урбанистичког пројекта, дати су у Табели бр. 2 – *Подаци о постојећим објектима*.

Табела бр. 2 – Подаци о постојећим објектима

Катастарска општина (К.О. Аранђеловац)			ОБЈЕКТИ				
Број	Бр	намена	Површина (m <sup>2</sup> )	спратнос т	Врста права / облик својине	Обим удела	Правни статус
2088	1	Породична стамбена зграда	85	П+0	<b>Својина приватна</b> ( Милован Т.Павловић, Милоша Црњанског 18 Аранђеловац)	1/1	<b>Објект преузет из земљишне књиге</b>
	2	Помоћна зграда	17	П+0	<b>Својина приватна</b> ( Милован Т.Павловић, Милоша Црњанског 18 Аранђеловац)	1/1	<b>Објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта</b>

	3	Помоћна зграда	14	П+0	Својина приватна ( Милован Т.Павловић, Милоша Црњанског 18 Аранђеловац)	1/1	Објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта
--	---	----------------	----	-----	-------------------------------------------------------------------------------------	-----	---------------------------------------------------------------------------

**Циљ израде Урбанистичког пројекта на овој локацији је изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности Сут+П+4 у складу са планским поставкама важеће планске документације и програмом инвеститора.**

Изградња новог објекта је предвиђена у једној фази, сви постојећи објекти ће се уклонити, а пре почетка земљаних радова, инвеститор је у обавези да обезбеди суседне парцеле.

Грађевинска парцела (к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац), на којој се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта налази се у централном делу града у ул. Милоша Црњанског која је са северне стране, из које је обезбеђен колски прилаз. Предметна локација се са западне стране граничи са к.п.бр. 2082/1 КО Аранђеловац, на којој је изграђен стамбени објект спратности П+Пот. Својом јужном страном се граничи са неизграђеном к.п.бр. 2094 КО Аранђеловац. Са источне стране је такође неизграђена к.п.бр. 2089 КО Аранђеловац. (графички прилог бр. 1.1. - Геодетска подлога са границом Урбанистичког пројекта, 1:500).

У нивелационом смислу, предметно подручје је у нагибу, који прати нагиб улице Милоша Црњанског, од истока ка западу.

Највиша кота је на 264.20 мнв н, а најнижа на 259.60 мнв.

У окружењу предметне локације постоји комунала инфраструктура. Опремање планираног стамбено – пословног објекта потребном инфраструктуром детаљно је објашњено у Поглављу 9 – Инсталације комуналне инфраструктуре и приказано је на графичким прилогом бр. 5 - Скупни приказ комуналне инфраструктуре

## **5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ** («Службени гласник општине Аранђеловац» бр. 66/14, 8/19, 4/20, 8/21, 11/23 и 2/25)

**К.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац**, налази се према **Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац** («Службени гласник општине Аранђеловац» бр. 66/14, 8/19, 4/20, 8/21, 11/23 и 2/25) просторној целини 1 – ЦЕНТАР, подцелина 1.4 – **МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ ВИШЕ ГУСТИНЕ**, у оквиру површина осталих намена..

### **ОСНОВНА НАМЕНА – мешовите намене више густине**

**Вишепородично становање са пословањем (мешовите намене)** - обухвата шири опсег намена од становања до пословања (услуге, угоститељство, туризам) и јавних служби, спорта и рекреације.

**Вишепородично становање** је становање са више стамбених јединица у једном објекту на појединачним парцелама са више од 3 стана у једном објекту.

**Компатибилне намене** - јавне функције и службе, образовање, дечија и социјална заштита, спорт и рекреација, услуге и пословање, зеленило. Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену. Производне делатности се не дозвољавају, осим делатности из групе А.

### Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има **облик и површину** који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и **која има приступ јавној саобраћајној површини**;
- Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза. Облик и величина грађевинске парцеле (планиране и постојеће) мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из планског документа, као и што су у складу са правилима грађења и техничким прописима.
- грађевинском парцелом се сматра катастарска парцела минималне величине:

### Мешовите намене више густине:

- 1) За слободностојеће објекте:
  - ширине фронта минимално **15,0 m**
  - минималне површине **600 m<sup>2</sup>**

### КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

**Подцелина 1.4** – простор северно од улице Кнеза Михаила на узвишењу у односу на строги центар града (подцелине 1.0 и 1.1) и мањим делом јужно од улице Кнеза Михаила – преко пута аутобуске станице. Подцелина 1.4 има највише просторних могућности за трансформацију из неуређене зоне са запуштеним објектима до планиране пословно - услужне зоне.

### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### Положај објекта на парцели

Објекат, према положају на парцели је слободностојећи или у низу.

#### Грађевинска линија

НАДЗЕМНА: Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу бр. 2 (извод из цртежа 5: План изградње и регулације) и налази се на минимум 8,0 m од регулационе линије улице Милоша Црњанског.

**Одстојање објекта од суседног објекта и од бочне границе** парцеле (вишепородично становање):

- Минимално одстојање објекта од суседног бочног објекта је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4m.
- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 2,5 m.
- Растојање објекта у непрекинутом низу је 0 m и у овом случају бочне фасаде су без отвора.

**Растојање од задње границе парцеле:**

- Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине за вишепородичне објекте, али не мање од 2,5 m.
- Изузетно мања растојања могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.

**Међусобно одстојање објеката на парцели (вишепородично становање):**

- Минимално међусобно растојање објеката је 5,0 m, с тим да не могу отвори стамбених просторија бити на наспрамним фасадама.

### НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

#### Процент заузетости парцеле:

- максимални проценат заузетости је **70%**

#### Уређене зелене незастрте површине:

- минимални проценат уређених зелених незастртих површина на парцели је **20%**

### **Спратност објекта:**

- максимална спратност је **П+4**

У зависности од габарита објекта, нагиба кровних равни, као и висине самих етажа, висина слемена објекта може бити до 2 m различита за исту спратност објекта.

### **Кота приземља:**

- Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од нулте коте.
- Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2 m нижа од коте нивелете јавног пута.
- На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.
- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1,2 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

### **Правила за изглед и делове објекта**

**Испади и грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на објекту могу прелазити грађевинску линију када је грађевинска линија повучена у односу на регулацију минимално 2m у случајевима:

1. На делу објекта према предњем дворишту – максимално 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
2. На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 2,0m) – максимално 0,5m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде;
3. На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 3,0m)-1,0m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде;
4. На делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m)-максимално 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља
5. Све врсте надстрешница у зони приземне етаже – максимално 2,0m по целој ширини објекта на висини изнад 2,0m.

**Спољни изглед објекта**, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

### **Обликовање завршне етаже и крова:**

- Последња етажа се може извести као пуна, са косим одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.
- Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.
- Прозорски отвори на поткровљу и мансардном крову се могу решавати као кровне.

**На основу VIII Измене и допуне ПГР-а за насељено место Аранђеловац, највећа дозвољена висина:**

- Минимална конструктивна спратна висина стамбених намена је 3 m.
- Максимална светла спратна висина стамбених просторија је 4 m.

**Обавезна је изградња тротоара око вишепородичних стамбених објеката у ширини од 0,5 m.**

Правила о спратности и висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.

*Висина објекта* је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте објекта.

Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије уличне фасаде. Изражава се у метрима дужним.

### **ПРАВИЛА ОБЛИКОВАЊА ОБЈЕКТА**

Посебни захтеви градње су:

- постављање објекта у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију;
- волумен и габарит објекта, прилагодити условима окружења, водећи рачуна о очувању аутентичности предела у којем се објекат гради;
- примењени материјали морају бити природни;
- препоручује се облик крова четвороводан или вишеводан; кров без надзидка;

### **Стрехе и заботи:**

- Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

### **ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА**

Грађевинска структура објекта треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу. Обрада објекта треба да буде високог квалитета. При изради пројекта за изградњу стамбених објеката применити услове и нормативе дате у Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл.гласник Републике Србије" бр. 58/12).

