2025
AAA
Srebrna izvrsnost

ARHIPLAN DOO
ARANĐELOVAC

Matični broj: 17576259
Dun & Bradstreet d.o.o. / 3.11.2025

BUSINESS
EXCELLENT SME
PRIVREDNA KOMORA SRBIJE
Powered by Coface

ДРАГАНА БИГА
014896712
Sign

Digitally signed by
ДРАГАНА БИГА
014896712 Sign
Date: 2026.06.22
12:09:21 +02'00'

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗАТВОРЕНОГ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА “BEKATOWN”

ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:
„АРХИПЛАН” Д.О.О. – Аранђеловац

ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:
„СПРЕГ” Д.О.О. - Аранђеловац

ИНВЕСТИТОР : „БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ” Д.О.О. - Аранђеловац

јун, 2026. година

34 300 Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66
034/70-30-10, 70-30-11,Тел./факс: 034/70-30-10,
E-mail: office@arhiplan.org
Текући рачун: 205 – 134175 - 16

ПРЕДМЕТ:	**Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације затвореног стамбеног насеља „BEKAMENT”**
ИНВЕСТИТОР:	**„БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ” Д.О.О.** **ул. Краља Петра Првог бр. 132** **34 304 Бања**
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	**„СПРЕГ” д.о.о.** **Аранђеловац, ул. Краља Петра I бр. 15** **одговорни пројектант:** **Јасмина Митровић, дипл.инж.арх.** **ИКС 210 А01086 19**
ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:	**„АРХИПЛАН” Д.О.О.** **за планирање, пројектовање и консалтинг** **Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66**
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	**ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх.**
РАДНИ ТИМ:	**ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.** **АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж.** **МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх.** **ДИМИТРИЈЕ ЦЕНИЋ, дипл.инж.грађ.** **ГОРДАНА ГАМБЕЛИЋ, дипл.инж.геод.** **АЛЕКСАНДАР ГАВРИЛОВИЋ, дипл.инж.грађ.** **АЛЕКСАНДАР ВАСОЈЕВИЋ, дипл.инж.електро.** **МАРИН РАЈИЋ, дипл.инж.ел. птт смера.**
ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН” Д.О.О.:	**ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.**

САДРЖАЈ

О П Ш Т А Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А

- Решење Агенције за привредне регистре
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда о важности лиценце
- Изјава одговорног урбанисте

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

1. УВОД 1

1.1. Повод за израду Урбанистичког пројекта..... 1

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта..... 2

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта..... 2

1.4. Подаци о постојећем стању..... 2

1.5. Прикупљена документација..... 6

1.6. Извод из планске документације ширег подручја..... 7

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ..... 8

2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена..... 9

2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле..... 14

2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле, односно комплекса..... 15

2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле..... 16

2.5. Највећа дозвољена спратност објекта..... 19

2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели..... 19

2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, интерне саобраћајнице, пешачке комуникације и простора за паркирање возила..... 19

2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката..... 23

2.9. Ограђивање грађевинског комплекса..... 23

2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада..... 24

2.11. Фазност изградње и дозвољена одступања при изради техничке документације..... 24

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ..... 25

4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ..... 25

5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ..... 27

5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода..... 27

5.2. Електроенергетска инфраструктура..... 28

5.3. Електронска комуникациона инфраструктура..... 30

5.4. Гасоводна инфраструктура..... 32

6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ..... 32

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ..... 32

7.1. Мере заштите природних добара..... 32

7.2. Мере заштите културних добара..... 33
7.3. Мере заштите животне средине..... 33
7.4. Мере за прилагођавање потребама одбране земље..... 33
7.5. Мере заштите од елементарних непогода и акцидената..... 33
7.6. Мере енергетске ефикасности изградње..... 34
7.7. Стандарди приступачности..... 34
8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА..... 34
9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА..... 34

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1. Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење..... 1:1000
2. Катастарско топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта. 1:500
3. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац шеста измена и допуна, планирана претежна намена са поделом на целине - ЛОКАЦИЈА 1..... 1:1000
4. Подела на урбанистичке блокове и фазе изградње..... 1:500
5. План парцелације са наменом површина у оквиру резиденцијалног становања..... 1:500
6. План регулације и нивелације са диспозицијом подземних етажа у комплексу 1:500
7. План регулације и нивелације са диспозицијом свих садржаја (надземне етаже)..... 1:500
8. План мрежа и објеката комуналне и техничке инфраструктуре..... 1:500

Д О К У М Е Н Т А Ц И О Н И Д Е О

Општа документација

- Информација о локацији, издата од Општинске управе општине Аранђеловац, Одељења за имовинско-правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, број 350-12/24-05 од 24.01.2024. године;
- оверен катастарско – топографски план;

Додатни услови ималаца јавних овлашћења:

- технички услови за израду Урбанистичког пројекта, ЈКП „Букуља”, бр. 584_25 од 16.12.2025. године;
- технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта, „Електродистрибуција Србије”, бр. 2581200-Д.08.01-59387/2-26 од 26.03.2026. године;
- услови за израду Урбанистичког пројекта, ЈП „Србијагас”, бр. 06-07-20/1833/1 од 18.03.2026. године;
- издавање локацијских услова и сагласности за потребе израде Урбанистичког пројекта, „Телеком Србија” А.Д. Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за оперативну подршку, бр. 545403/2-2025 од 08.12.2025. године.

У оквиру електронске верзије Урбанистичког пројекта (на диску) налазе се и Услови ималаца јавних овлашћења из планског документа као и услови из потврђеног Урбанистичког пројекта (потврда, број 350-8/2025-05 од 12.02.2025.године).

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

5000239816224

ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА

Република Србија
Агенција за привредне регистре

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	17576259

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	АРХИПЛАН ДОО ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И КОНСАЛТИНГ, АРАНЂЕЛОВАЦ
Скраћено пословно име	АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	АРАНЂЕЛОВАЦ	
Место	АРАНЂЕЛОВАЦ	
Улица	Кнеза Михаила	
Број и слово	66	
Спрат, број стана и слово	/ /	

Адреса за пријем електронске поште		
Е- пошта	office@arhiplan.org	

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања		
Датум оснивања	16.06.2004	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103421790	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	325-9601700076832-54 205-0070100426674-67 205-0000000134175-16 325-9500700203624-35 205-0000000151563-38 160-0000000117957-61	
Подаци о статуту / оснивачком акту		
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	
	Датум важећег оснивачког акта	

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица	
1.	

	Име	Драгана	Презиме	Бига
	ЈМБГ	2207964726818		
	Функција	Директор		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме	Драгана Бига
ЈМБГ	2207964726818

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
Уписан: 2,064.41 EUR, у противвредности од 147,813.41 RSD	
Уплаћен: 2,064.41 EUR, у противвредности од 147,813.41 RSD	17.06.2004

	износ(%)
Удео	**100.000000000000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 2,064.41 EUR, у противвредности од 147,813.41 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 2,064.41 EUR, у противвредности од 147,813.41 RSD	17.06.2004

Огранци

1.	Назив	ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC OGRANAK ZA IZNAJMLJIVANJE VLASTITIH ILI IZNAJMLJENIH NEKRETNINA I UPRAVLJANJE NJIMA, ARANĐELOVAC	
	Шифра делатности	6820	
	Назив делатности	Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима	
	Адреса		
	Општина	АРАНЂЕЛОВАЦ	
	Место	АРАНЂЕЛОВАЦ	
	Улица	КНЕЗА МИХАЈЛА	
	Број и слово	66	
	Спрат, број стана и слово	/ /	
	Додатни опис		

Заступници – огранак заступају законски заступници

Регистратор, Миладин Маглов

РЕПУБЛИКА СРБИЈА АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ БЕОГРАД XCII

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 30.10.2025. године у 12:03:05 часова

Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
30.10.2025. 12:03:05

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 000680635 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 03.03.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

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), одлуке председника Владе Републике Србије број 119-00-00117/2024-01, од 25.11.2024. године 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 и 62/23), поступајући по захтеву АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ из Аранђеловца, ул. Кнеза Михаила бр. 66, министар за јавна улагања, дана доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

I **„АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“**, из Аранђеловца, улица Кнеза Михаила број 66, матични број: 17576259, ПИБ: 103421790, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.

II **„АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“**, из Аранђеловца, улица Кнеза Михаила број 66, матични број: 17576259, ПИБ: 103421790 **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 - „Б категорија“, број лиценце: 003Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.

IV Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси **„АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“**.

V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

О б р а з л о ж е њ е

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.

Одредбом 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) прописано је да овлашћења министра коме је престао мандат врши члан Владе кога председник Владе овласти.

Дана 25.11.2024. године председник Владе Републике Србије донео је Одлуку број 119-00-00117/2024-01, којом је министра за јавна улагања овластио да врши функцију министра грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Привредни субјект **„АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“**, из Аранђеловца, улица Кнеза Михаила број 66, матични број: 17576259, ПИБ: 103421790, поднео је, дана 30.08.2024. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, а потом и допуну захтева дана 06.02.2025. 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 и 62/23) 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 14.02.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**11 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**7 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **11** 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 просторног планера, 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 - „Б 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. **„АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“**, из Аранђеловца, улица Кнеза Михаила број 66 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије матични број: 17576259, ПИБ: 103421790, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
   - **8 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, геодезије и саобраћаја), и
   - **7 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-01** и активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02, 2 лица** са активном лиценцом одоговорног урбанисте ознаке **УП 02-02** и **2 лица** са активном лиценцом одговорног пројектанта;

3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **816.481,00 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 - „Б категорија“ подносиоцу захтева **„АРХИПЛАН ДОО АРАНЂЕЛОВАЦ“,** из Аранђеловца, улица Кнеза Михаила број 66, матични број: 17576259, ПИБ: 103421790.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведног, 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.

По Одлуци председника Владе
да врши овлашћења министра
грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре
Број 119-00-00117/2024-01
од 25.11.2024. године

МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА

Дарко Глишић

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

Јелена Љ. Милићевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 05580083310

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1479 14

У Београду,
6. новембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

Број: 02-12/2025-29469
Београд, 13.11.2025. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
Инжењерска комора Србије издаје

П О Т В Р Д У

Којом се потврђује да је Јелена Љ. Милићевић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1479 14

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 06.11.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 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-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19, 47/25 и 40/26), одговорни урбаниста даје

И З Ј А В У

- да је **Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације затвореног стамбеног насеља “BEKATOWN”** израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона и
- да је израђен у складу са важећим планским документима.

У Аранђеловцу, јун, 2026. година

Одговорни урбаниста:

Јелена Милићевић, дипл.инж.арх.
лиценца ИКС 200 1479 14

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод за израду Урбанистичког пројекта

У предходном периоду, за предметно подручје, урађен је и потврђен Урбанистички пројекат (потврда, број 350-8/2025-05 од 12.02.2025.године).

На основу потврђеног Урбанистичког пројекта исходована су Решења о грађевинској дозволи:

- за изградњу 4 стамбена објекта у низу **(Тип К1а)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-16834-CPI-2/2025 од 13.09.2025. године;
- за изградњу 4 стамбена објекта у низу **(Тип К1б)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-16846-CPI-2/2025 од 14.09.2025. године;
- за изградњу 8 стамбених објеката у низу **(Тип К2а)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-17690-CPI-3/2025 од 14.09.2025. године;
- за изградњу 8 стамбених објеката у низу **(Тип К2б)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-17701-CPI-3/2025 од 17.09.2025. године;
- за изградњу 9 стамбених објекта **(Тип К3а)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-5284-CPI-3/2025 од 15.04.2025. године;
- за изградњу 9 стамбених објекта **(Тип К3б)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-5291-CPI-3/2025 од 05.05.2025. године;
- за изградњу 9 стамбених објекта **(Тип К4)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-5296-CPI-3/2025 од 08.05.2025. године;
- за изградњу 2 стамбена објекта у низу **(Тип К6/1 и К6/2)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-14680-CPI-2/2025 од 25.07.2025. године;
- за изградњу 2 стамбена објекта у низу **(Тип К6/3 и К6/4)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-14688-CPI-2/2025 од 26.07.2025. године;
- за изградњу 2 стамбена објекта у низу **(Тип К6/5 и К6/6)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-14692-CPI-2/2025 од 27.07.2025. године;
- за изградњу 10 стамбених објекта **(Тип К7)** – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-5298-CPI-4/2025 од 14.05.2025. године;
- за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта **(ламеле "6 і 7")** на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-10473-CPI-3/2025 од 25.07.2025. године;
- за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта **(ламеле "8 і 9")** на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-3949-CPI-3/2025 од 08.04.2025. године.

Након што је започела реализација и изградња у предметном подручју, измењени су пословни планови инвеститора, што за последицу има потребу да се изради нов Урбанистички пројекат.

Приликом израде овог (новог) Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације затвореног стамбеног насеља „BEKATOWN" (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), у потпуности су испоштоване издате Грађевинске дозволе за објекте, чија је изградња у току.

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта је намера инвеститора да настави изградњу у затвореном стамбеном насељу (по узору на „кондоминијум"), у складу са измењеним концептом, који је усклађен са новим пословним плановима.

Ради реализације ове намере, у циљу комплетирања планског основа за издавање одговарајућих дозвола, покренут је поступак за израду Урбанистичког пројекта, који је прописан, као даља разрада, планом ширег подручја и по хијерахији вишег реда (План генералне регулације за насељено место Аранђеловац („Службени гласник општине Аранђеловац", број 66/14, 8/19, 4/20, 8/21, 11/23, 1/24 и 2/25).

Подручје Урбанистичког пројекта са границом обухвата, у односу на окружење, је приказано на графичком прилогу **број 1.** - *„Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење"*.

Основни циљ израде Урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких и других услова за грађење планираних објеката у оквиру предметне локације, сходно смерницама из планског документа ширег подручја и података и услова надлежних институција.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта чине:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС", број 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-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", број 32/19, 47/25 и 40/26).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације за насељено место Аранђеловац („Службени гласник општине Аранђеловац", број 66/14, 8/19, 4/20, 8/21, 11/23, 1/24 и 2/25).

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

У обухвату грађевинског комплекса, који заузима површину од 18,46 ha, налазе се:

- целе кп.бр. 5183, 5184, 5114 КО Аранђеловац.

У обухвату разраде Урбанистичког пројекта налази се цела к.п.бр. 5114 КО Аранђеловац, која има површину од 18,32 ha.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта су приказани на графичком прилогу **број 2.** - *„Катастарско – топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта".*

1.4. Подаци о постојећем стању

Предметна локација обухвата комплекс бивше фабрике „Шамот". Са североисточне стране, налази се Улица Илије Гарашанина (чија се траса поклапа са трасом државног пута IБ реда број 27.) и неуређен појас зеленила, између локације и Улице Илије Гарашанина. Са северозападне стране, налази се неизграђено земљиште, а са јужне стране Улица Пријепољска и блокови, претежно изграђени породичним стамбеним објектима. Источно од предметне локације је постојећа здравствена станица.



Слика 1 – предметни комплекс из правца севера (пре уклањања објеката фабрике „Шамот")



Слика 2 – предметни комплекс из правца североистока (пре уклањања објеката фабрике „Шамот")



Слика 3 – предметни комплекс из правца истока (пре уклањања објеката фабрике „Шамот")



Слика 4 – предметни комплекс из правца југоистока (пре уклањања објеката фабрике „Шамот")

У предметном подручју, у току је изградња објеката (на основу наведених грађевинских дозвола), а у ближем окружењу завршена је изградња објеката, на основу потврђеног Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације објекта вишепородичног становања са пословањем у приземљу (маркет „ФОРТУНА") - потврда број 350-165/24-05 од 21.06.2024. године, као и стадиона (на простору бившег фудбалског игралишта „Шамот").