### **ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ ОБЈЕКТА**

Обавезна је топлотна изолација нових и реконструисаних објеката по спољнем омотачу (фасаде, под и кров) и унутрашње степениште у спратним објектима. Енергетска ефикасност свих нових и постојећих објекта утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са важећим прописима и стандардима. Према Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. Гласник РС", бр. 69/12) који се примењује од 30.09.2012. године саставни део техничке документације је и Елаборат енергетске ефикасности.

### **ПАРКИРАЊЕ**

Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у табели Нормативи за паркирање:

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
становање	• 1 ПМ по стану

Уколико је на грађевинској парцели предвиђен стационарни саобраћај, у приземљу објекта у низу мора бити обезбеђен колски приступ, минималне ширине 3,0 m. Маневарски простор за приступ паркинг местима мора бити на парцели.

Уколико је стационарни саобраћај на нивоу блока решен путем изградње гаража, или паркинга у унутрашњости блока, колски приступ се мора остварити кроз приземље објекта са минималном ширином од 5,0 m и минималне слободне висине, од које финално обрађеног коловоза до најниже тачке плафона пролаза 4,5 m.

**На основу VIII Измене и допуне ПГР-а за насељено место Аранђеловац, правило за уређење саобраћајних површина гласи:**

- паркирање на зависним мултипаркинг системима, дозвољено је на 15% од укупног броја паркинг места.
- независни мултипаркинг систем може се применити у објекту на свим паркинг местима осим на паркинг местима предвиђеним за особе са посебним потребама. Металну конструкцију којом се обезбеђује, у гаражи, независно паркирање моторних возила, приказати у техничкој документацији, у пројекту конструкције.

***ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ***

Прикључење објекта на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта. Неопходно је прибављање услова надлежних јавних предузећа и организација.

**Минимални степен комуналне опремљености:**

Просторна целина 1: Центар

- Објекат мора да има обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину,
- објекат мора имати прикључак на водоводну, канализациону и атмосферску мрежу и електрични прикључак, сакупљање и одношење комуналног отпада и акустичне заштите.
- Сви нови објекти морају бити изграђени у складу са мерама енергетске ефикасности. Постојећи објекти ће се у складу са прописима и техничким могућностима реконструисати у складу са мерама енергетске ефикасности.
- Пожељно је да објекат има прикључак на телекомуникациону и гасоводну мрежу.

***ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ***

Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015), прописују се ближе стандарди који дефинишу обавезне техничке мере и услове за планирање, пројектовање и изградњу објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Приступачност, у смислу овог правилника, односи се на зграде јавне и пословне намене, објекте за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.), као и на стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова.

Приступачност, у смислу овог правилника, односи се на планирање нових објекта и простора, пројектовање и изградњу и доградњу нових објекта.

## 6. КОНЦЕПЦИЈА ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА

Предложено решење, у захвату Урбанистичког пројекта, конципирано је у складу са **Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац** („Службени гласник општине Аранђеловац“, бр. 66/14, 8/19, 4/20, 8/21, 11/23 и 2/25) из ког се преузимају правила уређења и грађења, а према програму инвеститора.

На основу Плана, минимална површина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте мешовите намене више густине износи 600 m<sup>2</sup>, а површина грађевинске парцеле (к.п.бр. 2088 К.О. Аранђеловац) на којој се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта је **1118m<sup>2</sup>**.

Ширина северне стране грађевинске парцеле, која излази на улицу Милоша Црњанског је цца 34.11м.

**Основна намена** грађевинске парцеле у обухвату Урбанистичког пројекта је: **мешовите намене више густине**.

**Приступ на грађевинску парцелу** Саобраћајни приступ до парконга и гараже је обезбеђен са јавне саобраћајнице улице Милоша Црњанског, са северне стране парцеле. Такође и пешачки прилаз који води до улаза који је смештен на источној страни објекта је из улице Милоша Црњанског.

За прикључак на јавну саобраћајницу улицу Милоша Црњанског, прибављени су Технички услови Јавног предузећа за планирање и изградњу општине Аранђеловац (бр. 68 од 16.01.2026. године).

**Грађевинска линија** Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на цртежу 5 из ПГР: План изградње и регулације и налази се на **минимум 8,0 m** од ивице улице Милоша Црњанског.

Грађевинска линија није паралелна са регулационом линијом улице Милоша Црњанског и на графичком прилогу је дата координатама;

Објекат је постављен на грађевинску линију према Ул. Милоша Црњанског.

**Планирану физичку структуру** на датој локацији чини један вишепородични стамбени објекат, спратности Сут+П+4 са 30 стамбених јединица које се налазе: у сутерену једна, у приземљу 5 и на I, II, III и IV спрату по 6 стамбених јединица.

Сутеренски део објекта састоји се од две гараже које имају посебне улазе. Прилаз гаражи је решен двосмерном рампом адекватног нагиба (8,33%), из улице Милоша Црњанског. Капацитет обе гараже је 10+4=14 возила. У гаражи која има 10 паркинг места, налази се зајаднички простор у оквиру ког се налазе вертикалне комуникације пројектоване у виду путничког лифта и степеништа, који обезбеђују везу између свих етажа.

Постојећи објекти на грађевинској парцеле у потпуности се уклањају(руше):

1. Стамбени објекат бр.1, П=85.00м<sup>2</sup>
2. Помоћни објекат бр.2, П=17.00м<sup>2</sup>
3. Помоћни објекат бр.3, П=14.00м<sup>2</sup>

Планирани бјекат је предвиђен као слободностојећи објекат.

Објекат је постављен на грађевинску линију са северне стране, односно са стране Ул. Милоша Црњанског.

Од бочне границе парцеле источне орјентације, објекат је на удаљености од 4.02м;

Од бочне границе парцеле западне орјентације, објекат је на удаљености од 8.51м;

и од задње границе јужне орјентације, објекат је на удаљености од 3.71м.

Кота приземља је  $\pm 0.00 = 263,65 \text{ m n v}$ . Висина венца на објекту је **15.01 м**, а висина слемена је 19,41 м.

Позиција објекта приказана је на графичком прилогу бр. 2 – Урбанистичко решење уређења простора, Р 1:250.

**Спратност** објекта је Сут+П+4.

Спратна висина сутерена је 300 цм (чиста, светла висина је 268 цм), а приземља и све све четири спратне етажје је 302 цм (чиста, светла висина је 273 цм).

**Урбанистички параметри** дефинисани Планом генералне регулације општине Аранђеловац за грађевинску парцелу на којој се планира изградња објекта и која се уређује овим Урбанистичким пројектом приказани су у Табели бр. 2 – Прописани урбанистички параметри за локацију у обухвату Урбанистичког пројекта.

**Табела бр. 3 – Прописани урбанистички параметри за грађевински комплекс у обухвату Урбанистичког пројекта.**

Грађевинска парцела	Површина (m <sup>2</sup> )	Намена	Индекс заузетости S <sub>z</sub> (%)	БГП <sub>макс</sub> (m <sup>2</sup> )	Спратност објекта (максимум)	Уређене незастрте зелене површине (%)
К.п. бр. 2088 КО Аранђеловац	1118	Мешовите намене више густине	70	782,60	П+4	20

У табели бр. 4 - Површина објекта према идејном решењу, дат је преглед нето и бруто површина објекта чија се изградња планира на грађевинској парцели. Идејно решење вишепородичног стамбеног објекта урадило је Предузеће за планирање, пројектовање, геодетске услуге и консалтинг «А Р П Л А Н» доо Аранђеловац.

**Табела бр. 4 – Површина објекта према идејном решењу**

Ознака објекта	Намена објекта	спратност	Корисна (нето) површина етажје (m <sup>2</sup> )		Бруто површ. етажје (m <sup>2</sup> )	Укупна корисна (нето) површина објекта (m <sup>2</sup> )	БРГП (m <sup>2</sup> )
1	Вишепородични стамбени објекат	Сут+П+4	сутерен	368,76	398,00	2425,61	2795,00
			приземље	378,00	453,00		
			1. спрат	419,68	486,00		
			2. спрат	419,68	486,00		
			3. спрат	419,68	486,00		
			4. спрат	419,68	486,00		

У табели бр. 5 - Класификација објекта, исказана је класа и категорија објекта чија се изградња планира на грађевинској парцели, у складу са Правилником о класификацији објеката («Сл. гласник РС», бр. 22/15).

**Табела бр. 5 – Класификација објекта**

КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА	
тип објекта:	слободностојећи објекат
категорија објекта:	<b>В</b>
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној класификациона ознака:

	површини објекта (%):	
	100 % (2795,00 m <sup>2</sup> )	<b>112222</b> - Стамбена зграда са три или више становаа преко 2000m <sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)

У табели број 6 - Приказ планираних и прописаних урбанистичких параметара, дат је упоредни приказ, идејним решењем планираних урбанистичких параметара на грађевинској парцели и параметара прописаних ПГР-ом за насељено место Аранђеловац.

**Табела бр. 6 – Приказ планираних и прописаних урбанистичких параметара на грађевинској парцели**

Грађевински комплекс	Површина (m <sup>2</sup> )		БГП (m <sup>2</sup> )	Индекс заузетости S <sub>z</sub> (%)	Спратност објекта (максимум)	Уређене незастрте зелене површине (%)
К.п. бр. 2088 КО Аранђеловац	1118	планирани	486,00	43,47	Сут+П+4	230,9m <sup>2</sup> 20,65%
		прописани	782,60 (макс.)	70 (макс.)	П+4	20% (мин.)

**Смештај возила** је предвиђен у оквиру грађевинске парцеле, ван површине јавне саобраћајнице и то 10+4=14 ПМ у две гараже у сутерену објекта и на отвореном и 16 паркинг места, тако да је обезбеђено 30 ПМ.

Потребан број паркинг места за становање одређен је према нормативу 1 паркинг место на 1 стан, у складу са Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац.

Планирани објекат ће имати 30 стамбених јединица, тако да је потребно обезбедити 30 паркинг места што је пројектом и обезбеђено.

Паркинг места су димензија 2.50x5.00 m, осим два паркинг места која су обезбеђена за особе са посебним потребама, димензија 5.90x5,00 m за оба п.м.

Паркирање је организовано под углом од 90° у односу на правац кретања интерном саобраћајницом.

Паркинг места могуће је изградити од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити и у боји, а све у функцији раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина (графички прилог бр. 2 – Урбанистичко решење уређења простора, Р 1:250).

**Уређење грађевинског комплекса** подразумева нивелацију, уређење партера, зелених површина и одводњавање ван простора суседа. Комплекс је уређен у складу са наменом.

#### **Нивелација**

Конфигурација терена условила је земљане радове ради нивелације. Пројектована је двосмерна интерна саобраћајница ширине 5,5м са улазном рампом 8,71%, од севера према југу, и попречним падом од 2,00% од истока према западу (од објекта). Њом је обезбеђен прилаз паркинг местима на отвореном као и улаз у гараже у сутерену на коти 260,65.

Кота нивелете прикључка интерне саобраћајнице на улици Милоша Црњанског је 261,65 mnn.

Апсолутна кота објекта је 263,65mnn. Кота нивелете на пешачкој стази испред улаза у стамбени део објекта је 263,20 mnn.

Нивелација је приказана на графичком прилогу бр. 3.1. - План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима, Р 1:250.

Одводњавање је усмерено нивелационим решењем до најниже пројектоване коте 260,33м, а затим се прихвата кишном канализацијом и одводи до колектора за атмосферске воде.

**Унутрашње саобраћајне површине** прилагођене су намени простора и положају објекта.

Саобраћајни приступ до парконга и гараже је обезбеђен са јавне саобраћајнице улице Милоша Црњанског, са северне стране парцеле, интерном саобраћајницом ширине 5,5м. Такође и пешачки прилаз који води до улаза који је смештен на источној страни објекта је из улице Милоша Црњанског.

На улазу у гаражу (у сутерену) пројектована су Нörmann сегментна гаражна врата са интегрисаним пешачким пролазом са ниским прагом (врата у вратима) која нуде врхунску практичност, омогућавајући улазак без отварања целих врата. Тиме је омогућено да и пешаци са паркинга на отвореном могу користити лифт и степениште од сутертна до стамненог дела.

Јединствена предност Нörmann врата је екстремно низак нерђајући праг, који је у средини висок свега **10 mm**, а на ивицама само **5 mm**. Ово значајно смањује ризик од саплитања и омогућава лако гурање бицикала или колица.

Коловозне површине димензионисати за меродавно саобраћајно оптерећење. Обрада асвалтног масом d=10cm у збијеном стању, са ивичњацима и риголама на припремљеној подлози. Смер и начин кретања возила интерном саобраћајницом приказан је на графичком прилогу бр. 2. – Урбанистичко решење уређења простора Р 1:250.

Све саобраћајне и пешачке површине и приступе објектима потребно је прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама, применом Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама («Сл. гласник РС», бр. 22/15).

**Зелене површине** су предвиђене у оквиру грађевинске парцеле где год је то могуће. Од укупне површине грађевинске парцеле, зелене површине чине 20,65%(323.5m<sup>2</sup>) (минимално прописано Планом је 20%).

Планирати садњу биљног материјала за период када вегетација мирује, односно касну јесен или рано пролеће.

Слободне зелене површине уредити ниским и високим зеленилом. Спровести неопходне мере одржавања, неге и заштите над новоформираним зеленим површинама.

**Ограђивање грађевинског комплекса**, према Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац за парцеле у зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, грађевинска парцела може се ограђивати према улици зиданом оградом до висине 0,90 m (од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,40 m. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,40 m.

**Обрада објекта** је планирана у складу са наменом и од стандардних материјала примерених врсти објекта. Детаљан опис конструкције, спољашње и унутрашње обраде планираног објекта дат је у поглављу 10. – Архитектонски део.

**Прикључење објекта на инфраструктуру** врши се према условима одговарајућих комуналних јавних предузећа и дато је у поглављу 9. – Инсталације комуналне инфраструктуре.

## 7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Основни услови заштите и унапређења животне средине остварују се кроз поштовање: правила уређења и грађења на парцели, правила и мера заштите животне средине, природних и културних добара и применом техничких и санитарних прописа при изградњи и реконструкцији. Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова одбране за заштиту становништва, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

### **Заштита од пожара:**

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара.

Посебне мере заштите од пожара приликом изградње спроводе се применом одредаба важећих закона који се односе на заштиту од пожара (Закон о заштити од пожара, Закона о ванредним ситуацијама, Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара).

### **Заштита од земљотреса:**

Подручје плана генералне регулације се налази у сеизмичкој зони од 9°MCS скале. Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Аранђеловца је био 7°MSK-64 као манифестација земљотреса Рудник. Жаришта која одређују ниво сеизмичке угрожености на простору Аранђеловца су Рудник, Лазаревац, Свилајнац. Због постојања одређеног сеизмичког ризика, применом превентивних мера није у потпуности могуће остварити потпуну заштиту људи и објеката.

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредивости територије, уграђене су у планска решења, при чему су дефинисане све безбедне површине на слободном простору - паркови, тргови, игралишта, које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина;
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

С обзиром на то да законска регулатива у овој области није у довољној мери развијена и усаглашена са светским стандардима, у смислу прописивања посебних мера заштите у примени је Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*Службени лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90*).

#### **Заштита од атмосферских непогода:**

Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочишћавати постојеће потоке и поред истих не подизати објекте – зграде и ограде, које ће ометати проток воде до ушћа у веће водотоке.

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многоне ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или израдом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Топографске мере се примењују за насеља и објекте који треба да се граде. Зато је потребно да се добро простудира конфигурација терена (испупчења, удубљења, надморска висина и сл.).

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете (стварање наноса или лавина ако има снега).

#### **Услови заштите од ратних дејстава:**

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;
- обезбедити поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама;
- обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

#### **Заштита непокретних културних добара**

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (члан 109. Закона о културним добрима, «Сл. гласник РС», бр. 71/94, 52/11 и 99/11).