Евидентирани објекти у комплексу бивше фабрике „Шамот" (приказани на графичком прилогу број 2. Урбанистичког пројекта) су следећи:

1. Зграда за производњу и прераду неметала, П=12 392 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
2. Зграда за производњу и прераду неметала, П=5 223 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
3. Зграда за производњу и прераду неметала, П=3 758 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
4. Зграда за производњу и прераду неметала, П=3 524 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
5. Зграда за производњу и прераду неметала, П=2 994 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
6. Зграда за производњу и прераду неметала, П=3 156 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
7. Зграда за производњу и прераду неметала, П=1 898 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
8. Зграда за производњу и прераду неметала, П=1 713 m², П+3, објекат преузет из земљишне књиге;
9. Зграда за производњу и прераду неметала, П=1 670 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
10. Зграда пословних услуга – управна зграда, П=658 m², По+П, објекат преузет из земљишне књиге;
11. Гаража, П=735 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
12. Зграда пословних услуга, П=335 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
13. Зграда пословних услуга, П=547 m², П+1, објекат преузет из земљишне књиге;
14. Зграда пословних услуга, П=143 m², П+Пк, објекат преузет из земљишне књиге;
15. Зграда пословних услуга, П=322 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
16. Зграда пословних услуга, П=780 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
17. Зграда пословних услуга, П=1639 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
18. Трафо станица, П=191 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
19. Зграда за производњу и прераду неметала, П=253 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
20. Зграда за производњу и прераду неметала, П=150 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
21. Трафо станица, П=88 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
22. Зграда пословних услуга, П=648 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге
23. Зграда за производњу и прераду неметала, П=361 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
24. Зграда за производњу и прераду неметала, П=129 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
25. Зграда за производњу и прераду неметала, П=1 220 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;

26. Зграда за производњу и прерeду неметала, П=210 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
27. Зграда за производњу и прерeду неметала, П=244 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
28. Трафо станица, П=164 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
29. Зграда пословних услуга, П=290 m², Р+1, објекат преузет из земљишне књиге;
30. Зграда за производњу прераду и транспорт нафте, деривата нафте и гаса, П=80 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
31. Зграда за производњу прераду и транспорт нафте, деривата нафте и гаса, П=24 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
32. Зграда за производњу прераду и транспорт нафте, деривата нафте и гаса, П=23 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
33. Остале зграде, П=572 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
34. Зграда за производњу и прераду неметала, П=319 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
35. Зграда за производњу и прераду неметала, П=17 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
36. Зграда за производњу и прераду неметала, П=18 m², Р+О, објекат преузет из земљишне књиге;
37. Зграда за производњу и прераду неметала, П=451 m²,П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
38. Остале зграде, П=218 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
39. Остале зграде, П=26 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
40. Гаража, П=54 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
41. Базен, П=42 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
42. Зграда за производњу прераду и транспорт нафте, деривата нафте и гаса, П=15 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
43. Зграда за производњу прераду и транспорт нафте, деривата нафте и гаса, П=215 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
44. Зграда за производњу и прераду неметала, П=315 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
45. Зграда за производњу и прераду неметала, П=146 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
46. Трафо станица, П=122m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
47. Зграда за производњу и прераду неметала, П=95 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
48. Трафо станица, П=231 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
49. Зграда за производњу и прераду неметала, П=25 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
50. Остале зграде, П=196 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
51. Остале зграде, П=43 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
52. Зграда за производњу и прераду неметала, П=34 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
53. Остале зграде, П=52 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
54. Остале зграде, П=155 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
55. Остале зграде, П=101 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
56. Зграда пословних услуга, П=140 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
57. Остале зграде, П=6 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
58. Остале зграде, П=7 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
59. Остале зграде, П=31 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
60. Остале зграде, П=16 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
61. Остале зграде, П=17 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
62. Остале зграде, П=16 m², П+О, објекат преузет из земљишне књиге;
63. Зграда за производњу и прераду неметала, П=17 m², П+О, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
64. Зграда за производњу и прераду неметала, П=17 m², П+О, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;

65. Зграда за производњу и прераду неметала, П=17 m², П+О,
објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
66. Зграда за производњу и прераду неметала, П=127 m², П+О,
објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
67. Зграда за производњу, прераду и транспорт нафте, деривата нафте и гаса, П=183 m², П+О,
објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта;
68. Зграда за производњу и прераду неметала, П=8 m², П+О,
објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.
69. Магацин, П= 337 m² под делом објекта, објекат преузет из земљишне књиге;
70. Фабрички димњак, П= 42 m² - објекат није укњижен у катастру
71. Зграда за производњу и прераду неметала, П=13 m², П+О,
објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.
72. Остале зграде, П = 7 m2, Р+О, објекат изграђен пре прописа о изградњи објеката,
73. Помоћна зграда, П = 9м2, П+О, објекат изграђен пре прописа о изградњи објекта.

Објекти наведени под редним бројем 74 и 75, су делови објеката који се налазе изван границе овог Урбанистичког пројекта, који су такође предвиђени за уклањање/рушење.

Наведени објекти су у већој мери уклоњени/срушени али нису избрисани из евиденције РГЗ СКН Аранђеловац.

Подаци о постојећем стању на катастарским парцелама
(увидом у електронску базу података Републичког геодетског завода *Табела број 1.*

р.б.	Број кат. парцеле	Назив	Врста земљишта / култура	Површ. (m²)	Врста права	Облик својине	Обим удела
Целе кат. парцеле (КО Аранђеловац)							
1	5183	Република Србија Инфраструктура железнице Србије а.д.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	486	својина	јавна	1/1
2	5184	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неполодно земљиште	962	својина	приватна	1/1
3	5114	"Bekament real estate" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	183173	својина	приватна	1/1

На предметној локацији налази се магистрални цевовод пијаће воде, изграђен од азбест цементних цеви пречника Ø200 mm, који се пружа преко фудбалског терена, затим кроз двориште фабрике „Шамот" до Улице Илије Гарашанина. На овом месту се рачва, и један крак, изграђен ливено – гвозденим цевима пречника Ø150 mm води ка насељу „Колонија", док други крак изграђен азбест – цементним цевима пречника Ø150 mm води ка насељу Буковик, паралелно са Улицом Илије Гарашанина. На јужној граници обухвата, у Улици Пријепољској налази се полиетиленски цевовод пречника Ø110 mm.

На предметној локацији се налази вододелница два слива фекалне канализације, која воде ка два градска постројења. Крак који води ка постројењу ППОВ „Бања" пружа се од управне зграде, преко фудбалског терена ка центру града. Изграђен је керамичким цевима, пречника Ø200 mm. Дуж Улице Пријепољске постоји фекална канализација изграђена ПВЦ цевима пречника Ø200 mm, која гравитира ка горе наведеној канализацији. Дуж северне границе обухвата, дуж Улице Илије Гарашанина постоји изграђена фекална канализација, керамичким цевима пречника Ø200 mm. На западу

обухвата, налази се почетак главног колектора, који води до ППОВ Даросава, изграђен од бетонских цеви пречника Ø300 mm. Осим поменутог, на предметној локацији се налази и фекална канализација, која прикупља отпадне воде из дела насеља Колонија и води ка поменутом колектору.

У оквиру обухвата, налази се атмосферска канализација, изграђена бетонским цевима пречника Ø500 mm. Колектор се пружа до парка Буковичке бање, где је прикључен на колектор реке Кубршнице.

Постојећи електроенергетски објекти, у оквиру предметне локације, су већином искључени и стављени у безнапонско стање.

У делу простора на коме је планиран улаз у затворено стамбено насеље, положена је постојећа електронска комуникациона (ЕК) инфраструктура (оптички и каблови примарне мреже).

У непосредној близини подручја Урбанистичког пројекта налази се постојећа мерно-регулациона станица (МРС) „ШП Аранђеловац", на кп.бр. 5104 КО Аранђеловац, капацитета Q=3.000 m²/h. Преко простора обухваћеног границом Урбанистичког пројекта пролазе гасоводи 16 bar и 4 bar.

1.5. Прикупљена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

- Информација о локацији, издата од Општинске управе општине Аранђеловац, Одељења за имовинско-правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, број 350-12/24-05 од 24.01.2024. године;
- оверен катастарско – топографски план.

Услови ималаца јавних овлашћења (из планског документа):

1) Завод за заштиту природе Србије, Нови Београд, решење 03 број 021-4417/2 од 30.01.2023. године и мишљење 03 број 021-4417/4 од 21.07.2023. године;
2) Завод за заштиту споменика културе Крагујевац, решење број 3668-02/1 од 27.01.2023. године и мишљење број 1843-02 од 10.08.2023. године;
3) Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд, обавештење број 23943-2/22 од 02.02.2023. године;
4) МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације, Крагујевац, број 09.15.2.2. 217-21988/22-1 од 04.01.2023. године;
5) ЈВП „Србијаводе" ВПЦ „Морава", услови, број 11864/1291 од 02.02.2023. године, обавештење број 5143/1 од 26.05.2023. године и решење о издавању водне сагласности, број 10841/1 од 27.11.2023. године;
6) ЈП „Путеви Србије", Београд, услови, број 953-3339 од 07.02.2023. године, мишљење, број 953-3339/23-2 од 05.06.2023. године, мишљење, број 953-3339/23-4 од 09.08.2023. године и мишљење, 953-3339/23-6 од 23.11.2023.године;
7) Акционарско друштво „Електромрежа Србије", Београд, услови, број 130-00-UTD-003-14/2023-002 од 17.01.2023. године;
8) „Телеком Србија" А.Д. Извршна јединица Крагујевац, технички подаци и услови, број 7177/1-2023 од 06.01.2023. године;
9) „Електродистрибуција Србије" А.Д., Огранак ЕД Аранђеловац, услови, број 2540400-Д.09.02-115789/1-23 од 15.03.2023. године;
10) ЈП „Србијагас", Нови Београд, услови, број 06-07-11/4098/1 од 30.01.2023. године;
11) ЈКП „Букуља" Аранђеловац, РЈ Гас – Производно технички сектор, услови, број 03-2290/1 од 29.03.2023. године;
12) ЈКП „Букуља" Аранђеловац, технички услови, број 16_23 од 27.01.2023. године;
13) ЈКП „Зеленило" Аранђеловац, услови, број 251 од 23.01.2023. године;

14) „Инфраструктура железнице Србије" А.Д. услови, број 3/2023-30 од 11.01.2023. године, мишљење, број 3/2023-530 од 08.05.2023. године, мишљење, број 3/2023-854 од 25.07.2023. године и мишљење, број 3/2023-975 од 21.08.2023. године;
15) ЈП „Србијашуме", Нови Београд, одговор, број 1702 од 27.01.2023. године;
16) Републички сеизмолошки завод, услови, број 02-48-1/2023 од 25.01.2023. године.

Додатни услови ималаца јавних овлашћења:

- технички услови за израду Урбанистичког пројекта, ЈКП „Букуља", бр. 584_25 од 16.12.2025. године;
- технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта, „Електродистрибуција Србије", бр. 2581200-Д.08.01-59387/2-26 од 26.03.2026. године;
- услови за израду Урбанистичког пројекта, ЈП „Србијагас", бр. 06-07-20/1833/1 од 18.03.2026. године;
- издавање локацијских услова и сагласности за потребе израде Урбанистичког пројекта, „Телеком Србија" А.Д. Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за оперативну подршку, бр. 545403/2-2025 од 08.12.2025. године.

У оквиру документације приложени су и услови из потврђеног Урбанистичког пројекта (потврда, број 350-8/2025-05 од 12.02.2025.године).

1.6. Извод из планске документације ширег подручја

Извод из важеће планске документације ширег подручја и по хијерархији вишег реда је приказан на графичком прилогу **број 3.** - *„Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац, шеста измена и допуна, планирана претежна намена са поделом на целине - ЛОКАЦИЈА 1".*

Подручје Урбанистичког пројекта је у обухвату Шесте измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац („Службени гласник општине Аранђеловац", број 11/23), односно у оквиру локације 1 овог планског документа.

Према планираној намени површина, планирано је грађење затвореног стамбеног насеља (по узору на „кондоминијум"), уз примену савременог концепта градње, који нуди удобност и приватност сопственог дома, али и коришћење заједничких садржаја. Станари у затвореном стамбеном насељу имају на располагању довољно паркинг места, паркове и зелене површине, спа центар, продавнице, игралишта за децу, просторе за рекреацију, стални видео надзор, обезбеђење и професионално одржавање. У обухвату Урбанистичког пројекта, планирано је грађење резиденцијалног становања (тип 1).

Према планираном саобраћајном решењу, у стационажи km 135+787 (Улица Илије Гарашанина, чија се траса поклапа са трасом државног пута IБ реда број 27.), планирана је, уместо трокраке, четворокрака раскрсница, посматрано у односу на раст стационажа, лево Улица Николе Пашића, а десно нови крак, ради омогућавања приступа до затвореног стамбеног насеља, са левим скретањем у насеље, посматрано из центра градског насеља Аранђеловац ка Лазаревцу, при чему није омогућено лево скретање из насеља на главни правац / Улицу Илије Гарашанина ка Лазаревцу. Могућност саобраћајног кретања ка Лазаревцу, корисници затвореног стамбеног насеља могу да остваре преко улаза/излаза у Пријепољској улици, коришћењем траса улица Пријепољска, Букуљска и Илије Гарашанина.

Планирано је постављање рампе са портирницом, за контролу приступа у затворено стамбено насеље, на растојању које не може да буде мање од 40 m, рачунајући од ивице коловоза Улице Илије Гарашанина.

За резиденцијално становање, тип 1, планирани су следећи основни, урбанистички показатељи и параметри:

- дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката (са 4 и више стамбених једница) и објеката пословања и комбинацијама ових намена, без изградње помоћних објеката на парцелама и изградња породичних стамбених објеката (макс. 3 стамбене јединице), без изградње помоћних објеката на парцелама;
- компатибилне намене: услужне и комерцијалне делатности, које су функционално и еколошки компатибилне са становањем – трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, објекти здравства, апотеке, објекти образовања (приватне школе и дечије установе), играонице, радионице за децу и сл.
- минимална површина грађевинске парцеле која се може формирати у грађевинском комплексу износи 1.000 m²;
- највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле надземних етажа објекта, без обзира на типологију објекта, износи до 40%;
- највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле подземних етажа објекта износи до 50%;
- највећа дозвољена спратност објекта:
  - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти, до П+5;
  - пословни објекти, до П+2 (са висином приземне етаже у складу са технолошким потребама);
  - породични стамбени објекти, до П+2;
- минимално 30% зелених површина у директном контакту са тлом.

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

У граници разраде Урбанистичког пројекта се налази простор затвореног стамбеног насеља „Bekatown", које заузима површину од око 18,32 ha, што одговара величини к.п.бр. 5114 КО Аранђеловац.

Према просторном концепту, у затворено стамбено насеље се приступа из два правца, из Улице Илије Гарашанина (која пролази североисточно од предметног подручја) и из Улице Пријепољске (која са јужне стране тангира подручје стамбеног насеља). Унутар стамбеног насеља, пројектован је систем интерних улица, уз примену система ортогоналног типа, чиме су формирани блокови / подзоне, који садрже стамбене објекте са различитом структуром и типологијом (породични стамбени објекти у низу, двојни стамбени објекти, вишепородични објекти и др) и друге садржаје (пословни објекат за игру, анимацију и боравак деце, спа центар, конгресна сала, пословни простор у приземљу вишепородичних стамбених објеката и др.).

Зона одређена за лоцирање планираних објеката, у складу са правилима утврђеним у Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац, приказана је на графичком прилогу **број 5.** - *„План парцелације са наменом површина у оквиру резиденцијалног становања"* а на графичким прилозима **број 6.** - *„План регулације и нивелације са диспозицијом подземних етажа у комплкесу"* и **број 7***.* - *„План регулације и нивелације са диспозицијом свих садржаја (надземне етаже)",* приказане су диспозиције свих планираних објекта и садржаја.