## **8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ**

При изградњи објекта поштовати **принципе енергетске ефикасности зграда** дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда («Службени гласник РС»,

број 61/11). Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Енергетска ефикасност зграде је задовољена ако су испуњена следећа својства зграде:

- Обезбеђени минимални услови комфора (ваздушни, топлотни, светлосни и звучни комфор) и
- Потрошња енергије за грејање, хлађење, припрему топле санитарне воде, вентилацију и осветљење зграде не прелази дозвољене максималне вредности по m<sup>2</sup>.

При пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности.

Сви појмови и параметри, као и начин израчунавања топлотних својстава зграда дефинисани су Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, број 61/11).

У складу са чланом 4. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС, 98/13 – одлука УС РС, 132/14 и 145/14), прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта који издаје овлашћена организација.

Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе и обавезан је од 30.09.2012. године. Услови, садржина и начин издавања сертификата о енергетским својствима зграда прописани су Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда («Службени гласник РС», бр. 69/12).

## 9. ИНСТАЛАЦИЈЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 9.1 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Планирана ангажована снага неопходна за напајање вишепородичног стамбеног објекта електричном енергијом износи укупно 392.61 kW а по структури прикључка према табеларном приказу у наставку:

	Број јединица за прикљ.	Ангажована снага kW	Врста прикључка	Лимитатори снаге	Укупна ангажована снага (kW)
Станови	30	11.04	трофазно	16А	331,2
Заједничка потрошња	1	11.04	трофазно	16А	11.04
Лифт	1	17.25	трофазно	25А	17.25
Гаража 1	1	11.04	трофазно	16А	11.04
Гаража 2	1	11.04	трофазно	16А	11.04
Хидроцил	1	11.04	трофазно	16А	11.04
УКУПНО	35	/	/	/	392.61

ПЛАНИРАНИ НАЧИН ГРЕЈАЊА ОБЈЕКТА: ЦЕНТРАЛНО НА ПРИРОДНИ ГАС

Постојеће стање ЕЕО:

Преко предметне локације кп.бр. 2088 К.О.Аранђеловац, не прелазе ЕЕ водови.

У непосредној близини предметне локације налазе се: постојећи надземни нисконапонски 1 kV вод, постојећи кабловски средњапонски 20 kV вод и постојећи нисконапонски вод 1kV изграђен у кабловском рову на кп.бр. 2068/8 и 268/9 КО Аранђеловац, ул. Милоша Црњанског. Тачне снимке кабловских водова ЕД Аранђеловац не поседује. Надземна нисконапонска мрежа у близини предметне локације служи за напајање околног електроенергетског конзума- суседних стамбених објеката и са исте НЕМА услова за прикључење предметног објекта.

Тачне снимке свих осталих евентуалних подземних напојних нисконапонских кабловских водова који се налази у близини предметне локације а из ТС 20/0,4 kV, 630 kVA "ШИПАД" према осталим објектима на овој локацији ЕД Аранђеловац НЕ ПОСТОЈЕ.

Преко предметне локације нема планиране изградње нових ЕЕ водова напонског нивоа 0.4,10(20) и 35 kV

#### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ:

Према важећем Закону о енергетици, Члан 218, у заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката (постојећих и планираних), могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објекта, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове напонског нивоа 1-35 kV износи 1м. Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са сваке стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:

За напонски ниво 1 kV до 35 kV

- за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра
- за слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра
- за самносеће кабловске снопове 1 метар

**Неопходно је да се приликом извођења радова, извођач придржава свих прописаних безбедносних мера, као и да се испоштују следећи услови:**

- Да се пре почетка радова у близини подземних и надземних нисконапонских и високонапонских водова и осталих електроенергетских објеката (мерних, разводних и мерно-разводних ормана, ТС, уземљивача и др.), као и далеководних стубова и далеководних стубова и урађених уземљивача истих, изврши идентификација и тачно обележавање подземних кабловских водова и осталих електроенергетских објеката и инсталација.

#### **Услови за прикључење објекта на Електроенергетску мрежу**

Предметна локација није покривена адекватном нисконапонском мрежом.

Да би се остварили услови за прикључење планираног објекта неопходно је изградити нови нисконапонски кабловски прикључни вод из монтажне бетонске трафостанице (МБТС) 20/0,4 kV, снаге 1x630 kVA „ШИПАД“ која се налази на кп.бр. 2091/1 КО Аранђеловац.

Од трафостанице до предметног објекта предвидети изградњу посебног кабловског извода нисконапонске мреже каблом типа ХРОО-А 4x185мм<sup>2</sup>, 2 комада, орјентационе дужине 60 метара.

На предметном објекту применити ТТ систем заштите са ЗУДС и мере изједначења потенцијала за заштиту од превисоког напона додира и напона корака.

## **9.2 ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА**

Од стране надлежног комуналног предузећа „Букуља“ из Аранђеловца добијени су Технички услови број 01-55/1 од 09.01.2026. године, за израду Урбанистичког пројекта.

### **Технички услови за пројектовање прикључка на јавни водовод**

У улици Милоша Црњанског, на супротној страни од предметне локације, положен је вод градске мреже PVC Ø 110mm, различитог радног притиска у мрежи који се креће до 10 bar, тако да постоје технички услови за прикључење планираног објекта, односно може се обезбедити водоснабдевање, као и противпожарна заштита, у складу са законским прописима.

Прикључење планираног објекта на улични водовод се може извршити, довођењем воде до водомерног окна. Водоводна мрежа треба да обезбеди водоснабдевање вишепородичног стамбеног објекта, као и противпожарну заштиту.

### **Технички услови за пројектовање прикључка на градску канализацију**

Постојећа мрежа јавне фекалне налази се на источној страни парцеле и пречника је Ø200 тако да су обезбеђени услови за прикључење планираног објекта.

### **Технички услови за пројектовање прикључка на атмосферску канализацију**

Према Условима за прикључак на атмосферску канализацију од ЈКП „Букуља“ из Аранђеловца за израду Урбанистичког пројекта постоји изграђени вод атмосферске канализације, димензија Ø300, који треба да омогући одвођење атмосферских вода са саобраћајница, крова и осталих одређених површина унутар предметне локације.

## **9.3 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА**

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, Извршна јединица Крагујевац је утврдило да се на предметној локацији, која је у обухвату овог Урбанистичког пројекта, не постоји телекомуникациона инфраструктурна мрежа (постоји у непосредној близини).

### **УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**

Приликом изградње пословних и стамбених објеката, по Члану 43 Закона о електронским комуникацијама, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање на електронске комуникационе мреже (ЕКМ), припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима.

ЕКМ објекта се планира, инсталира, користи и одржава тако да:

- се свим заинтересованим операторима омогућава приступ уз равноправне и не дискриминаторне услове, на местима која су предвиђена за интерфејс спољне мреже за приступ (ENI);

- се свим крајњим корисницима услуга у зградама омогућава слободан избор оператора и обезбеђује употреба услуга информacionих и комуникационих технологија (ICT – услуге).  
Инфраструктура ЕКМ објекта се састоји од:

А. спољне приступне мреже А.1. кабловске канализације инвеститора, која се налази на његовој приватној парцели и простира се од увода у објекат до приступне тачке парцеле

А.2. кабловска канализације оператора, која се налази на јавној површини и простира се од приступне тачке парцеле до приступне тачке ЕКМ оператора

В. унутрашње приступне мреже (ЕКМ објекта)

В.1. пролаза каблова од увода у објекат до простора за операторе

В.2. простора за операторе – за смештај активне и пасивне ТК опреме

В.3. система каблирања објекта – каблирања окоснице и етажно каблирање

В.4. каблирања терминалне опреме у стану или пословном простору

Тачка разграничења ЕКМ оператора и ЕКМ објекта тј. корисника стамбеног или пословног простора одређује се као тачка у којој наступа промена власништва и/или надзор рада. Та тачка је углавном у простору за операторе.

#### УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕКМ

1. Инвестиционо-техничка документација инфраструктуре ЕКМ (пројекат, документација изведеног стања) мора бити урађена у складу са важећим прописима ЗЈПТТ, Законом о планирању и изградњи и издатим условима.

2. Забрањено је прикључење објекта на постојећу ЕКМ пре добијања грађевинске дозволе.