2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Према важећем планском документу, претежна планирана намена за предметни комплекс је „површине за становање – резиденцијално становање, тип 1", односно планирано је грађење затвореног стамбеног насеља (по узору на „кондоминијум"), са контролом колског приступа (улаза / излаза, на једном или више места), заједничком подземном гаражом (или појединачним гаражама у склопу објеката), отвореним паркинг просторима, заједничким зеленим површинама и дечијим игралиштима за становнике насеља, као и садржајима комерцијалних делатности, спорта и рекреације и др. У оквиру комплекса може се градити интерна саобраћајна, комунална и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја. Компатибилне намене су: услужне и комерцијалне делатности, које су функционално и еколошки компатибилне са становањем – трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, објекти здравства, апотеке, објекти образовања (приватне школе и дечије установе), играонице, радионице за децу и сл.

У Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења, планирано је грађење у комплексу, који се састоји од више грађевинских парцела.

На графичком прилогу **број 4.** *„Подела на урбанистичке блокове и фазе изградње"* извршена је подела предметног комплекса на урбанистичке блокове и редослед фаза изградње.

У оквиру графичког прилога **број 5.** - *„План парцелације са наменом површина у оквиру резиденцијалног становања", п*риказана је планирана парцелација предметног грађевинског комплекса.

Табеларно су приказани објекти и садржаји који су предвиђени за изградњу.

Блок 1, грађевинска парцела ГП 1 *Табела број 2.*

БЛОК 1				
I ФАЗА ИЗГРАДЊЕ				
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ – објекти са исходованим Решењима о грађевинској дозволи				
Врста и типологија објекта	**Тип**	**Број објеката /спратност**	**Број стамбених јединица**	**Број паркинг места**
Објекти у непрекинутом низу	К1а	4 / П+1	4	4
	К1б	4 / П+1	4	4
	К2а	8 / П+1	8	8
	К2б	8 П+1	8	8
	К3а	9 / П+1	9	18
	К3б	9 / П+1	9	18
	К4	9 / П+1	9	9
	К5	6 / П	6	6
	К7	10 / П+1	10	10
Двојни објекти	К6	6 / П+1	6	12

У оквиру Блока 1 и I фазе изградње, предвиђена је изградња улазне капије из правца

улице Илије Гарашанина, саобраћајница С1 и С4 са припадајућим паркинг местима на отвореном и трансформаторским станицама ТС-1 и ТС-2.

У оквиру простора који је предвиђен за сваки објекат породичног становања посебно, у предњем дворишту, до интерне саобраћајнице са које је обезбеђен приступ, налази се колски и пешачки приступ до објекта као и позиција за канту за смеће. У задњем дворишту, планирано је уређење врта за одмор станара и омогућен излаз на заједничку пешачку комуникацију.

Блок 2, грађевинска парцела ГП 1 *Табела број 3.*

БЛОК 2				
II ФАЗА ИЗГРАДЊЕ				
Врста и типологија објекта	**Тип**	**Број објеката /спратност**	**Број стамбених јединица**	**Број паркинг места**
Вишепородично становање	Ламела 1	1 / По+П+5	58	Подземна гаража 36ПМ (48 возила)
	Ламела 2	1 / По+П+5	58	
Мултифункционални центар	/	1 / По+Су+П	/	/
СПА центар	/	1 / По+П+3	/	Подземна гаража 395ПМ

У оквиру Блока 2 и II фазе изградње, предвиђена је изградња хелидрома, спортско рекреативних садржаја (терени за тенис, кошарку и падел), саобраћајница С5, С6 и С8 са припадајућим паркинг местима на отвореном и трансформаторске станице ТС-3(СПА) и ТС-4. Такође, предвиђено је формирање подземног пешачког коридора „топле везе" између Ламеле 1, Ламеле 2 и гараже СПА центра са самим СПА центром, у дужини од око 20 m.

Мултифункционални центар је ослоњен на саобраћајницу С4 и оријентисан према јавном парку на северу. Због конфигурације терена, објекат је спратности По+Су+П. Део кровних површина је озелењен. У подруму је предвиђена мултифункционална сала (куглана) са кафеом, две играонице и пратеће техничке просторије. Сутеренска етажа садржи три конференцијске сале, док у приземљу имамо улазно степениште са лифтовима.

СПА центар се састоји из три дела и предвиђен је за око 2000 корисника:

- затворени део објекта, у ком се налазе затворени, тематски базени са лежаљкама, са пратећим садржајима (свлачионице, тоалети, тушеви), фризер, собе за масажу, кафе (услуга хране и пића), сауне;
- отворени део објекта – тераса са лежаљкама и отвореним тематским базенима и кафе (услуга хране и пића);
- отворени терени за спорт и рекреацију (тенис, кошарка и падел) и хелидром.

Да би се обезбедио потребан број паркинг места и техничке просторије које ће бити у функцији СПА центра (вешерница), испод дела који је предвиђен за спорт и рекреацију, планирана је подземна гаража, која ће имати 4 нивоа. Број паркинг места који је предвиђен у овој гаражи дат је табели број 3.

СПА центар је подземним пешачким коридором - „топла веза", повезан са Ламелама 1, 2, 3, 4 и 5.

Блок 3, грађевинска парцела ГП 1 *Табела број 4.*

БЛОК 3				
I (део) , III, V и VI ФАЗА ИЗГРАДЊЕ				
Врста и типологија објекта	**Тип**	**Број објеката /спратност**	**Број стамбених једница**	**Број паркинг места**
Вишепородично становање	Ламела 3 (III фаза)	1 / По+П+5	90	Подземна гаража 47ПМ (53 возило)
	Ламела 4 (III фаза)	1 / По+П+5	91	Подземна гаража 48ПМ (55 возило)
	Ламела 5 (V фаза)	1 / По+П+5	60 + 1 локал	Подземна гаража 405ПМ (465 возила)
	[1]Ламела 6 (I фаза)	1 / По/Су+П+4	44 + 5 локала	
	Ламела 7 (I фаза)	1 / По/Су+П+4	44 + 5 локала	
	Ламела 8 (I фаза)	1 / По/Су+П+4	44 + 5 локала	
	Ламела 9 (I фаза)	1 / По/су+П+4	44 + 5 локала	
	Ламела 10 (V фаза)	1 / По+П+5	44 + 2 локала	
	Ламела 11 (V фаза)	1 / По/Су+П+5	89 + 15 локала	
	Ламела 12 (V фаза)	1 / По/Су+П+5	67 + 11 локала	
	Ламела 13 (V фаза)	1 / По/Су+П+5	67 + 11 локала	
	Ламела 14 (VI фаза)	1 / По+П+5	46 + 2 локала	Подземна гаража 259ПМ (302 возила)
	Ламела 15 (VI фаза)	1 / По+П+5	80 + 5 локала	
	Ламела 16 (VI фаза)	1 / По+П+5	67 + 8 локала	
	Ламела 17 (VI фаза)	1 / По+П+5	57 + 7 локала	

У оквиру Блока 3, у различитим фазама изградње, предвиђена је изградња саобраћајница С3, С6 и С7 са припадајућим паркинг местима на отвореном и трансформаторске станице ТС-2 (I фаза, која је позиционирана у подземној етажи која припада ламелама 5-13) и ТС-5 и ТС-6 (VI фаза). Такође, предвиђено је формирање подземног пешачког коридора „топле везе" између Ламеле 3, Ламеле 4, Ламела 5-10 и СПА центра, у дужини од око 200 m.

С обзиром на то да је у Блоку 3 планирано искључиво вишепородично становање које је предвиђено у 3 слободностојећа објекта (Ламела 3, 4 и 11) и 5 објеката која су подељена на ламеле (Ламела 5-10, Ламела 6-7, Ламела 8-9, Ламеле 12-13 и Ламела 14-17), и да је поред стамбених јединица, у сутеренским, односно приземним етажама предвиђена изградња пословних простора (локала), планирана је изградња и уређење пешачке зоне

[1] Ламеле 6, 7, 8 и 9 имају исходована Решења о грађевинској дозволи

која би имала саобраћајне површине са посебним режимом коришћења, са којих би се омогућио колски и пешачки приступ планираним објектима и садржајима. Саобраћајнице са посебним режимом су пројектоване тако да се омогући приступ противпожарном возилу као и доставном возилу. Пешачка зона садржи уређене зелене површине, водену површину (фонтана), као и просторе за смештај контејнера за смеће.

Блок 4, грађевинска парцела ГП 1 *Табела број 5.*

БЛОК 4				
IV и IX ФАЗА ИЗГРАДЊЕ				
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ				
Врста и типологија објекта	**Тип**	**Број објеката /спратност**	**Број стамбених једница**	**Број паркинг места**
Објекти у непрекинутом низу	К8 (IV фаза)	3 / Су+П	3	6
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ				
Вишепородично становање	Ламела 18 (IX фаза)	1 / По+П+5	61 + 2 локала	Подземна гаража 133ПМ (139 возила)
	Ламела 19 (IX фаза)	1 / По+П+5	16 + 8 локала	
	Ламела 20 (IX фаза)	1 / По+П+5	60 + 3 локала	

У оквиру Блока 4, у оквиру фазе IV, предвиђена је изградња саобраћајнице С2.

У оквиру изградње објеката породичног становања, у предњем дворишту, до интерне саобраћајнице са које је обезбеђен приступ, налази се колски и пешачки приступ до објекта као и позиција канте за смеће. У задњем дворишту, планирано је уређење врта за одмор станара и изградња базена. У овом блоку формиране су и две **грађевинске парцеле ГП 3 и ГП 4,** у оквиру затвореног стамбеног насеља, планиране за грађење породичних стамбених објеката типа „вила" у оквиру фазе IV.

С обзиром на то да се ради о најексклузивнијем типу становања, у оквиру резиденцијалног начина становања, овим Урбанистичким пројектом дефинише се простор за породичне стамбене објекте - „виле", а идејно решење објеката биће приложено у поступку обједињене процедуре, односно издавања локацијских услова.

Да би се постигао визуелни ефекат у простору, код пројектовања ламеле 19, која представља „кулу" и највиши објекат у оквиру насеља, планиран је пословни простор са галеријом који има укупну висину од око 8 m. Приземље, које спаја ову ламелу са ламелама 18 и 20, планирано је као реплика „аркада" које су постојале у парку Буковичке бање. Пројектована висина приземља износи 4,68 m, с обзиром да је простор од око 60 cm, у горњем делу, предвиђен за постављање инсталација.

Блок 5, грађевинска парцела ГП 1 *Табела број 6.*

БЛОК 5				
VIII ФАЗА ИЗГРАДЊЕ				
Врста и типологија објекта	**Тип**	**Број објеката /спратност**	**Број стамбених једница**	**Број паркинг места**
Вишепородично становање	Ламела 21 (VIII фаза)	1 / По+П+5	111	Подземна гаража 429ПМ / возила
	Ламела 22 (VIII фаза)	1 / По+П+5	84	
	Ламела 23 (VIII фаза)	1 / По+П+5	96	
	Ламела 24 (VIII фаза)	1 / По+П+5	68	
	Ламела 25 (VIII фаза)	1 / По+П+5	80	

У оквиру Блока 5, предвиђена је изградња саобраћајнице С6 са припадајућим паркинг местима на отвореном.

У оквиру Ламеле 24, предвиђен је пословни простор за игру, анимацију и боравак деце. Улаз у овај део ламеле 24 је предвиђен са северне стране, са саобраћајнице С7. У овом делу објекта, родитељи могу поверити бригу о деци, у одређеном временском периоду у току дана, квалификованом особљу. Капацитет објекта је за осам група по 30-оро деце, односно укупно за 240 корисника.

Блок 6, грађевинска парцела ГП 1 *Табела број 7.*

БЛОК 6				
VII, X и XI ФАЗА ИЗГРАДЊЕ				
Врста и типологија објекта	**Тип**	**Број објеката /спратност**	**Број стамбених једница**	**Број паркинг места**
Вишепородично становање	Ламела 26 (VII фаза)	1 / 2По+П+5	65	Подземна гаража 47ПМ / возила
	Ламела 27 (VII фаза)	1 / 2По+П+5	79	Подземна гаража 48ПМ / возила
	Ламела 28 (X фаза)	1 / 2По+П+5	72	Подземна гаража 58ПМ / возила
	Ламела 29 (X фаза)	1 / 2По+П+5	72	Подземна гаража 58ПМ / возила
	Ламела 30 (X фаза)	1 / 2По+П+5	72	Подземна гаража 58ПМ / возила

У оквиру Блока 6, формирана је **грађевинска парцела ГП 2,** која је намењена за грађење верског објекта, православног храма (део фазе XI). Приступ и прилаз је из Пријепољске улице, одакле је омогућен колски и пешачки приступ, а са простором затвореног стамбеног насеља је повезана пешачком комуникацијом и степеништем.

Саставни део Урбанистичког пројекта је потенцијално Идејно решење планираних објеката, а у даљој разради (идејном решењу за локацијске услове и пројекту за грађевинску дозволу) може доћи до одступања од приложеног идејног решења, при чему

се не могу прекорачити максимално дозвољени параметри одређени Урбанистичким пројектом и морају да се поштују издати подаци и услови надлежних институција.

У оквиру комплекса, остварено је укупно 520 ПМ на отвореном, од чега је 24 ПМ за особе са посебним потребама, не урачунавајући паркинг места која се налазе у оквиру породичног становања.

Интерене саобраћајне површине у оквиру комплекса, имају дужину од око 3,2 km.

Поред тротоара, пешачих стаза и осталих површина за кретање пешака и уређених зелених површина у оквиру којих се могу постављати и справе за игру деце (љуљашке, клацкалице, тобогани и сл.), предвиђена је и изградња линијских подземних објеката техничке инфраструктуре и других инфраструктурних објеката као и ограде око комплекса и рампе/капије за контролу колског улаза / излаза из правца Пријепољске улице.

Новоформирана грађевинска парцела **ГП 5**, представља саобраћајну површину и главни, контролисани улаз у затворено стамбено насеље из улице Илије Гарашанина. Реализација овог дела, вршиће се на основу плана вишег реда и када се реше имовинско-правни односи за к.п.бр. 5183 КО Аранђеловац.

2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Према важећем планском документу, минимална величина парцеле износи 1.000 m².

Урбанистичким пројектом је планирано формирање грађевинског комплекса, који се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, парцела, које могу имати различиту намену.

Према раније урађеном и потврђеном Урбанистичком пројекту (потврда, број 350-8/2025-05 од 12.02.2025.године) утврђена је граница разграничења између „резиденцијалног становања – тип 1" (која је предмет разраде у овом Урбанистичком пројекту) и „мешовите намене више густине" (планирана суседна намена површина у односу на обухват овог Урбанистичког пројекта, која је такође разрађена урбанистичким пројектом – потврда број 350-165/24-05 од 21.06.2024.године), која је и спроведена кроз катастарски операт.

На графичком прилогу **број 5.** - *„План парцелације са наменом површина у оквиру резиденцијалног становања",* приказана је планирана препарцелација предметних, обухваћених парцела, као и планирана намена у оквиру грађевинског комплекса.

Табела број 8.

Ознака парцеле	Списак парцела		Укупна површина парцеле (ha)
ГП 1 (КО АРАНЂЕЛОВАЦ)	Део к.п.бр. 5114	17,72.01ha	**17,72.01**

Табела број 9.

Ознака парцеле	Списак парцела		Укупна површина парцеле (ha)
ГП 2 (КО АРАНЂЕЛОВАЦ) православни храм	Део к.п.бр. 5114	0,27.68ha	**0,27.68**

Табела број 10.

Ознака парцеле	Списак парцела		Укупна површина парцеле (ha)
ГП 3 (КО АРАНЂЕЛОВАЦ) "виле"	Део к.п.бр. 5114	0,14.80ha	**0,14.80**

Табела број 11.