#### *А. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ СПОЉЊЕ ПРИСТУПНЕ МРЕЖЕ*

3. За потребе полагања приводног ТК кабла, потребно је обезбедити приступ планираном објекту путем приводне ТК канализације.

##### *А1. Кабловска канализација инвеститора*

4. По Члану 43 Закона о електронским комуникацијама изградња овог дела инфраструктуре ЕКМ је у надлежности инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између заинтересованих страна, а према моделима о пословно-техничкој сарадњи.

5. Изградња овог дела инфраструктуре ЕКМ мора се извести у складу са захтевима у погледу градње кабловске канализације, при чему се морају узети у обзир најмања топографска ограничења терена, профил и састав тла, потреба или могућност дренаже, постојеће трасе и коридори других инсталација, промет возила (дубина полагања, потребна носивост поклопца, ојачања бетоном, ...).

6. У оквиру вашег Урбанистичког пројекта на к. п. 2088, К.О. Аранђеловац, требало би предвидети (планирати изградњу - уцртано је у графичком прилогу) изградњу кабловског ТК окна (МО) и постављање PVC/PE цеви Ø40 mm, које ће омогућити несметан приступ и прикључење на телекомуникациону инфраструктуру будућем кориснику. Ове цеви треба положити на време у току изградње објекта, да би се избегло накнадно раскопавање плаца.

7. Предлог трасе и положаја окана и цеви, који чине кабловску канализацију инвеститора, је оријентационо приказан на ситуацији у прилогу.

8. Ове цеви полагају кроз слободне површине водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објеката, као и углу савијања. Полупречник кривине треба да износи минимално  $r = 2,3m$ , ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. У случају да не може да постигне наведени полупречник савијања, на месту кривине израдити ревизионо кабловско окно димензија  $0.8 \times 0.8 \times 1m$ .

##### *А2. Кабловска канализација оператора*

9. Изградња овог дела ТК капацитета је у надлежности оператора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између заинтересованих страна, а према моделима о пословно-техничкој сарадњи.

#### *В. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ УНУТРАШЊЕ ПРИСТУПНЕ МРЕЖЕ*

10. Изградња унутрашњих ТК инсталација, од простора за операторе до корисничких прикључака је обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између заинтересованих страна, а према моделима о пословно-техничкој сарадњи.

11. Кућна ТК инсталација у објекту треба бити урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката.

12. Предвидети полагање оптичких каблова са мономодним влакнима и UTP (FTP) каблова минимум категорије 5е (препука је да буду категорије 6). Максимална дужина UTP каблова, од активне опреме до утичнице или до друге активне опреме, не сме да пређе 90m.

13. За реализацију GPON технологије у топологији FTTH, потребно је положити приводни оптички кабл и изградити оптичку инсталацију до сваког стана, локала или пословног простора.

14. Сви каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, као и све ребрасте цеви која се помињу, морају бити негориви (LSZH) по стандарду G.657A.

#### *B1. Пролаза каблова од увода у објекат до простора за операторе*

15. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу или кроз две PE цеви Ø40mm, до места у коме је потребно монтирати опрему (простор за операторе) и у коме се налази завршна концентрација унутрашње мреже (кућне ТК инсталације).

#### *B.2. Простор за операторе*

16. Простор за операторе мора да испуњава следеће услове:

- да се налази у приземљу или првом подземном нивоу или на некој другој локација по предлогу пројектанта (као што је наменска просторија за овај тип опреме)

- да је лако приступачан како радницима који раде на одржавању, тако и за увод каблова и да буде на месту са кога је погодно повући успонске каблове

- мора се налазити на прописаном растојању од извора ЕМ сметњи (трансформатора, мотора, генератора, радио станица, ...), као и од других инсталација и мора бити заштићен од продора воде и механичких оштећења

17. У простору за операторе предвидети место за монтажу оптичког дистрибутивног ормана (ODO). Овај орман представља тачку где се спајају успонски (инсталациони) оптички каблови и оптички кабл који повезује зграду са спољном оптичком мрежом. ODO орман се монтира на зид и простор који је неопходно обезбедити је 700x600x300mm (ВxШxД).

Висина монтаже доње ивице кабинета је на 1 до 1,2m од пода.18. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења < 30 Ω, или ако објекат има темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F Ø16mm<sup>2</sup>.

#### *B3. Систем каблирања објекта*

19. За систем каблирања објекта треба предвидети класично структурно каблирање. У складу са тим, у објекту планирати просторе за реализацију помоћних концентрација (по етажама). На свакој етажи објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm.

20. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних ребрастих цеви кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи до стана/пословног простора. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једну ребрасту цев пречника Ø16mm до места уградње разводне кутије димензија 150x150mm са спољне стране стана. Од ове кутије па на даље се наставља континуитет постављања ребрастих цеви до Завршне Оптичке Кутије (ЗОК) у стану/пословном простору.

21. Спратне кутије би требало да имају отворе како би се вертикална ребраста цев Ø50mm увело у кутију као и отворе за увод ребрастих цеви која полазе од спратне кутије ка становима. Због лакшег провлачења каблова потребно је у све ребрасте цеви увући FeZn жицу.

22. Обзиром да су овакви објекти, кандидати и за постављање базних станица, пројектовати и положити једну ребрасту цев пречника Ø50mm од простора за операторе до крова (због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову). Поменута ребраста цев мора да прође кроз помоћне концентрације на свакој етажи.

23. Инсталацију вертикалног оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа.

#### *B.4. Каблирања терминалне опреме у стану или пословном простору*

24. Мулти-медијални центар (ММЦ) у стану представља тачку где је позиционирана пасивна опрема (модули за завршавање UTP каблова и ЗОК) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса.

25. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за ММЦ, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) у стану оствариле са што краћим кабловима. Такође, водити рачуна да, због слабљења радио таласа, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ буде одређена на

начин да се постигне што је могуће мање препрека (зидова) између активне опреме и уређаја корисника (мобилни телефон, лап-топ, ...).

26. У ММЦ се долазни оптички кабл завршава на ЗОК-у, са које се, посебним каблом – печ кордом, повезује модем. На поменути модем се, путем бакарних - UTP каблова, повезују рачунари и STB уређаји (један или више, који служе за пренос TV сигнала и за везу са TV уређајем). STB уређај је потребно да стоји у близини TV уређаја како би се што лакше међусобно повезали. Модем и STB уређај су активни елементи, тако да пројектант треба да планира, у њиховој непосредној близини додатне прикључке на нисконапонску мрежу од 220V.

27. Пројектанту се препоручује да, унутар стана/локала, разводне UTP каблове у свакој просторији заврши на RJ45 утичницама. На овај начин се омогућава лакше повезивање рачунара и STB уређаја које се не налазе у истој просторији у којој је и модем.

#### **9.4 ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА**

На основу Услови ЈКП Букуља за гасификацију општине Аранђеловац, број 08-72/1 од 12.01.2026. године у непосредном окружењу локације има изграђени дистрибутивни гасовод Ø40x3,6mm у улици Милоша Црњанског.

На наведеној локацији нема мерно-регулационих станица. Сви планирани објекти на парцели прикључиће се на дистрибутивни гасовод Ø40x3,6mm у улици Милоша Црњанског са максималним протоком природног гаса  $Q_{max}=100m^3/h$ . Није планирана изградња и реконструкција дистрибутивног гасовода у улици Милоша Црњанског.