Ознака парцеле	Списак парцела		Укупна површина парцеле (ha)
ГП 4 (КО АРАНЂЕЛОВАЦ) "виле"	Део к.п.бр. 5114	0,17.25ha	**0,17.25**

Табела број 12.

Ознака парцеле	Списак парцела		Укупна површина парцеле (ha)
ГП 5 (КО АРАНЂЕЛОВАЦ) саобраћајни улаз из улице Илије Гарашанина	Цела к.п.бр. 5183	0,04.86ha	**0,14.48**
	Цела к.п.бр. 5184	0,09.62ha	

Новоформирана грађевинска парцела ГП 1 планирана је за грађење затвореног стамбеног насеља (резиденцијално становање, тип 1).

Новоформирана грађевинска парцела (ГП 2) намењена је за грађење православног храма.

Новоформиране грађевинске парцеле (ГП 3 и ГП 4) намењене су за грађење објекта типа „вила".

Новоформирана грађевинска парцела ГП 5, представља саобраћајну површину и главни улаз у затворено стамбено насеље из улице Илије Гарашанина.

За потребе формирања грађевинских парцела, у надлежном РГЗ-СКН Аранђеловац израдиће се Пројекат препарцелације (чији је саставни део Пројекат геодетског обележавања), или Пројекат исправке граница суседних парцела у случају када су исти власници парцела у питању, у коме ће се прецизно дефинисати површине наведених парцела, а за обрачун параметара, у овом Урбанистичком пројекту, коришћене су површине новоформираних парцела, које су приказане у овом одељку.

2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле, односно комплекса

Према важећем планском документу, положај грађевинске линије је дефинисан на начин:

- да се налази на удаљењу од 3,0 m од регулационе линије парка (површине јавне намене) који се простире дуж Улице Илије Гарашанина;
- да се налази на удаљењу од 10 m од регулационе линије Пријепољске улице;
- да се налази на удаљењу од 5,0 m од регулационе линије улице која пролази по северозападној граници предметног подручја.

Према важећем планском документу, граница грађења (за грађевински комплекс) износи 10 m у односу на парцеле суседних намена.

На основу наведеног, унутар простора који оивичавају планиране грађевинске линије и граница грађења у планском документу, а у оквиру блокова у простору Урбанистичког пројекта, прецизирана је и одређена зона за грађење планираних објеката, приказана на графичком прилогу **број 5.**

По типологији, планирано је грађење слободностојећих вишепородичних стамбених и стамбено-пословних објеката и породичних стамбених објеката (слободностојећих, двојних и у непрекинутом низу).

Изабрана типологија осталих објеката у комплексу (СПА центар, Мултифункционални центар и верски објекат - православни храм) је слободностојећи објекат.

2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Према важећем планском документу, највећи индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 40%, а највећи индекс заузетости грађевинске парцеле за подземне етаже објекта износи до 50%.

Подаци о површинама габарита објеката и о хоризонталној пројекцији објеката у комплексу *Табела број 13.*

Тип / објекат	Габарит објекта БГП (m²)	Хоризонтална пројекција објекта (m²)	Број објеката	Укупно	БГП / Хор.пројекција
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, ГП 1					
Породично становање					
К1а	2x105+2x100,5	2x119+2x115	4	**411 m²**	
				468 m²	
К1б	2x105+2x100,5	2x119+2x115	4	**411 m²**	
				468 m²	
К2а	2x105+6x100,5	2x119+6x115	8	**913 m²**	
				928 m²	
К2б	2x105+6x100,5	2x119+6x115	8	**913 m²**	
				928 m²	
К3а	2x70+7x67	2x100+7x96	9	**609 m²**	
				872 m²	
К3б	2x70+7x67	2x100+7x96	9	**609 m²**	
				872 m²	
К4	2x105+7x100,5	2x120+7x115,5	9	**913,5 m²**	
				1049 m²	
К5	180	223	6	**1080 m²**	
				1338 m²	
К6	145,5	184,1	6	**873 m²**	
				1105 m²	
К7	2x105,5+8x101	2x120+8x115,2	10	**1019 m²**	
				1162 m²	
К8	3x264	3x277	3	**792 m²**	
				831 m²	
Вишепородично становање					
Ламела 1 Ламела 2	667	681,5	2	**1334 m²**	
				1363 m²	
Ламела 3	1194	1300	1	**1194 m²**	
				1300 m²	

Ламела 4	1237	1348	1	**1237 m²**
				1348 m²
Ламела 5 Ламела 10	855+808	1887	2	**1663 m²**
				1887m²
Ламела 6 Ламела 7	647,5	659,5	2	**1295 m²**
				1319 m²
Ламела 8 Ламела 9	647,5	659,5	2	**1295 m²**
				1319 m²
Ламела 11	1020	1041	1	**1020 m²**
				1041 m²
Ламела 12 Ламела 13	760	777	2	**1520 m²**
				1554 m²
Ламела 14 Ламела 15 Ламела 16 Ламела 17	1200+1240+ 1671+2194	6737	4	**6305 m²**
				6737 m²
Ламела 18 Ламела 19 Ламела 20	943+1236+706	4114	3	**2885 m²**
				4114 m²
Ламела 21 Ламела 22	822+793	2156	2	**1615 m²**
				2156 m²
Ламела 23 Ламела 24 Ламела 25	792+980+881	3182	3	**2653 m²**
				3182 m²
Ламела 26	720	724	1	**720 m²**
				724 m²
Ламела 27	897	954	1	**897 m²**
				954 m²
Ламела 28	806	826	1	**806 m²**
				826 m²
Ламела 29	806	826	1	**806 m²**
				826 m²
Ламела 30	806	826	1	**806 m²**
				826 m²
Пешачки излази из гаража	око 21	око 21	13	**272 m²**
Остали објекти				
СПА центар	5219	5362	1	**5219 m²**
				5362 m²
Мултифункционални центар	83	83	1	**83 m²**
				83 m²

[2]ТС	5x20	100	5	**100 m²**
Улазна капија	170	300	1	**170 m²**
				300 m²
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, ГП 2				
Православни храм	149	172	1	**149 m²**
				172 m²

Рекапитулација *Табела број 14.*

Тип / објекат	Габарит објеката БГП (m²)	Хоризонтална пројекција објеката (m²)[3]
ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА, ГП 1		
Породично становање	**8544**	**10021**
Вишепородично становање	**28323**	**31748**
Остали објекти	**5572**	**5845**
УКУПНО	**42439**	**47614**

У Урбанистичком пројекту, у оквиру комплекса (ГП 1, ГП 2 и ГП 5), не рачунајући новоформиране грађевинске парцеле за „виле", а на основу Идејног решења, остварен је индекс заузетости од 26,4% за надземне етаже (с обзиром на то да хоризонтална пројекција објеката заузима 47786 m²).

У Урбанистичком пројекту, а на основу Идејног решења, подземне етаже, у оквиру комлекса (ГП 1, ГП 2 и ГП 5), не рачунајући новоформиране грађевинске парцеле за „виле", заузимају:

- породично становање:
  - сутеренске етаже – 585 m²;
- вишепородично становање и остали објекти:
  - подрумске етаже – 65115 m².

У Урбанистичком пројекту, а на основу Идејног решења, остварен је индекс заузетости комллекса (ГП 1, ГП 2 и ГП 5), не рачунајући новоформиране грађевинске парцеле за „виле", за подземне етаже објеката од 36,3% (с обзиром на то да подземне етаже заузимају 65700 m²).

За породичне стамбене објекте - „виле", с обзиром на то да ће идејно решење објеката бити приложено у поступку обједињене процедуре, односно издавања локацијских услова, индекс заузетости ће се дефинисати за сваку парцелу посебно и максимално може да износи до 40%, што је у складу са планским документом ширег подручја и по хијерархији вишег реда. Приликом пројектовања „вила", користити исту или сличну материјализацију фасадних површина и ускладити их са осталим објектима у оквиру комплекса.

[2] У оквиру комплекса планирана је изградња 7 трансформаторских станица. У табели број 13 приказана је површина 5 надземних ТС, док се две налазе у оквиру подземне етаже, односно у оквиру габарита планираног објекта.

[3] Разлика у укупној хоризонталној пројекцији објеката (заузетост парцеле) у Урбанистичком пројекту и Идејном решењу се појављује због заокруживања бројева на први следећи већи цео број у Урбанистичком пројекту. Приликом даље разраде, у поступку обједињене процедуре, односно издавању локацијских услова, хоризонтална пројекција објеката биће тачно дефинисана у техничкој документацији. Базени се не урачунавају у дозвољени индекс заузетости.

2.5. Највећа дозвољена спратност објекта

Према важећем планском документу, највећа дозвољена спратност објеката износи:

- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти, до П+5;
- пословни објекти, до П+2 (са висином приземне етаже у складу са технолошким потребама);
- породични стамбени објекти, до П+1.

У Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења, пројектована је следећа спратност објеката, приказана у табели број 15.

Пројектована спратност објеката у комплексу *Табела број 15.*

р.б.	Објекат	Спратност	р.б.	Објекат	Спратност
ПОРОДИЧНО И ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ					
1	К1а	П+1	**15**	Ламела 5 / Ламела 10	По+П+5
2	К1б	П+1	**16**	Ламела 6 / Ламела 7	По/Су+П+4
3	К2а	П+1	**17**	Ламела 8 / Ламела 9	По/Су+П+4
4	К2б	П+1	**18**	Ламела 11	По/Су+П+5
5	К3а	П+1	**19**	Ламела 12 / Ламела 13	По/Су+П+5
6	К3б	П+1	**20**	Ламела 14 / Ламела 15 Ламела 16 / Ламела 17	По+П+5
7	К4	П+1	**21**	Ламела 18 / Ламела 19 Ламела 20	По+П+5
8	К5	П	**22**	Ламела 21 / Ламела 22	По+П+5
9	К6	П+1	**23**	Ламела 23 / Ламела 24 Ламела 25	По+П+5
10	К7	П+1	**24**	Ламела 26	2По+П+5
11	К8	Су+П	**25**	Ламела 27	2По+П+5
12	Ламела 1 / Ламела 2	По+П+5	**26**	Ламела 28	2По+П+5
13	Ламела 3	По+П+5	**27**	Ламела 29	2По+П+5
14	Ламела 4	По+П+5	**28**	Ламела 30	2По+П+5
ОСТАЛИ ОБЈЕКТИ					
29	СПА центар	По+П+2	**31**	Православни храм	П
30	Мултифункционални центар	По+Су+П	**32**	Улазна капија	По+П

2.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Нису пројектовани други објекти, осим објеката наведених у одељку 2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена.

2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, интерне саобраћајнице, пешачке комуникације и простора за паркирање возила

Према важећем планском документу колски и пешачки приступ до комплекса је директан, из Улице Илије Гарашанина и из Пријепољске улице.

Са јавним саобраћајницама, повезане су интерне саобраћајнице, које се пружају кроз комплекс и обезбеђују приступ до свих планираних објеката. Интерна саобраћајна мрежа, ортогоналног типа, има дужину од око 3,2 km и састоји се од саобраћајница приказаних у табели број 16.

Дужине планираних интерних саобраћајница *Табела број 16.*

р.б.	Ознака саобраћајнице	Дужина (m)	р.б.	Ознака саобраћајнице	Дужина (m)
1	Саобраћајница С1	**430**	6	Саобраћајница С6	**590**
2	Саобраћајница С2	**270**	7	Саобраћајница С7	**270**
3	Саобраћајница С3	**180**	8	Саобраћајница С8	**120**
4	Саобраћајница С4	**646**	9	Посебан режим	**200**
5	Саобраћајница С5	**238**	10	Посебан режим	**200**
				УКУПНО	**3144m**

Све површине у комплексу које служе кретању возила морају задовољити услове проходности и ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне и попречне нагибе, за усвојено меродавно возило (ватрогасно возило). Према Урбанистичком пројекту, све интерне саобраћајнице су пројектоване са минималном ширином коловоза 6,0 m, а радијуси кривина су прилагођени за несметано кретање ватогасног возила.

У оквиру вишепородичног становања, у Блоку 3, између објеката (од Ламеле 5 до Ламеле 17) планирана је посебан режим саобраћајног кретања, односно пешачка зона. Саобраћајнице са посебним режимом су пројектоване тако да омогућавају пролаз противпожарном и доставном возилу.

У профилу интерних саобраћајница, пројектовани су тротоари за кретање пешака, а површине за кретање пешака су позициониране и на другим локацијама (пешачка зона у Блоку 3 између вишепородичних стамбено-пословних објеката, пешачке комуникације између блокова породичног становања и др.), што омогућава несметан приступ до свих објеката, као и приступ слободним и озелењеним површинама у комплексу. Примењени материјали за поплочање пешачких комуникација треба да омогуће безбедно кретање пешака у свим временским условима, брзу евакуацију површинских вода, уз примену одговарајућих падова, као и лако одржавање чистоће. При пројектовању пешачких стаза и тротоара, обезбедити кретање особа са инвалидитетом, деце и старих особа, сагласно важећим прописима о стандардима приступачности (применом рампи, платформи и сл.). Уз пешачке комуникације, на погодним местима, поставити одговарајући урбани мобилијар (клупе, корпе за смеће и др.), од квалитетних материјала и дизајниран да се хармонично уклопи у окружење.

Потребан број паркинг места у насељу је одређен у складу са критеријумима из табеле 5. Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац („Службени гласник општине Аранђеловац", број 66/14, 8/19, 4/20, 8/21, 11/23, 1/24 и 2/25).

Потребан број паркинг места *Табела број 17.*

Капацитети	**Параметар за одређивање потребног броја ПМ**	**Број потребних паркинг места**
СТАНОВАЊЕ		
76 стамбених јединица породичног становања[4]	1 ПМ / за 1 стан	76 ПМ
1986 стамбене јединице вишепородичног становања		1986 ПМ
ПОСЛОВНИ САДРЖАЈИ		
Локали, површина мања од 50m²	1ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m²	33 ПМ
Локали, површина већа од 50m²		180 ПМ (9000m²)
СПА		171 ПМ (8520m²)
Мултифинкционални центар		56 ПМ (2765m²)
Простор за боравак деце у оквиру ламеле 24 и 25	1ПМ на 3 запослена / или 1 групу/ или 100 m² НГП за предшколске установе; 10% потребног броја ПМ у оквиру припадајуће парцеле	17 ПМ (1628m²)
ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ	2 ПМ по објекту	2 ПМ
Потребан број паркинг места у комплексу:		**2521 ПМ / возила**

Преглед остварених паркинг места у комплексу *Табела број 18.*

Локација ПМ	**Број ПМ**	**Од чега је ПМ на мултипаркинг систему**	**од чега је ПМ за особе за посебним потребама**
1.Отворени паркинг простор	**596 ПМ (596 возила)**	**/**	**24 ПМ**
1.1. у оквиру простора за породично становање	76 ПМ	/	/
1.2. у оквиру саобраћајних површина	520 ПМ	/	24 ПМ
2.Подземне гараже	**2021 ПМ (2155возила)**	**210 ПМ (326 возила)**	**108 ПМ**
2.1.Ламеле Л1 и Л2	36 ПМ (48 возила)	22 ПМ (34 возила)	6 ПМ
2.2.Ламеле Л3	47 ПМ (53 возила)	12 ПМ (18 возила)	5 ПМ
2.3.Ламеле Л4	48 ПМ (55 возило)	14 ПМ (21 возило)	5 ПМ
2.4.Ламеле Л5-Л13	405 ПМ (465возила)	106 ПМ (161 возило)	26 ПМ
2.5.Ламеле Л14-Л17	259 ПМ (302 возила)	44 ПМ (74 возила)	15 ПМ
2.6.Ламеле Л18-Л20	133 ПМ (139 возила)	12 ПМ (18 возила)	8 ПМ
2.7.Ламеле Л21-Л25	429 ПМ (429 возила)	/	26 ПМ
2.8.Ламеле Л26	47 ПМ (47 возила)	/	4 ПМ

[4] при чему нису обрачунати објекти типа "вила", за које ће се обезбедити потребна паркинг места у оквиру грађевинских парцела за ову врсту објеката, као и додатна паркинг места код породичних објеката типа К3а, К3б, К6

2.9.Ламеле Л27	48 ПМ (48 возила)	/	4 ПМ
2.10.Ламеле Л28	58 ПМ (58 возила)	/	3 ПМ
2.11.Ламеле Л29	58 ПМ (58 возила)	/	3 ПМ
2.12.Ламеле Л30	58 ПМ (58 возила)	/	3 ПМ
2.13.СПА	395 ПМ (395 возила)	/	/
Укупно:	**2617 ПМ (2751 возила)**	**210 ПМ (326 возила)**	**132 ПМ**

Укупан број остварених паркинг места износи 2617 (односно, могуће је паркирати 2751 возило), од чега је 2021 ПМ у подземним гаражама, а 596 ПМ на отвореном паркинг простору. У односу на укупан број предвиђених паркинг места, 132 ПМ је за особе за посебним потребама, односно нешто више од 5% од укупног броја паркинг места. Број паркинг места на мултипаркинг системима је остварен на око 10% од укупног броја остварених паркинг места, што је мање од максимално дозвољених 15%.

Подземне гараже су предвиђене за потребе паркирања возила у оквиру вишепородичног становања и СПА центра и све се налазе у оквиру **грађевинске парцеле ГП1.** У оквиру гаража пројектована су паркинг места преко мултипаркинг система, класична паркинг места, од којих су нека предвиђена за електрична возила и паркинг места за особе са посебним потребама. Приступ овим гаражама се обавља преко интерних саобраћајница у оквиру затвореног насеља, преко приступних рампи. Све приступне рампе које су у функцији подземних гаража су пројектоване тако да имају раван део у дужини од 5m пре укључивања на интерну саобраћајну мрежу.

У оквиру Ламела 1 – 4 и Ламела 26-30 предвиђене су подземне гараже, које према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ", бр. 31/05), припадају „средњим" гаражама са корисном површином од 400-1500 m² и имају по један улаз / излаз са две возне траке. Силазна рампа за подземну гаражу код Ламеле 1, Ламеле 2, Ламеле 29 и Ламеле 30 има нагиб од 5%, силазна рампа за гараже код Ламеле 26, Ламеле 27 и Ламеле 28 има нагиб од 9% до 13%, док силазна рампа за гараже код Ламеле 3 и Ламеле 4 има нагиб од максимално дозвољених 15%.

Подземна гаража која припада СПА центру, налази се испод простора који је предвиђен за спорт и рекреацију и пешачком комуникацијом - „топлом везом" је повезана са самим објектом СПА центра. Гаража према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ", бр. 31/05), припада „великој" гаражи са корисном површином већом од 1500 m² и има два улаза / излаза са по две возне траке. Силазне рампе имају нагиб од 8% и 15%. У оквиру ове гараже предвиђен је и пешачки противпожани излаз.

На потезу који заузимају Ламела 5 - 13, налази се подземна гаража која према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ", бр. 31/05), припада „великој" гаражи са корисном површином већом од 1500 m² и има два улаза / излаза са по две возне траке. У оквиру ове гараже предвиђени су и пешачки противпожарни излази. Силазне рампе имају нагиб од 15%, 5% и 14%. У овој гаражи предвиђена је и изградња трансформаторске станице.

На потезу који заузимају Ламела 14 - 17, налази се подземна гаража која према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ", бр. 31/05), припада „великој" гаражи са корисном површином већом од 1500 m² и има два улаза / излаза са по две возне траке. У оквиру ове гараже предвиђени су и пешачки противпожарни излази. Силазне рампе имају нагиб од 11%.

На потезу који заузимају Ламела 18 - 20, налази се подземна гаража која према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ", бр. 31/05), припада „великој" гаражи са корисном површином већом од 1500 m² и има два улаза / излаза са по две возне траке. У оквиру ове гараже предвиђени су и пешачки противпожарни излази. Силазне рампе имају нагиб од 15%.

На потезу који заузимају Ламела 21 - 25, налази се подземна гаража која према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ", бр. 31/05), припада „великој" гаражи са корисном површином већом од 1500 m² и има два улаза / излаза са по две возне траке. У оквиру ове гараже предвиђени су и пешачки противпожарни излази. Силазне рампе имају нагиб од 15%.

Ради боље доступности, у северозападном делу насеља, планирано је грађење хелидрома, у свему према важећим законским прописима из предметне области.

2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Постојећи објекти у предметном комплексу се руше / уклањају.

2.9. Ограђивање грађевинског комплекса

Ограда се поставља на границу комплекса тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинском комплексу који се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Ограде планирати као транспарентне, у комбинацији квалитетних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, максималне висине до 1,40 m. Просторе који припадају породичном становању би требало оградити живом зеленом оградом.

С обзиром на то да предметни комплекс припада затвореном стамбеном насељу по узору на „кондоминујум", предвиђена је изградња улазне капије из правца улице Илије Гарашанина, на удаљењу већем од 40 m у односу на коридор улице Илије Гарашанина (која се поклапа са државним путем IБ реда број 27). Улазна капија садржи портирницу и канцеларију, као и надстрешницу преко саобраћајнице којом се наглашава главни улаз у комплекс. Висина надстрешнице изнад саобраћајнице је око 5,3 m, чиме се обезеђује несметан колски саобраћај.

Како би се обезбедило боље функционисање насеља, предвиђен је и приступ из Пријепољске улице који ће такође бити контролисан. Предвиђено је постављање капија/рампи/препрека на више места из правца Пријепољске улице. Контрола је предвиђена за моторни саобраћај, док ће се пешачки саобраћај обављати несметано.

Обухваћен простор је подељен на више грађевинских парцела и представља грађевински комплекс, па је поред ограђивања комплетног затвореног насеља, предвиђено постављање ограда и око новоформираних парцела за православни храм и објекте породичног становања – типа „виле". Такође, у склопу уређења насеља, ограде је могуће постављати и на свим местима која захтевају одређену заштиту.

2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада

У оквиру предметног комплекса, *з*а евакуацију комуналног отпада, за све планиране објекте, неопходно је поставити одговарајуће судове, који ће празнити надлежно комунално предузеће.

Судови (контејнери) су запремине 1.100 l, димензија 1,45x1,37x1,20 m и канте за смеће, запремине 120 l, димензије 0,48x054x0,85 m у које ће се одлагати комунални отпад (кућно смеће). Остале врсте отпада предавати и на даље управљање уступати оператеру са дозволом за управљање отпадом.

За одређивање потребног броја судова за смеће, примењен је норматив: један контејнер на 600 m² нето корисне површине пословног простора, односно један контејнер на 800 m² нето корисне површине стамбеног простора. Уз примену наведених критеријума, потребно је обезбедити 201 контејнер (128 контејнера за стамбени део вишепородичног становања + 73 контејнера за пословни простор), а у оквиру партерног уређења приказан је простор за смештај 214 контејнера.

У односу на планирани број објеката за породично становање (76 објеката) предвиђено је постављање 85 канти за смеће.

Судови за евакуацију отпада се смештају на подлози од чврстог материјала (бетон, асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3% или у оквиру посебно ограђеног простора (ниша, бетонски бокс и сл.).

Димензије простора за смештај судова дате су на графичком прилогу **број 7.** *„План регулације и нивелације са дипозицијом свих садржаја (надземне етаже)"*

2.11. Фазност изградње и дозвољена одступања при изради техничке документације

Дозвољена је фазна изградња (према техничко-технолошким могућностима и условима реализације пројекта) до реализације максималних капацитета, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање у смислу саобраћајног приступа и задовољења технолошких и инфраструктурних потреба. У зависности од динамике изградње предметног комплекса, може се вршити и реализација више различитих фаза у исто време. Редослед фаза изградње које су дефинисине у овом урбанистичком пројекту нису обавезујуће и приликом израде техничке документације могу се мењати и прилагођавати.

У даљој разради, при изради техничке документације, може доћи до одступања, као последица техничке разраде идејног решења, односно може доћи до одступања од Идејног решења које је саставни део овог Урбанистичког пројекта, која су предвиђена важећим правилницима за техничку документацију, при чему се не могу прекорачити максимално дозвољени параметри одређени Урбанистичким пројектом и мора да се поштују издати подаци и услови надлежних институција. Коначна пројектна решења, као и нивелациона решења одређују се у техничкој документацији.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина у оквиру комплекса, на ГП1, ГП 2 и ГП 5 *Табела број 19.*

р.б.	*Намена*	*Површина (m²)*	*Проценат учешћа (%)*
1	**Под габаритом објеката**	**42588**	**23,5**
	Породично становање	8544	4,7
	Вишепородично становање	28323	15,6
	Остали објекти	5572	3,1
	Православни храм - црква	149	0,1
2	**Уређене зелене површине**	**67514**	**37,2**
	Незастрте зелене површине	**54551**	30,1
	Застрате зелене површине	12963	7,1
3	**Спорт и рекреација**	**1534**	**0,9**
	Спортски терени	1122	0,6
	Хелидром	412	0,3
4	Саобраћајне површине + противпожарни пут (коловоз)	**16689 + 2360**	**10,5**
5	Паркинг на отвореном	**6570**	**3,6**
6	Простор за смештај контејнера	**851**	**0,5**
7	Колско пешачке комуникације	**39909**	**22**
8	Тераса у оквиру СПА центра	**2151**	**1,1**
9	Базени	**1251**	**0,7**
	Укупно:	**181417**	**100**

Упоредни приказ урбанистичких показатеља у оквиру комплекса, на ГП1, ГП 2 и ГП 5 *Табела број 20.*

Урбанистички показатељи	*Према Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац*	*Према урбанистичком пројекту (на основу идејног решења)*
површина грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле која се може формирати у грађевинском комплексу износи 1.000 m².	181417m²
степен заузетости (З) – надземне етаже	максимално 40%	26,3% или 47786 m²
степен заузетости (З) – подземне етаже	максимално 50%	36,3% или 65700m²
спратност	вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти, до П+5;	Max. По/Су+П+5
	породични стамбени објекти, до П+2.	Max. По/Су+П+1
	пословни објекти, укључујући и православни храм, до П+2	Max. По+П+2
зеленило	уређене зелене површине, у директном контакту са тлом - 30%	30,1% или 54551m²

4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА У КОМПЛЕКСУ

При озелењавању простора комплекса, треба поштовати следећа правила:

- користити аутохтоне врсте вегетације, прилагодљиве на локалне услове средине;
- могуће је користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине;

- учешће лишћарских врста треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију;
- користити расадnички произведене саднице високе дрвенасте вегетације;
- користити лисно декоративне и цветне форме жбунастих врста и сезонског цвећа;
- избегавати инвазивне и алергене врсте;
- у зонама застртих (бетонираних/асфалтираних) површина препорука је подизање „кишних башта" („кишних ретензија") у циљу ублажавања климатских екстрема урбаног подручја.

Остварен проценат зелених површина, у оквиру комплекса (ГП 1, ГП 2 и ГП 5), у директном контакту са тлом, износи 30,1%, чиме је задовољен услов прописан важећим планским документом.

Такође, простор изнад подземних гаража, у оквиру ГП 1, је пројектован тако да дебљина субстрата износи минимално 0,60 cm и искоришћен је за садњу ниског растиња у комбинацији са травњаком (и ове површине нису обрачунате у оквиру зелених површина у директном контакту са тлом, већ представљају додатне зелене површине).

Код озелењавања паркинг простора, у зависности од слободног простора, бирати одговарајуће врсте и типове стабала који неће значајно утицати на дефинисана паркинг места.

Самосталне зелене површине у оквиру насеља уређивати у циљу побољшања микроклиматских услова и унапређења визуелног квалитета окружења, са избором врста која ће омогућити пуну декоративност у току године. У зависности од расположивог простора, могу се опремити стандардним вртно-архитектонским елементима (споменик, фонтана и сл.).

У оквиру заједничких уређених зелених површина, у склопу уређења предметног комплекса, могуће је поставити и справе за игру деце као и клупе за седење.

Зеленило уз стамбене објекте има и функцију обогаћивања укупне урбанистичко-архитектонске композиције. Улаз треба да је истакнут раскошним зеленилом и/или цветњаком, простор за одмор и врт треба обезбедити према потребама корисника, могуће и у виду заштитних, зелених појасева.

Између Ламела 24 и 25, где је планиран простор за игру, анимацију и боравак деце, формирано је зеленило које има функцију да корисницима ових површина обезбеди мир, минимизирање буке, повољне микроклиматске услове, здраву и пријатну средину. Комбиновати врсте са интересантним обликом плода и листа који омогућавају активну игру и развијање маште деце и личности. Поред ниског зеленила неопходно је оставити слободне затрављене површине за игру.

Дуж интерних саобраћајница извршити садњу и формирање дрвореда, као линијске „зелене инфраструктуре" која повезује међусобно зелене површине у комплексу.

Приликом подизања дрвореда, треба поштовати следеће услове:

- избор врста прилагодити положају интерне улице у комплексу, са минималним растојањем између садница од 6,0 m, с тим да дрворед може бити хомоген или нехомоген (једна иста врста или комбинација више врста), једностран или двостран;
- дрворедна стабла треба да буду расадnички однегована, одговарајуће старости, без фитопатолошких и ентомолошких оштећења и правилно развијене крошње;
- садњу биљног материјала планирати за период када вегетација мирује, односно касну јесен или рано пролеће;

- садне јаме формирати према величини бусена и карактеристикама кореновог система дате врсте, избацити стерилну земљу и додати мешавину тресета и земље у одговарајућем односу, у зависности од врсте која се сади;
- вегетацију ускладити са подземним и надземним инсталацијама, по важећим прописима за њихово међусобно одстојање;
- приликом садње придржавати се норматива, који се односи на удаљеност стабла од ивице рова инсталације (одстојање се рачуна од стабла до ивице рова инсталације):
  - од водоводних инсталација, 1,50 m;
  - од канализационих инсталација, 2,50 – 3,0 m;
  - од гасовода, 2,0 m;
  - од електронске комуникационе инфраструктуре, 1,50 m;
  - од електроинсталација, 1,50 m.

Саставни део техничке документације мора бити пројекат партерног уређења и озелењавања.

У оквиру партерног уређења, у северозападном делу обухвата, планирано је грађење терена за спорт и рекреацију, у свему према важећим прописима и нормативима из предметне области.

5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу **број 8.** - *"План мрежа и објеката комуналне и техничке инфраструктуре"*.

Објекте и мреже инфраструктуре изводити у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.

5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, бр. 584_25 од 16.12.2025. године, издати од ЈКП „Букуља".

Водоснабдевање

Планирано је измештање постојеће водоводне инсталације цевовода АСЦØ200. Неопходно је извршити изградњу новог водовода, повезивањем са постојећим изграђеним деоницама водовода, дуж улице Илије Гарашанина, на цевоводе АСЦØ150 mm и РЕØ225 mm, који служе за снабдевање насеља Буковик и Колонија. Конекција на ове цевоводе ће се извршити дуж улице Илије Гарашанина (државног пута ІБ реда број 27.). Истом деоницом, дуж улице Илије Гарашанина, водиће се цевовод РЕØ225 mm, све до укрштања са улицом Букуљска, која је уједно и деоница државног пута ІІА реда број 150. Цевовод РЕØ225 mm се, од ове раскрснице, продужава све до места пресецања и укидања цевовода АСЦØ200 mm у Букуљској улици. За потребе правилног снабдевања насеља дуж Букуљске улице, планирано је извођење цевовода РЕØ160 mm, све до конекције са постојећим цевоводом РЕØ110 mm у Пријепољској улици.