#### **9.5 ЈКП "ЗЕЛЕНИЛО АРАНЂЕЛОВАЦ"**

За потребе израде Урбанистичког пројекта вишепородичног стамбеног објекта на к.п.бр.2088 КО Аранђеловац издаје САОБРАЋАЈНО–ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ:

- 1(једног) КОЛСКОГ ПРИЛАЗНОГ ПУТА И ДВОСМЕРНОГ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА (улаз/излаз) на јавну саобраћајницу – ул.Милоша Црњанског

- Пројектну документацију и коначно решење саобраћајног прикључка ускладити са Законом о путевима („Сл.гл.РС“, број 41/2018, 95/2018-др, закон и 92/2023-др.закон), Законом о безбедности саобраћаја на путевима („Сл.Гласник РС“, бр.41/2009, 53/2010, 101/2011,32/2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015-др.закон, 9/2016-одлука УС24/2018, 41/2018, 41/2018-др. Закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020-др.закон, 76/2023 и 19/2025) и подзаконским актима који регулишу ову област.
- Радијусе саобраћајног прикључка на јавну саобраћајницу пројектовати тако да обезбеде неометано кретање меродавног возила, као и функционално саобраћајно решење
- Осовина саобраћајног прикључка и прилазног пута мора бити управна на осовину коловоза на који се прикључује уз дозвољено одступање од  $\pm 15^\circ$
- Уколико су уз коловоз постављени ивичњаци, могуће је у укупној ширини прилаза упустити ивичњаке.
- Одводњавање прилагодити условима терена, а да при томе површинске воде не угрожавају саобраћајницу
- Саобраћајни прикључак, пројектовати тако да се обезбеди неопходна прегледност и омогући безбедност свих учесника у саобраћају.
- Саобраћајни прикључак мора бити јасно уочљив и да се својим карактеристикама разликује од суседних површина других намена, а најмање да буде обележен хоризонталном саобраћајном сигнализацијом у складу са Правилником о саобраћајној сигнализацији („Сл.гл.РС“, број 85/2017, 14/2021и 21/2024), и очекиваним обимом саобраћаја

- Пројектном документацијом уважити постојећу хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију шире зоне саобраћајног прикључка и саобраћајнице на коју се врши прикључење са свим пратећим саобраћајним површинама (тротоар, јавни паркинг) и др.

Увидом у документацију ЈКП „ЗЕЛЕНИЛО АРАНЂЕЛОВАЦ“ за израду Урбанистичког пројекта вишепородичног стамбеног објекта на к.п.бр.2088 КО Аранђеловац издаје услове:

1. Даљу планску разраду предметне локације, потребно је прилагодити очувању и унапређењу биодиверзитета – драгоценом чиниоцу биолошких, еколошких и амбијеталних вредности простора
2. По ободу планиране парцеле, предвидети мешовиту вегетацију различите спратности, у односу на намену, претежно линеарно распоређену, која поред ублажавања негативних утицаја саобраћаја и побољшања микроклиматских услова, на наведеним локацијама ће бити и заштитна зона, коридор очувања
3. Приликом реконструкције или изградње непосредног окружења вишепородичног стамбеног објекта, радове вршити искључиво у границама катастарске пацеле, а планиране зелене површине, урадити на начин који ће се ускладити са уређењем објекта и површина
4. Код реконструкције и изградње новог објекта, потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина, као што је простор испред објекта, улични простор, атријумски простор, интезивно и екстезивно озелењавање кровова, вертикално зеленило и др. Посебно код шире зоне старог језгра града, због уклапања у амбијенталну средину
5. У складу са важећим планским документом, минимални проценат зелених површина у контакту са тлом, на парцели износи 20%
6. Избор садног материјала ускладити са локалитетом, наменом, спратношћу, очувањем визура, експозицијом, површинама, што у даљој планској разради треба имплементирати
7. Обезбедити Законом прописана минимална одстојања дендро врста од подземних инсталација, које планирати тако да се копање врши једном трасом, како би се смањило степен утицаја на животну средину
8. Нивелације терена, радити на основу геодетског снимка ускладити је са котама шахова, улаза у објекте, околним саобраћајницама, водећи рачуна о одвођењу атмосферских вода, стаза и платоа, у кишне реципијенте
9. Предвидети и заштитне нове зелене површине
10. Уз саобраћајнице, планирати линијске коридоре са дрворедима, поштујући прописана одстојања при садњи, од траса подземних и надземних инсталација, тако да осовина стабла до ивице рова најближе инсталације не буде мања од 1.5м, најмање растојање садница прилагодити врсти(5-10м), садњу ускладити са орјентацијом саобраћајнице

## СПРОВОЂЕЊЕ

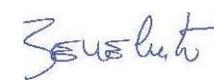
Сходно одредбама чл. 60 - 64. Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 72/09, 81 /09, 64 /10, 24 /11, 121 /12, 42 /13, 50 /13, 98 /13, 132 /14, 145 /14, 83/2018 , 31/19 и 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) овај Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Потврду и верификацију о испуњености наведених критеријума утврђује Одељења за имовинско - правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне послове, Општинске управе општине Аранђеловац тј. Комисија за планове.

Овај Урбанистички пројекат са Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац (Општински Сл. гласник 66/14, 8/19, 4/20 и 8/21) је основ за издавање локацијских услова, према одредбама Закона о планирању и изградњи

Урбанистички пројекат је израђен у 3 (три) истоветна примерка, од којих се 2 (два) примерка налазе код наручиоца посла и 1 у Општинској управи општине Аранђеловац

Аранђеловац, 6.03.2026. године  
Број: **4/2026**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,



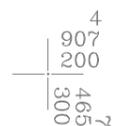
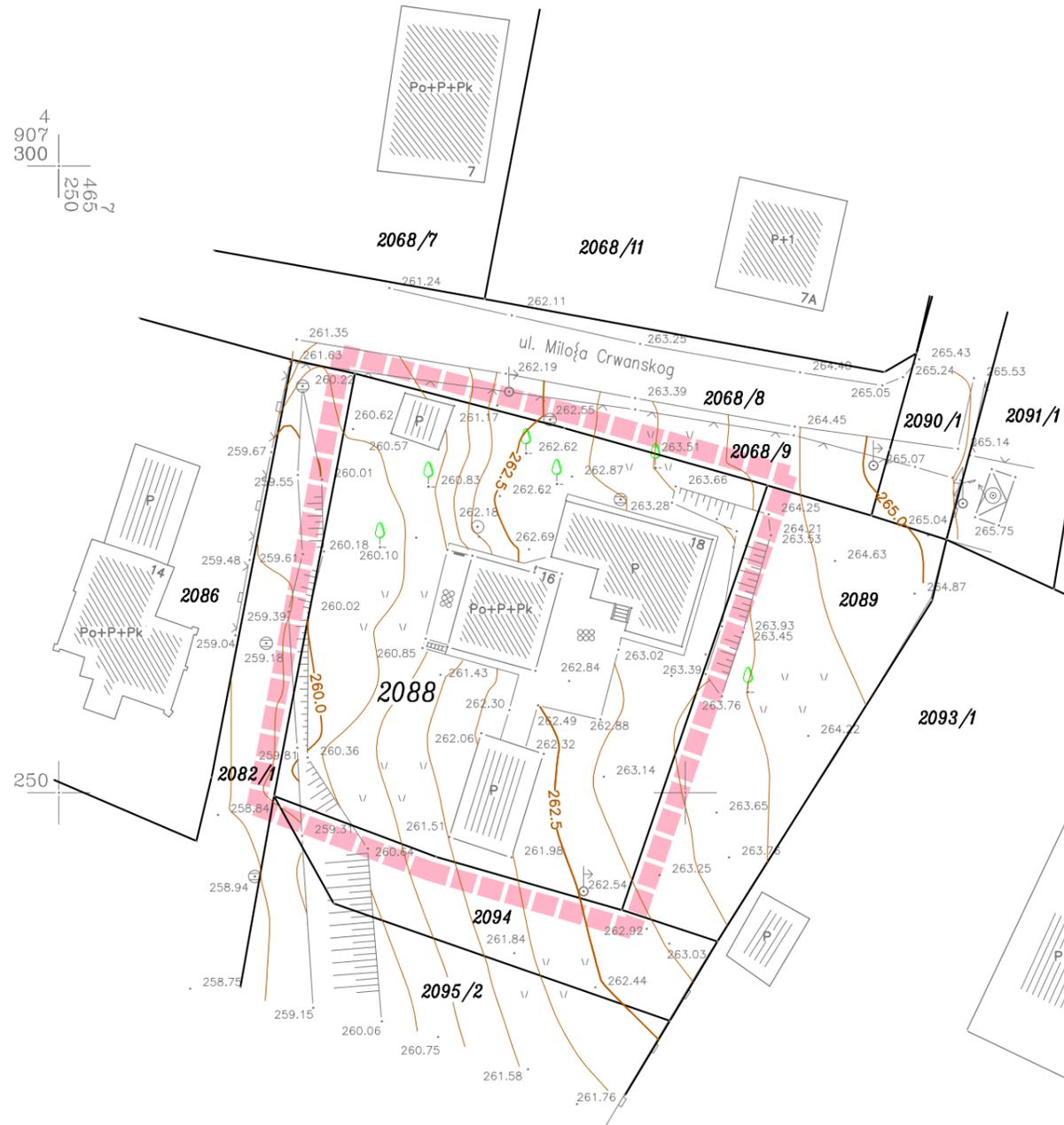
МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл. инж. арх.  
(лиценца: 200 0553 03)