Прикључење планираног објекта ће се вршити са новопланиране водоводне мреже, у циљу да се обезбеди снабдевање водом и противпожарна заштита, која ће се градити у склопу овог затвореног стамбеног насеља и локације објекта вишепородичног становања са пословањем у приземљу (маркет „Фортуна") - потврда урбанистичког пројекта број 350-165/24-05 од 21.06.2024.године.

Снабдевање санитарном водом и водом за унутрашњу хидрантску мрежу предвиђено је преко планиране недостајуће инфраструктуре, са цевовода пречника мин. Ø100 mm или већег.

Спољна хидрантска мрежа је део интерних инсталација а може бити и део планиране недостајуће или изведене дистрибутивне јавне водоводне мреже са планираним довољним бројем надземних противпожарних хидраната.

У оквиру партерног решења, могуће је поставити системе за заливање и одржавање зелених површина.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Планирано је грађење нових инсталација фекалне и атмосферске канализације, условљене распоредом објеката и интерних саобраћајница, у оквиру овог затвореног стамбеног насеља и локације објекта вишепородичног становања са пословањем у приземљу (маркет „Фортуна") - потврда урбанистичког пројекта број 350-165/24-05 од 21.06.2024.године.

Фекална канализација прикупља све употребљене воде и системом хоризонталне и вертикалне канализације их спроводи до спољних јавних инсталација недостајуће инфораструктуре испред објекта.

С обзиром на то да се предметно подручје налази на вододелници два слива, планирана су 3 излазна одвода фекалне канализације.

У комплексу планирано је грађење атмосферске канализације (2 излазна вода) за евакуацију вода са саобраћајница, паркинга, колско пешачких комуникација и простора за контејнере, као и са крова објекта, која се усмерава у новопланирану атмосферску канализацију, која ће се градити у склопу недостајуће инфраструктуре.

Атмосферске воде са зауљаних површина унутар предметне локације, уколико их буде, се прихватају посебним сливницима и посебном мрежом се одводе до сепаратора за уља и масти, пречишћавају се до захтеваног нивоа и након тога, се могу упустити у постојећу атмосферску канализацију.

Условно чисте атмосферске воде се упуштају у уређене зелене површине на предметној локацији.

5.2. Електроенергетска инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови издати за потребе израде Урбанистичког пројекта од „Електродистрибуције Србије", бр. 2581200-Д08.01-59387/2-26 од 26.03.2026. године.

У подручју Урбанистичког пројекта потребна је изградња нових електроенергетских објеката напонског нивоа 1 и 20 kV.

Према важећим прописима о енергетици, 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, уколико су те радње могуће према важећим законским прописима и уз сагласност управљача електроенергетске инфраструктуре.

Заштитни појас за кабловске (подземне) електроенергетске водове напонског нивоа 1-35 kV износи 1 m. Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном за напонски ниво 1-35 kV износи 10 m.

Приликом израде техничке документације и пројектовања потребно је задовољити сва сигурносна растојања у складу са важећим прописима и законима и предузети све прописане мере заштите на раду, приликом извођења радова на предметној локацији, нарочито поред и у близини електроенергетских објеката.

Грађевинске радове у непосредној бпизини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката, инвеститор је у обавези да обавести управљача електроенергетске инфраструктуре, као и уколико наиђе на подземне електроенергетске објекте, приликом извођења радова.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори, уз претходну сагласност управљача електроенергетске инфраструктуре. Трошкове постављања епектроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

Услови за прикључење објекта на електроенергетску мрежу

Предметна локација није покривена адекватном нисконапонском и средњенапонском мрежом. За прикључење планираних објеката не постоје енергетски ни технички услови. Да би се они остварили, потребно је извршити: 1) изградњу нових трансформаторских станица (типа зидана или МБТС) 20/0,4 kV одговарајуће снаге; 2) изградњу новог 20 kV разводног постројења у оквиру трансформаторске станице (ТС) 110/35/20/10 kV „Аранђеловац" или реконструкцију тренутно слободног дела постојећег постројења 35 kV; 3) изградњу прикључног кабловског вода 20 kV из ТС 110/35/20/10 kV „Аранђеловац" и даљег расплета у оквиру насеља по принципу „улаз-излаз"; 4) изградњу кабловског расплета ниског напона из новоизграђених трансформаторских станица.

У првој фази, у оквиру насеља, градиће се ТС бр. 1 и ТС бр. 2 капацитета 2x1000 kVA, а у осталим фазама је планирано грађење ТС-3 (СПА), ТС-4, ТС-5, ТС 6 и ТС 7, када се за то буду стекли одговарајући услови и потреба за градњом ове врсте објеката.

Нове трансформаторске станице потребно је пројектовати са конфигурацијом средњенапонског постројења: 1) минимално две водне ћелије 20 kV, у зависности од планираног даљег расплета средњенапонских водова припремљене за даљинско управљање; 2) трафо ћелије, у зависности од капацитета ТС.

Све нисконапонске блокове 0,4 kV предвидети за прикључење на енергетски трансформатор 1000 kVA са одговарајућим карактеристикама опреме блока за наведену снагу енергетског трансформатора и са одговарајућим бројем извода ниског напона.

У ТС 110/35/20/10 kV „Аранђеловац" потребно је предвидети изградњу новог разводног постројења 20 kV или реконструкцију тренутно слободног дела постојећег постројења 35 kV, у циљу прикључења кабловског извода 20 kV за напајање електричном енергијом насеља.

За изградњу кабловског вода 20 kV, од новопланираног разводног постројења 20 kV у ТС 110/35/20/10 kV „Аранђеловац" до МБТС 2x1000 kVA (означена као бр.1) предвидети кабл

XHE 49-A 3x(1x240/25 mm²), 20 kV а од исте, по принципу „улаз-излаз" према осталим ТС из наредних фаза изградње насеља, предвидети кабл XHE 49-A 3x(1x150/25 mm²),20 kV.

За прикључење ТС бр.2, капацитета 2x1000 kVA, предвидети изградњу кабловског вода 20 kV са XHE 49-A 3x(1x150/25) mm² из МБТС 2x1000 kVA за „ФОРТУНА БЕКАМЕНТ" по принципу „улаз-излаз" а која је већ предвиђена у оквиру предходно издатих услова и чије напајање је предвиђено са посебног извода 20 kV из ТС 110/X kV „Аранђеловац".

За прикључење објеката потребно је предвидети изградњу нисконапонских кабловских водова 0,4 kV, кабловских прикључних кутија (КПК), разводних ормана (РО), измештених мерних ормана (ИМО) и мерно разводних ормана (МРО) за више бројила електричне енергије смештених у ламелама.

Од новопланираних ТС до свих КПК и РО неопходна је изградња главних изводних праваца нисконапонске мреже каблом типа XPOO-A 4x150 mm², 1 kV.

РО лоцирати на адекватним позицијама тако да је из истих могуће предвидети даљи расплет нисконапонских водова према ИМО и КПК у складу са важећим техничким нормативима.

Од КПК до мерно разводних ормана (МРО) за више бројила, смештених у ходницима ламела, предвидети нисконапонске каблове одговарајућег пресека и дужине у складу са техничким прописима.

Детаљнији технички услови и обавезе које из тога проистичу ће се регуписати кроз поступак обједињене процедуре.

5.3. Електронска комуникациона инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта је издавање локацијских услова и сагласности за потребе израде Урбанистичког пројекта, бр. 545403/2-2025 од 18.12.2025. године, издато од „Телеком Србија" А.Д. Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за оперативну подршку.

Општи услови

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања ЕК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима, ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања као и извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

Радове на заштити и обезбеђењу, односно измештању постојеће ЕК инфраструктуре треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова.

Радови на заштити и обезбеђењу, односно измештању постојећих ТК објеката и каблова,

изводе се о трошку инвеститора.

У случају евентуалног оштећења ЕК каблова и прекида ЕК саобраћаја услед непажљивог и нестручног извођења радова, инвеститор односно извођач радова је обавезан да предузећу „Телеком Србија" А.Д. надокнади целокупну штету по свим основама.

Заштита постојеће ЕК инфраструктуре

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ЕК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).

Пројектант, а касније и извођач радова су у обавези да све грађевинске радове у непосредној близини постојећих ЕК инсталација, без обзира на њихову дубину, предвиде и изводе искључиво ручним путем, без употребе механизације, уз предузимање свих потребних мера заштите. Дубина постојећих ТК инсталација се не гарантује, будући да постоји могућност да је извршена денивелација терена.

Уколико се врши бетонирање површине изнад постојећих ЕК инсталација, предвидети и положити дуж трасе постојећих ЕК инсталација цев Ø110 mm на дубини од 0,8 m), уз одговарајуће мере заштите (слој песка и упозоравајућа трака). Крајеве цеви, који треба да буду ван бетониране површине, затворити заптивним чеповима.

Уколико се врши денивелација терена, предвидети и изместити постојеће ЕК инсталације на одговарајућу дубину (0,8 m од коте терена) уз одговарајуће мере заштите (слој песка и упозоравајућа трака).

Измештање постојеће ЕК инфраструктуре

У случају измештања постојећих објеката / каблова ЕК инфраструктуре, неопходно је урадити техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих објекта/каблова, које је саставни део техничке документације предметне изградње.

Услови за изградњу ЕК инфраструктуре

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

Грађење мора да се изведе 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, …).

Планирано је грађење ЕК канализације и уградња потребног броја монтажних дистрибутивних кабловских окна типа ДО2 или градити зидане мини кабловска окна (оријентационо приказано у графичком прилогу број 8.) и полагање две РЕ цеви Ø40 mm или једну PVC цев Ø110 mm од окна до планираног места увода цеви у објекат. Ове цеви треба положити на време у току изградње објеката, да би се избегло накнадно раскопавање парцеле. Капацитет ЕК канализације омогућава олакшано накнадно полагање (удувавање) оптичких каблова, што омогућава неометан приступ и прикључење на електронску комуникациону мрежу сваком будућем кориснику.

ЕК инфраструктуру градити уз поштовање следећих услова:

- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m;
- планирати постављање PVC цеви Ø110 mm на местима укрштања каблова са коловозом, као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова, како би се избегла накнадна раскопавања;
- при укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде 90º;
- дозвољено је паралелно вођење енергетског и ЕК кабла, са међусобним размаком од најмање: 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV и 1 m за каблове 35 kV;
- укрштање енергетског и ЕК кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде најмање 30º, по могућности што ближе 90º;
- енергетски кабл, се, по правилу, поставља испод ЕК кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз одговарајућу заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m.

5.4. Гасоводна инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 06-07-20/1833/1 од 18.03.2026. године, издати од ЈП „Србијагас".

Грејање планираних објеката је предвиђено на гас. Како би се предметно насеље прикључило на гасоводну инфраструктуру, неопходно је извести следеће:

- реконструкцију предметне мерно регулације станице „ШП Аранђеловац" и повећање њеног капацитета на Q=4200 m²/h;
- изградњу дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви МОР 4 bar у оквиру подручја Урбанистичког пројекта;
- изградњу гасних прикључака тако да сваки власник просторне целине у објектима има посебно мерење потрошње гаса.

6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

При изради техничке документације, неопходно је спровести детаљнија инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања, према важећој законској регулативи, у којој ће се дефинисати начин темељења објеката, као и остали услови за изградњу.

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

7.1. Мере заштите природних добара

Према подацима из важећег планског документа, у подручју Урбанистичког пројекта нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора еколошке мреже Републике Србије.

Услови заштите природе су:

1) Са предметне локације не уклањати стабла са активним гнездима птица у којима се налазе јаја или младунци, у периоду од 01. априла до 15. јуна.
2) Уколико је могуће очувати постојећу вегетацију, а планирањем новог зеленила обезбедити највиши ниво очувања и унапређења животне средине насеља.
3) Приликом озелењавања, комбиновати листопадне и зимзелене врсте дрвећа и жбуња, како би било у функцији током целе године. Препоручује се аутохтона дендрофлора и то врсте које задовољавају критеријуме брзог пораста, естетске вредности и отпорности на загађиваче. Избегавати инвазивне врсте: Acer negundo (јасенолисни јавор или негундовац), Amorpha fruticosa (багремац), Robinia pseudoacacia (багрем), Ailanthus altissima (кисело дрво), Fraxinus americana

(амерички јасен), Fraxinus pennsylvanica (пенсилванијски јасен), Celtis occidentalis (амерички копривић), Ulmus pumila (ситнолисни или сибирски брест), Prunus padus (сремза), Prunus serotina (касна сремза), (багрем, кисело дрво, багремац,..) чије спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина. Такође, избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.).

4) Предвиђено је:
   - потпуно инфраструктурно опремање предметне локације по еколошким стандардима;
   - одржавање комуналне хигијене (уклањање отпада са локације под условима надлежне комуналне службе);
   - обавеза да се по изведеним радовима простор уреди, а уколико дође до његовог нарушавања, изврши санација;
   - примена свих мера заштите у акцидентним ситуацијама, уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа.

5) Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла имати својство природне вредности, налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица, у складу са чл. 99. Закона о заштити природе.

7.2. Мере заштите културних добара

Инвеститор и извођач су дужни, да о почетку земљаних радова обавесте надлежну установу заштите културних добара, која је територијално надлежна, најмање петнаест дана раније, у писаној форми и да обезбеде све потребне услове за њихов континуирани археолошки надзор.

Извођач је дужан да уколико се током радова наиђе на археолошке налазе, одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом извођења радова до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите.

7.3. Мере заштите животне средине

Сходно прописима из области планирања и изградње, у фази издавања Локацијских услова, одлучује се о томе да ли је у вези са изградњом објекта или извођењем радова потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије.

7.4. Мере за прилагођавање потребама одбране земље

На основу података из важећег планског документа, у подручју Урбанистичког пројекта нема услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

7.5. Мере заштите од елементарних непогода и акцидената

Објекти високоградње морају бити категоризовани и реализовани у складу са важећим прописима и стандардима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и осталим законским прописима из предметне области.

На основу саобраћајног решења, унутар комплекса, ватрогасном возилу је омогућен приступ до свих планираних објеката.

7.6. Мере енергетске ефикасности

Унапређење енергетске ефикасности обухвата смањење потрошње енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе изградње, применом техничких мера и стандарда у процесима планирања, пројектовања, грађења и употребе објекта.

При реализацији планираних објеката, поштоваће се принципи енергетске ефикасности, у мери која је одређена важећом законском регулативом из предметне области.

7.7. Стандарди приступачности

Приликом пројектовања нових објеката и решавања саобраћајних и пешачких комуникација, вођено је рачуна о особама са посебним потребама у свему према одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС", број 22/15 и 10/26).

8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење свих објеката који су предвиђени у оквиру затвореног стамбеног насеља, односно, који су планирани да се изграде на новоформираним грађевинским парцелама ГП 1 и ГП 2, који је урађен од стране фирме **„СПРЕГ" д.о.о.** - Аранђеловац, где је главни пројектант Јасмина Митровић дипл.инж.арх.

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Потврђен Урбанистички пројекат (заједно са важећим планским документом) представља основ за издавање Локацијских услова, сходно Закону о планирању и изградњи.

Примењиваће се и у случају измена у току грађења, за објекте чија је изградња у току.

Урбанистички пројекат је урађен у два (2) примерка, од којих се један (1) налази у Општинској управи општине Аранђеловац и један (1) код инвеститора.

јун, 2026.године

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Јелена Милићевић
дипл. инж. арх.
200 1479 14
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Одговорни урбаниста:
Јелена Милићевић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата грађевинског комплекса "BEKATOWN"
- Граница разраде урбанистичког пројекта
- Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације објекта вишепородичног становања са пословањем у приземљу (маркет "ФОРТУНА") - потврда, број 350-165/24-05 од 21.06.2024.године

Наручилац израде пројекта:	"БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ" Д.О.О. ул. Краља Петра Првог бр. 132 34 304 Бања, Аранђеловац
Обрађивач пројекта:	"АРХИПЛАН" ДОО ул.Кнеза Михаила бр.66 АРАНЂЕЛОВАЦ
Назив пројекта:	**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗАТВОРЕНОГ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "BEKATOWN"**
Назив листа:	Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење
Размера:	1:1000
Лист број:	1.
Датум:	јун. 2026. год.
Одговорни урбаниста:	дипл.инж.арх. Јелена Милићевић (ИКС 200 1479 14)

* AutoCAD цртеж - Овај цртеж је ауторско дело "АрхиПЛАН" д.о.о. Аранђеловац, Србија / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" d.o.o. Aranđelovac, Serbia

ЛЕГЕНДА

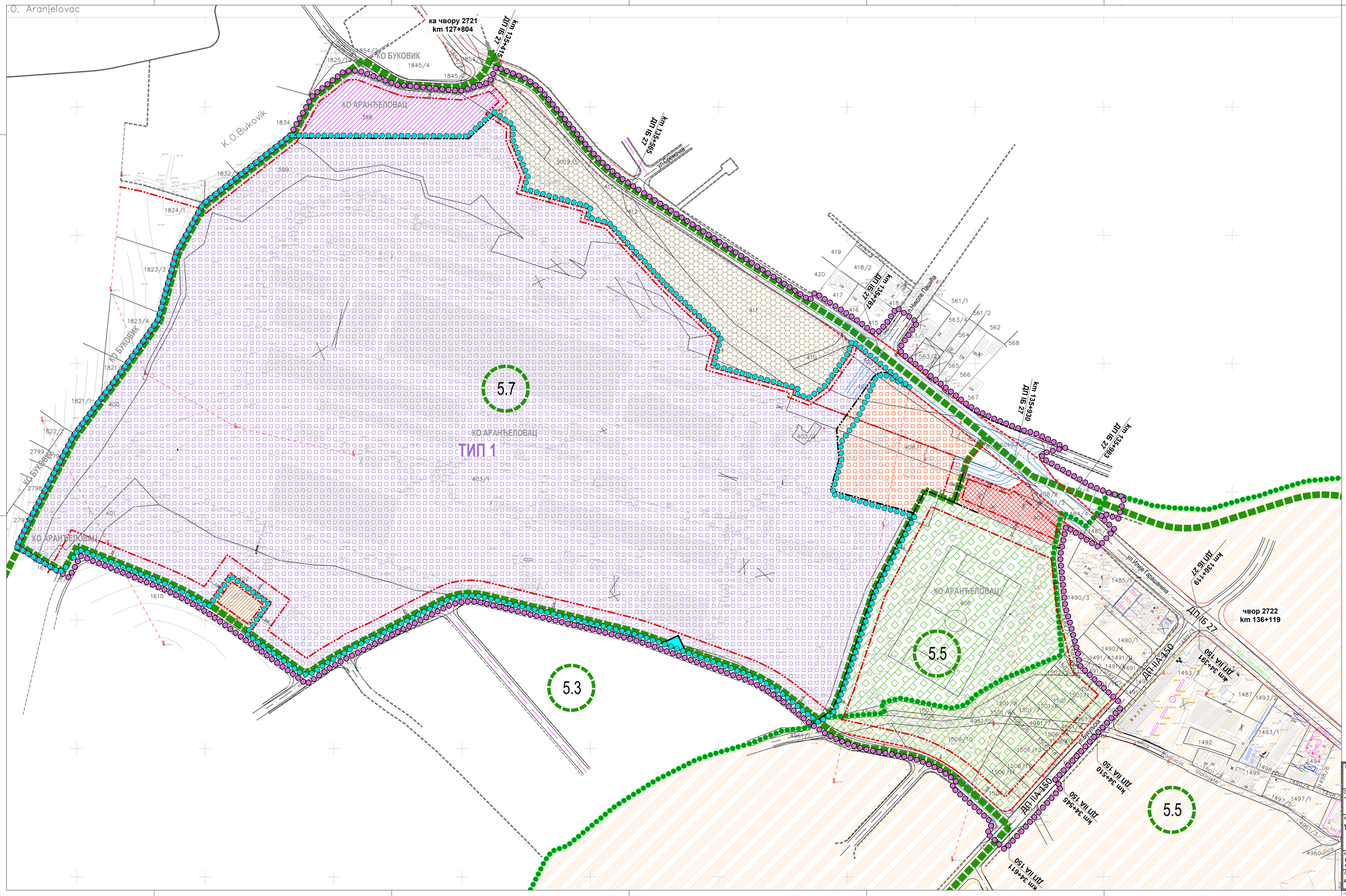
- Граница обухвата грађевинског комплекса "BEKATOWN"
- Граница раздвата урбанистичког пројекта
- Постојећа граничне линија
- Постојећа граничне тачке
- Објекти чија је изградња започета а на основу Решења о грађевинској дозволи

Напомена: Нумерација објеката у оквиру предметног подручја одговара списку објеката који су дати у тексту, у поглављу **1.4. Подаци о постојећем стању**

N

Наручилац израде пројекта:	**"БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ" Д.О.О.** **ул. Краља Петра Првог бр. 132** **34 304 Бања, Арнеутовац**
Обрађивач пројекта:	**"А ПРХИПЛАН" Д.О.О.** **ул.Јована Жујовића бр.6б** **Г Р А Њ А Р О В А Ц**
Назив пројекта:	**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗАТВОРЕНОГ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "BEKATOWN"**
Назив листа:	**Катастарско топографски план са границом урбанистичког пројекта**
Размера:	1:1000
Лист број:	2
Датум:	**јун. 2026. год.**
Одговорни урбанисти:	**дипл.инж.арх. Јелена Милићевић (ИКС 200 1479 14)**

AutoCAD цртеж - Сва права и ауторска својства "ArchiTEAM" д.о.о. Крагујевац, Србија. AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArchiTEAM" d.o.o. Kragujevac.



ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата Измене и допуне плана
- Граница катастарских општина
- Постојећа граничка линија
- Граница Буковичке бање
- Регулациона линија преузета из важећег планског документа
- Регулациона линија - планирана
- Грађевинска линија
- Нова гранична линија
- Граница грађења

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Градске улице, преузето из важећег планског документа
- Елементи саобраћаја - планирани
- Површине за техничку инфарструктуру
- Зеленило - сквер

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- Здравство (амбуланта)
- Мешовита намена више густине
- Резиденцијално становање ТИП 1
- Планирани улаз/излаз из Прибојске улице (шематски приказ)
- Услуге и пословање
- Спорт и рекреација

ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ

- Просторна целина 5 - парк, подцелине 5.5 и 5.7

Напомена: Локација 1 се налази у просторној целини 5 - парк, подцелинама 5.5. и 5.7. које се овом Изменом и допуном дела плана усаглашавају са планираним наменама површина

- Граница обухвата грађевинског комплекса "BEKATOWN"

Наручилац израде пројекта:
"БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ" Д.О.О.
ул. Краља Петра Првог бр. 132
34.304 Бања, Аранђеловац

Обрађивач пројекта:
"АРХИПЛАН" Д.О.О.
ул.Кнеза Михаила 6 бр.66
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц

ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC
Matični broj: 17578259
Dun & Bradstreet d.o.o. / 5.11.2020.

BUSINESS EXCELLENT SME

Назив пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗАТВОРЕНОГ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "BEKATOWN"

Назив листа: **Извод из Шесте измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац - планирана претежна намена површина, ЛОКАЦИЈА 1**

Размера: 1:1000 | Лист број: 3.

Датум: јун. 2026. год.

Одговорни урбаниста:
дипл.инж.арх. Јелена Милићевић (ИКС 200 1479 14)

© AutoCAD цртеж - Овај цртеж је заштићен законом "АрхиПЛАН" д.о.о. Аранђеловац, Србија / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ARHIPLAN" LLC Aranđelovac, Serbia

ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ НА ОСНОВУ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Б1

Б2

Б3

Б4

Б5

Б6

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

XI

ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата грађевинског комплекса "BEKATOWN"
- Граница раздаје урбанистичког пројекта
- Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације објекта вишепородичног становања са пословањем у призмилу (макрет "ФОРТУНА") потврда број 350-16/324-05 од 21.06.2024.године
- Постојећа граничне линија
- Постојеће граничне тачке
- Започети објекти са грађевинском дозволом
- Указизлаз из комплекса
- Подела на фазе изградње
- Ознака фазе изградње
- Ознака урбанистичког блока
- Урбанистички блок Б1 (део фазе I)
- Урбанистички блок Б2 (фаза II)
- Урбанистички блок Б3 (део фазе I, фаза III, V и VI)
- Урбанистички блок Б4 (фаза IV и IX)
- Урбанистички блок Б5 (фаза VIII)
- Урбанистички блок Б6 (фаза VII, X и XI)

N

Наручилац израде пројекта:
"БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ" Д.О.О.
ул. Краља Петра Првог бр. 132
34 304 Бања, Аранђеловац

Обрађивач пројекта:
"АРХИПЛАН" Д.О.О.
Улица Милоша бр.44
Аранђеловац

Назив пројекта:
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗАТВОРЕНОГ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "BEKATOWN"

Назив листа:
Подела на урбанистичке блокове и фазе изградње

Размера: 1:1000 | Лист број: 4

Датум: дец. 2026. год.

Одговорни урбанициста:
дипл.инж.арх. Јелена Милојевић (ИКС 200 1479 14)

AutoCAD цртеж - Сва права и ауторска права "АрхПлан" д.о.о. Аранђеловац, Србија - AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ARCHPLAN" d.o.o. Aranđelovac



Породично становање - куће К1а



Породично становање - куће К1б



Породично становање - куће К2а



Породично становање - куће К2б



Породично становање - куће К3а



Породично становање - куће К3б



Породично становање - куће К4



Породично становање - куће К5



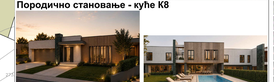
Породично становање - куће К6



Породично становање - куће К7



Породично становање - куће К8



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ



УЛАЗНА КАПИЈА





ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата грађевинског комплекса "BEKATOWN"
- Граница разраде урбанистичког пројекта
- Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације објекта вишепородичног становања са пословањем у приземљу (мерило "ФОРТУНА") потврда број 350-160/24-66 од 21.06.2024.године
- Постојећа граничина линија
- Постојећа граничне тачке
- Објекти који имају исходовано Решења о грађевинској дозволи
- Објекти чија је изградња започета а на основу Решења о грађевинској дозволи
- Грађевинска парцела - ГП 1 у оквиру грађевинског комплекса
- Грађевинска парцела - ГП 2 - Православни крам, у оквиру грађевинског комплекса
- В1 Грађевинске парцеле ГП3 и ГП 4 - Породично становање - вила, у оквиру грађевинског комплекса
- ГП 5 Грађевинска парцела - ГП 5, свеобухватна површина, главни улаз у комплекс, у оквиру грађевинског комплекса
- Нова граничина линија
- Улаз/излаз из комплекса
- Елементи саобраћаја - ос, коловоз, тротоар
- К5 Породично становање
- Л5 Вишепородично становање
- СПА центар
- Спорт и рекреација - терени за тенис и падел и кеидром
- Мултимедијални објекат
- Регулациона линија
- Грађевинска линија комплекса
- Граница грађења комплекса
- Граница грађења унутар комплекса

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА КОЈЕ ОДРЕЂУЈУ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ВИЛЕ

Т1	7460743.72	4977813.12
Т2	7460741.47	4977850.82
Т3	7460676.16	4977851.97
Т4	7460656.49	4977718.32
Т5	7460656.49	4977778.78
Т6	7460695.31	4977745.79
Т7	7460695.31	4977805.79
Т8	7460743.40	4977785.49

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА КОЈЕ ОДРЕЂУЈУ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ВЕРОМ ОБЈЕКАТ

Т1	7460696.12	4977813.12
Т2	7460696.12	4977818.06
Т3	7460717.72	4977812.91

Наручилац израде пројекта: "БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ" Д.О.О. ул. Краља Петра Првог бр. 132 34 304 Бања, Аранђеловац

Обрађивач пројекта: "АРХИПЛАН" Д.О.О. Алексе Шантића бр.4 Д Р А Ж Е В О В А Ц

Назив пројекта:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗАТВОРЕНОГ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "BEKATOWN"

Назив листа: План парцелације са наменом површина у оквиру резиденцијалног становања

Размера: 1:500 | Лист бр.: 5 | Датум: јун 2026. год.

Одговорни урбанисти: дипл.инж.арх. Јелена Милићевић (ИКС 200 1479 14)



КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА		КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА	
О1	7463964.19 4907776.29	Т1	7464063.54 4907948.53
О2	7463967.83 4907759.76	Т2	7464025.41 4907931.68
О3	7463968.17 4907736.95	Т3	7464038.89 4907927.90
О4	7463968.51 4907713.74	Т4	7464036.89 4907913.82
О5	7463972.90 4907708.64	Т5	7463994.70 4908019.02
О6	7463949.73 4907824.01	Т6	7463914.17 4908015.14
О7	7463968.32 4907868.40	Т7	7463732.70 4908070.00
О8	7464000.16 4907926.14	Т8	7463690.97 4908022.76
О9	7464011.10 4907948.61	Т9	7463739.96 4907998.79
О10	7464126.12 4908007.87	Т10	7463951.47 4908106.27
О11	7463977.90 4907951.48	Т11	7463924.45 4908138.93
О12	7463743.84 4908147.61	Т12	7463998.87 4908016.46
О13	7463731.64 4908150.97	Т13	7463934.39 4907974.73
О14	7463732.84 4908167.31	Т14	7463926.26 4907910.79
О15	7463734.49 4908183.65	Т15	7463776.46 4907942.56
О16	7463736.81 4908202.01		
О17	7463895.06 4907952.83		
О18	7463936.85 4907976.04		
О19	7463990.39 4907909.46		
О20	7463915.74 4907914.46		
О21	7463924.16 4907902.29		
О22	7464075.26 4907875.38		
О23	7464045.75 4907883.19		
О24	7464073.77 4907893.59		
О25	7464045.17 4907877.40		
О26	7463944.67 4908131.41		
О27	7463961.11 4908153.64		
О28	7463975.93 4908144.06		
О29	7463759.59 4908005.01		
О30	7463734.52 4907983.22		
О31	7463935.47 4907998.35		
О32	7463870.48 4908017.74		
О33	7463935.97 4908030.13		
О34	7463817.52 4908032.20		
О35	7463568.40 4908040.15		
О36	7463568.44 4908040.60		
О37	7463570.66 4908010.04		
О38	7463593.00 4907979.31		
О39	7463593.44 4907980.00		
О40	7463552.54 4907962.26		
О41	7463552.98 4907962.96		
О42	7463561.62 4907953.64		
О43	7463558.00 4907949.02		
О44	7463579.66 4907998.25		
О45	7463661.47 4907972.83		
О46	7463661.92 4907954.01		
О47	7463743.09 4907951.67		
О48	7463772.14 4907931.74		
О49	7463775.79 4907928.79		
О50	7463777.45 4907942.30		
О51	7463797.91 4907920.68		
О52	7463797.91 4907941.68		
О53	7463825.24 4907947.90		
О54	7463812.09 4907972.96		
О55	7463669.81 4907979.26		

ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата грађевинског комплекса "BEKATOWN"
- Граница раздвоје урбанистичког пројекта
- Постојећа граничне линија
- Објекти који имају исходовано Решење о грађевинској дозволи
- Улаз/излаз из комплекса
- Елементи саобраћаја - оса, коловоз, тротоар
- Осовинске тачке
- Темене тачке
- Нивелација
- Подземна (подгумска) етажа
- Ознака улаза у подземну (подгумску) етажу
- Пешачка комуникација - топла веза, повезивање подземних етажа
- Суутеренска етажа
- Локација планираних подземних трансформаторских станица
- Простори за смештај контејнера
- Граничне линија која дефинише парцеле за породично стамбене објекте "виле" и православни храм