## ГРАФИЧКИ ДЕО

1.1. Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац	...	P	1	:	2500
1.2. Геодетска подлога са границом обухвата урбанистичког пројекта	...	P	1	:	500
1.3. Анализа локације са планираном парцелацијом	...	P	1	:	500
2. Урбанистичко решење уређења простора	...	P	1	:	250
3.1. План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима	...	P	1	:	250
3.2. Подужни пресек кроз локацију	...	P	1	:	200
4. Скупни приказ комуналне инфраструктуре	...	P	1	:	250



KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN  
Ul. Miloša Crwanskog 16-18  
Kat. parcela broj 2088  
R = 1:500  
Ekvidistancija 0.5m



Geoinvest  
decembar 2025.god.

ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОРТОФОТО Р=1:2500



ул. Кнеза Михајла  
Д.П. I Б РЕДА БР. 27(М-4)

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац

НАЗИВ ЛИСТА:  
ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ  
ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

РАЗМЕРА:  
1:500

ДАТУМ:  
2026. год.

БРОЈ  
ЦРТЕЖА: 1.2

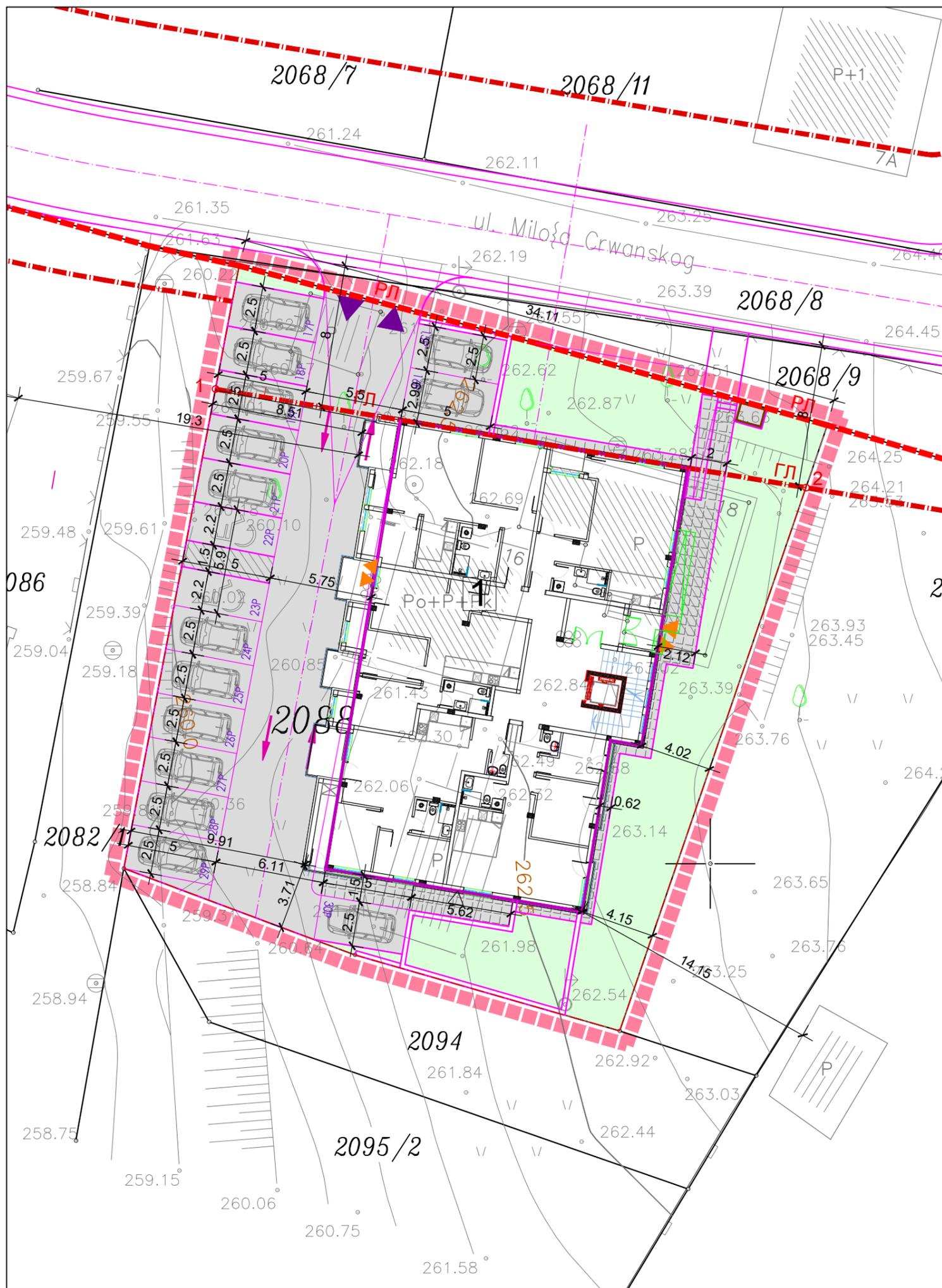


Предузеће "АРПЛАН" д.о.о.  
ул. Краља Петра I бр. 80  
АРАНЂЕЛОВАЦ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Милан Зечевић,  
дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:  
Драгош Перишић, дипл.инж.геод.





**ЛЕГЕНДА:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ИНТЕРНИ КОЛСКО-ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ
- ОЗНАКА ПАРКИНГ МЕСТА
- ПЕШАЧКА СТАЗА
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛСКИ УЛАЗ (ИЗЛАЗ) НА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ
- УЛАЗ (ИЗЛАЗ) У ОБЈЕКАТ
- СМЕР КРЕТАЊА ВОЗИЛА
- ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ СПРАТНОСТИ Сут+П+4

координате грађевинске линије		
број тачке	Y	X
1	7465272.31	4907276.54
2	7465305.35	4907271.03

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКАТ  
на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац

НАЗИВ ЛИСТА:  
УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ  
УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

РАЗМЕРА:  
1:250

ДАТУМ:  
2026. год.

БРОЈ ЦРТЕЖА:  
2

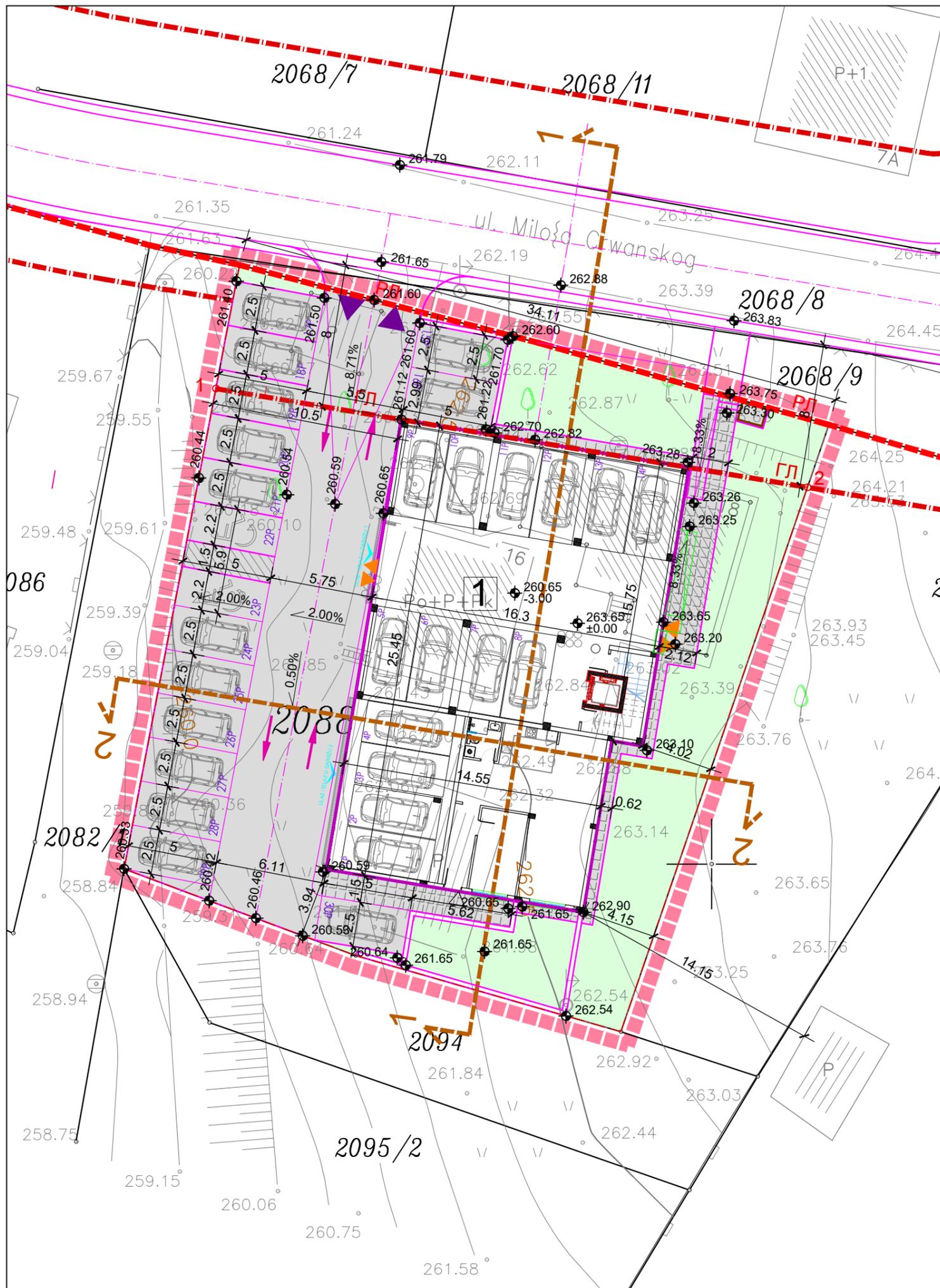


Предузеће "АРПЛАН" д.о.о.  
ул. Краља Петра I бр. 80  
АРАНЂЕЛОВАЦ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Милан Зечевић,  
дипл.инж.арх.



ДИРЕКТОР:  
Мићо Чудић, дипл.инж.грађ.



## ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- РЛ** РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА = ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГЛ** ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГАБАРИТ ОБЈЕКТА
- 1 ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ СПРАТНОСТИ Сут+П+4
- 278.95** ВИСИНСКА КОТА

### ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА:

парцела грађевинска	површина (m <sup>2</sup> )	интерни саобраћај + тротоари (m <sup>2</sup> )	зеленило (m <sup>2</sup> )	Бр. објекта	намена објекта	спратност	Корисна (нето) површина етаже (m <sup>2</sup> )	Бруто површ. етаже (m <sup>2</sup> )	БРГП (m <sup>2</sup> )
К.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац	1118	481.7	230.9	1	Вишепородични стамбени објекат	Сут+П+4	сутерен	368.76	398.00
							приземље	378.00	453.00
							1. спрат	419.68	486.00
							2. спрат	419.68	486.00
							3. спрат	419.68	486.00
4. спрат	419.81	486.00							
								2425.61	2795.00

### УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

парцела грађевинска	површина (m <sup>2</sup> )	намена	урбан. пар.	БГП (m <sup>2</sup> )	степен заузет. Sz (%)	спратност објекта	уређене незасрте зелене повр. (%)
К.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац	1118	Мешовите намене више густине	планирани	486.00	43.47	Сут+П+4	20.65%
			прописани	782.60 (макс.)	70 (макс.)	П+4	20% (мин.)

### координате грађевинске линије

број тачке	Y	X
1	7465272.31	4907276.54
2	7465305.35	4907271.03

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац

НАЗИВ ЛИСТА:  
ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА УРБАНИСТИЧКИМ ПОКАЗАТЕЉИМА

РАЗМЕРА: 1:250  
ДАТУМ: 2026. год.  
БРОЈ ЦРТЕЖА: 3.



Предузеће "АРПЛАН" д.о.о.  
ул. Краља Петра I бр. 80  
АРАНЂЕЛОВАЦ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Милан Зечевић,  
дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:  
Мићо Чудић, дипл.инж.грађ.





УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац

НАЗИВ ЛИСТА:  
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК КРОЗ ЛОКАЦИЈУ 1-1

РАЗМЕРА:  
1:250

ДАТУМ:  
2026. год.

БРОЈ  
ЦРТЕЖА



Предузеће "АРПЛАН" д.о.о.  
ул. Краља Петра I бр. 80  
АРАНЂЕЛОВАЦ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Милан Зечевић,  
дипл. инж. арх.

ДИРЕКТОР:  
Мићо Чудић, дипл. инж. грађ.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац

НАЗИВ ЛИСТА:  
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК КРОЗ ЛОКАЦИЈУ 2-2

РАЗМЕРА:  
1:250

ДАТУМ:  
2026. год.

БРОЈ  
ЦРТЕЖА:  
4.2



Предузеће "АРПЛАН" д.о.о.  
ул. Краља Петра I бр. 80  
АРАНЂЕЛОВАЦ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Милан Зечевић,  
дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:  
Мићо Чудић, дипл.инж.грађ.





**ЛЕГЕНДА:**

-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
-  ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ИНФРАСТРУКТУРА**
-  ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД
-  ПЛАНИРАНИ ВОДОВОД
-  V.O. ВОДОМЕРНО ОКНО
-  ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
-  ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
-  ПОСТОЈЕЋА КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
-  ПЛАНИРАНА КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
-  ПОСУДА ЗА ПРИКУПЉАЊЕ СМЕЋА (2 x капацитета 1,1 m³)
-  ПОСТОЈЕЋА РЕ ЦЕВ
-  ПОСТОЈЕЋИ ПРИМАРНИ ТТ КАБЛ
-  ПЛАНИРАНА РЕ ЦЕВ
-  ПЛАНИРАНО МОНТАЖНО ТК ОКНО - ПМО
-  ПОСТОЈЕЋИ ДИСТРИБУТИВНИ ПЕ ГАСОВОД 40x3.6mm
-  ПЛАНИРАНИ ПРИКЉУЧАК НА ДИСТРИБУТИВНИ ПЕ ГАСОВОД
-  МЕРНО РЕГУЛАЦИОНИ СЕТ
-  ПОСТОЈЕЋИ ДВ 1E20kV (НАДЗЕМНО)
-  ПОСТОЈЕЋА МБТС "ШИПАД" 20/0.4kV, СНАГЕ 630kVA
-  НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ПОДЗЕМНИ КАБЛОВСКИ НН ПРИКЉУЧНИ ВОД ИЗ МБТС "ШИПАД"
-  КРК  
КАБЛОВСКА ПРИКЉУЧНА КУТИЈА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА  
на к.п. бр. 2088 К.О. Аранђеловац

НАЗИВ ЛИСТА:  
СКУПНИ ПРИКАЗ  
КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

РАЗМЕРА: 1:250	ДАТУМ: 2026. год.	БРОЈ ЦРТЕЖА: 5
-------------------	----------------------	----------------------



Предузеће "АРПЛАН" д.о.о.  
ул. Краља Петра I бр. 80  
АРАНЂЕЛОВАЦ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Милан Зечевић,  
дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:  
Мићо Чудић, дипл.инж.грађ.



## **АРХИТЕКТОНСКИ ДЕО**

**ИДР - Идејно решење вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 2088 К.О.  
Аранђеловац**

**0 – ГЛАВНА СВЕСКА**

**1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**