ПОДЕЛА НА ФАЗЕ ИЗГРАДЊЕ

Наручилац израде пројекта:	"БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ" Д.О.О. ул. Краља Петра Првог бр. 132 34 304 Бања, Арнајевина
Обрађивач пројекта:	"А Р Х И П Л А Н" Д.О.О. ул.Јована Мишића бр.64 А Р А Њ Е Л О В А Ц
Назив пројекта:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗАТВОРЕНОГ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "BEKATOWN"
Назив листа:	План регулације и нивелације са диспозицијом подземних етажа у комплексу
Размера: 1:500	Лист број: 5
	Летње
	јун. 2026. год.
Одговорни урбаниста:	дипл.инж.арх. Јелена Милићевић (ИКС 200 1479 14)

© AutoCAD црте - Сва црте и остало зајно "ArchPlan" д.о.о. Крагујевац, Србија / AutoCAD drawing - All Rights in this drawing are reserved to "ArchPLAN"d.o.o. Kragujevac, Serbia



ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата грађевинског комплекса "BEKATOWN"
- Граница разраде урбанистичког пројекта
- Постојећа граничка линија
- Објекти који имају исходовано Решење о грађевинској дозволи
- Регулациона линија
- Грађевинска линија
- Граница грађења
- Улази у затворено стамбено насеље
- Улази у гараже (подрумске етаже)
- Слободајуће површине - ока, колово, тротоар
- Колско пешачке површине са посебним режимом коришћења (противпожарни пут)
- Улази / капије - пешачке комуникације, повезивање насеља са парком
- Граница грађења унутар комплекса
- Хоризонтална пројекција планираних објеката
- Породично становање - виле
- Нова гранична линија која дефинише парцеле за православни храм и објекте породичног становања - виле
- Ограда
- Канта за смеће, контејнери

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

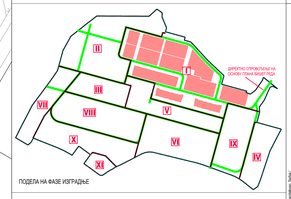
- Габарити планираних објеката - породичне куће
- Б — Базен
- Главни колски и пешачки улаз и споредни пешачки улаз
- Ограда
- Колско пешачке површине
- Зеленило у жардињерама
- Уређене зелене површине
- Канта за смеће

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

- Габарити планираних објеката - вишепородично становање
- Главни улаз у стамбени део објекта
- Споредни улаз у стамбени део објекта
- Улаз у пословни део објекта (приземље)
- Улаз у пословни део објекта (сутерен)
- Пешачки излази из гараже

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОВРШИНЕ

- Објекат СПА центра
- Тераса са отвореним базенима у оквиру СПА центра
- Главни улаз у СПА центар и конгресну салу
- Споредни улаз у СПА центар и конгресну салу
- Верски објекат - православни храм
- Спортски терени (тенис, кошарка, падел)
- H — Позиција хеликоптера
- Простори за смештај контејнера за смеће и трансформаторских станица
- Уређене зелене површине изнад подземних етажа
- Уређене зелене површине у директном контакту са тлом



ПОДЕЛА НА ФАЗЕ ИЗГРАДЊЕ

Наручилац израде пројекта: "БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ" Д.О.О. ул. Краља Петра Првог бр. 132 34 304 Бања, Аранђеловац

Обрађивач пројекта: "АРХИПЛАН" Д.О.О. Г.Н.ЗОРАН ЈОВАНОВИЋ Бр.ИК 200 1479 14 ГРАНИЦА

Назив пројекта:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗАТВОРЕНОГ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "BEKATOWN"

Назив листа: Размера: 1:1000 Лист бр.: 7

План регулације и нивелације са диспозицијом свих садржаја (надземне етаже) - ДЕТАЉ

Одговорни урбаниста: дипл.инж.арх. Јелена Миљевић (ИКК 200 1479 14)

дец. 2026. год.

AutoCAD штит - Сва права и ауторска заштита "АрхиПЛАН" д.о.о. Крагујевац, Србија - AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ARHIPLAN" LLC Kragujevac, Serbia


5098
1834
1832/2
1824/1
1823/1
1823/4
1821/1
1821/2
2798
2796
2793
1611
1610
5101
5102
5103
4961/13
5097
5095
5093
5081
414
5094
5092
410/2
410/1
5088
5184
5091
5185
5182
5115
510
4961/12
К1а
К2а
К3а
К1б
К2б
К3б
К4
К5
К6
К7
К8
СПА
центар
Л1
Л2
Л26
Л3
Л4
Л5
Л6
Л7
Л8
Л9
Л10
Л11
Л12
Л13
Л14
Л15
Л16
Л17
Л18
Л19
Л20
Л21
Л22
Л23
Л24
Л25
Л27
Л28
Л29
Л30
ГП 1
ГП 2
ГП 3_В1
1480m²
ГП 4_В2
1725m²
ГП 5
МО
МО - ДО3
ТС-1
ТС-2
ТС-3
ТС-4
МРС "ШП Аранђеловац"
МБТС "ОЛ-КУ "ШАМОТ"
постојећи далековод - бежанијском станк
постојећи далековод - бежанијском станк
постојећи далековод - бежанијском станк
планирани далековод 220кВ
планирани далековод 220кВ
планирани далековод 220кВ

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АРАНЂЕЛОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за имовинско – правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено – комуналне послове
Број: 350-12/24-05
Датум: 24.01.2024. године
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц

Општинска управа општине Аранђеловац, Одељење за имовинско-правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, поступајући по захтеву бр. 350-12/24-05 од 16.01.2024. године, за издавање Информације о локацији, на основу члана 53. **Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, број 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-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

која садржи податке о могућностима и ограничењима изградње и уређења

за целе к.п. бр. 397, 398, 399, 400, 401, 403/1, 403/2, 404, 406, 407/1, 407/2, 408/1, 408/2, 409/1, 409/2, 410, 411, 412, 413, 563/3, 1484/1, 1484/2, 1484/3, 1484/4, 1501/1, 1501/5, 1501/6, 1501/7, 1501/8, 1501/9, 1501/10, 1501/11, 1501/12, 1502/1, 1502/2, 1503, 1504, 1505, 1506/4, 1506/10, 1506/11, 1506/12, 1506/13, 1506/14, 1506/15, 1506/16, 1506/17, 1552, 4961/6, 4961/7, 4961/8, 4961/9, 4961/10, 5019/5, 5019/16, 5019/17 и 5019/18, све у КО Аранђеловац и **делове к.п. бр.** 414, 415, 416, 417, 564, 565, 566, 567, 573, 574, 1464, 1474/2, 1478, 1479/1, 1479/2, 1480/1, 1481/1, 1482/1, 1483, 1489/3, 1491/5, 1491/7, 1490/2, 1493/3, 1501/3, 1506/1, 1515/4, 1544/24, 1545/1, 1553, 1610, 4944, 4959, 4961/1, 4961/4, 4963/1, 4963/2 и 5019/4, све у К.О. Аранђеловац;

Наведене парцеле и делови парцела се налазе у обухвату Локације 1, у Шестој измени и допуни Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац, која је објављена у “Службеном гласнику општине Аранђеловац”, број 11/2023.

У даљем тексту, користе се скраћенице:

- за План генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, број 66/2014, 8/2019, 4/2020 и 8/2021): Основни плански документ;
- за Шесту измену и допуну Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, број 11/2023): Измена и допуна дела Плана.

1. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА (увидом у електронску базу података Републичког геодетског завода):

р.б.	Број кат. парцеле	Назив	Врста земљишта / култура	Површ. (m²)	Врста права	Облик својине	Обим удела
Целе кат. парцеле (КО Аранђеловац)							
1	397	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	955	својина	приватна	1/1
2	398	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (121 m²)	17.066	својина	приватна	1/1
			Шума 4. класе (16.945 m²)				
3	399	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (8 m²)	4.346	својина	приватна	1/1
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (7 m²)				
			Градско грађевинско земљиште / насип (4.331 m²)				
4	400	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / шума 4. класе	3.731	својина	приватна	1/1
5	401	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / шума 4. класе	1.347	својина	приватна	1/1
6	402	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	14.939	својина	приватна	1/1

			(337 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (42 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (13 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (9 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (19 m²)				
7	403/1	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (12.392 m²)	27.891	својина	приватна	1/1
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (5.223 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (3.758 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и				

			другим објектом (3.524 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (2.994 m²)				
8	403/2	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	183	својина	државна РС	1/1
		“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.			право коришћења	/	1/1
9	404	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / Шума 4. класе	957	својина	приватна	1/1
10	406	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (15.279 m²)	21.623	својина	приватна	1/1
			Градско грађ. земљиште / дечије игралиште (6.344 m²)				
11	407/1	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	1.629	својина	приватна	1/1
12	407/2	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	54	својина	приватна	1/1
13	408/1	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (23 m²)	2.526	својина	приватна	1/1
			Градско грађ. земљиште /				

			остало вештачки створено неплодно земљиште (2.503 m²)				
14	408/2	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	34	својина	приватна	1/1
15	409/1	Радисављевић (Милета) Марко	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	1.936	својина	приватна	1/1
16	409/2	Радисављевић (Милета) Марко	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	529	својина	приватна	1/1
17	410	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	308	својина	Јавна својина	1/1
18	411	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / њива 4. класе	5.285	својина	приватна	1/1
19	412	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	372	својина	Јавна својина	1/1
20	413	Општина Аранђеловац	Пашњак 2. класе (777 m²)	779	својина	Јавна својина	1/1
			Пашњак 2. класе (2 m²)				
21	563/3	СТР Радик	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно	7	својина	приватна	1/1

			земљиште				
22	1484/1	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	295	својина	приватна	1/1
23	1484/2	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	74	својина	приватна	1/1
24	1484/3	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	57	својина	приватна	1/1
25	1484/4	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	7	својина	приватна	1/1
26	1501/1	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	494	својина	приватна	1/1
27	1501/5	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	530	својина	приватна	1/1
28	1501/6	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	379	својина	приватна	1/1
29	1507/7	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	266	својина	приватна	1/1
30	1501/8	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	719	својина	приватна	1/1
31	1501/9	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	13	својина	приватна	1/1
32	1501/10	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	377	својина	приватна	1/1
33	1501/11	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	104	својина	приватна	1/1

34	1501/12	Арнаут Зорица	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	11	својина	приватна	1/1
35	1502/1	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	122	својина	приватна	1/1
36	1502/2	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	61	својина	приватна	1/1
37	1503	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под делом зграде (356 m²)	914	својина	приватна	1/1
			Градско грађ. Земљиште / ров (558 m²)				
38	1504	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под делом зграде (198 m²)	225	својина	приватна	1/1
			Градско грађ. земљиште / ливада 4. класе (27 m²)				
39	1505	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под делом зграде (4 m²)	237	својина	приватна	1/1
			Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе (233 m²)				
40	1506/4	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	635	својина	приватна	1/1
41	1506/10	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	2.105	својина	приватна	1/1
42	1506/11	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	469	својина	приватна	1/1
43	1506/12	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште /	550	својина	приватна	1/1

			пашњак 2. класе				
44	1506/13	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	778	својина	приватна	1/1
45	1506/14	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	202	својина	приватна	1/1
46	1506/15	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	357	својина	приватна	1/1
47	1506/16	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	53	својина	приватна	1/1
48	1506/17	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	264	својина	приватна	1/1
49	1552	“Бања Комерц Бекамент” Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / шума 3. класе	314	својина	приватна	1/1
50	4961/6	Република Србија Матијевић (Мирко) Илија	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	52	својина право коришћења	државна РС /	1/1 1/1
51	4961/7	Република Србија Матијевић (Мирко) Илија	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	172	својина право коришћења	државна РС /	1/1 1/1
52	4961/8	Република Србија	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	125	својина	државна РС	1/1
		Матијевић (Мирко) Илија			право коришћења	/	1/1
53	4961/9	Република Србија Матијевић (Мирко) Илија	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	29	својина право коришћења	државна РС /	1/1 1/1
54	4961/10	Република Србија Матијевић	Градско грађ. земљиште / земљиште под	25	својина право	државна РС /	1/1 1/1

		(Мирко) Илија	зградом и другим објектом		коришћења		
55	5019/5	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	7724	својина	државна РС	1/1
		Инфраструктура Железнице Србије А.Д.			право коришћења	/	1/1
56	5019/16	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	9	својина	државна РС	1/1
		Инфраструктура Железнице Србије А.Д.			право коришћења	/	1/1
57	5019/17	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	2.07	својина	државна РС	1/1
		Инфраструктура Железнице Србије А.Д.			право коришћења	/	1/1
58	5019/18	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	454	својина	државна РС	1/1
		Инфраструктура Железнице Србије А.Д.			право коришћења	/	1/1
Делови кат. парцела (КО Аранђеловац)							
1	414	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	6.622	својина	јавна својина	6510/6622
		Јовановић (Никола) Слободан			право коришћења	/	112/6622
2	415	Гроздановић (Миливоје) Миомир	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (83 m²)	550	својина	приватна	1/1
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (19 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом				

			(21 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (427 m²)				
3	416	Марковић (Милутин) Славко	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	426	својина	приватна	1/1
4	417	Бачевић (Миладин) Милија	Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (111 m²)	600	својина	државна РС	1/1
			Градско грађ. Земљиште / воћњак 3. класе (489 m²)		право коришћења	/	1/1
5	564	Јовановић (Александар) Људмила	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (66 m²)		својина	државна РС	1/1
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (54 m²)		право коришћења	/	1/1
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (24 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (316 m²)				
6	565	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и	510	својина	државна РС	1/1

			другим објектом (84 m²)				
		Живковић (Стеван) Игор	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (16 m²)		право коришћења	/	1/1
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (10 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (400 m²)				
7	566	Радисављевић (Жикица) Маја	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (67 m²)	804	својина	приватна	1/4
		Сарамандић Нада	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (50 m²)		својина	приватна	1/4
		Сарамандић Владимир	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (14 m²)		својина	приватна	2/4
			Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (500 m²)				
			Градско грађ. Земљиште / њива 4. класе (173 m²)				
8	567	Благојевић	Градско грађ.		својина	приватна	1/1

		(Витомир) Драган	земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (83 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (12 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (21 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (8 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (449 m²)				
9	573	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (13 m²)	1.135	својина	државна РС	1/1
		Благојевић (Бранислав) Станимир	Градско грађ. земљиште / њива 4. класе (1.122 m²)		право коришћења	/	1/2
		Благојевић (Војислав) Раденко			право коришћења	/	1/2
10	574	Марковић (Добросав) Владан	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (84 m²)	874	својина	приватна	1/1
			Градско грађ.				

			земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (19 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (5 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (500 m²)				
			Градско грађ. земљиште / њива 4. класе				
11	1464	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	1.288	својина	јавна својина	1/1
12	1474/2	Стевановић (Милутин) Миодраг	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	138	својина	приватна	1/1
13	1478	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / пашњак 2. класе	3.450	својина	јавна својина	1/1
14	1479/1	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	452	својина	државна РС	1/1
		Теодосић (Живорад) Радоица			право коришћења	/	1/1
15	1479/2	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	51	својина	јавна својина	1/1
16	1480/1	Јанковић (Мирослав) Иван	Градско грађ. земљиште /	498	својина	приватна	7/20

			земљиште под зградом и другим објектом (41 m²)				
		Јанковић (Радован) Вера	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (75 m²)		својина	приватна	7/20
		Лукић (Миломир) Катарина	Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (382 m²)		својина	приватна	3/20
		Лукић (Милош) Миломир			својина	приватна	3/20
17	1481/1	Стевановић (Милутин) Миодраг	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (183 m²)	779	својина	приватна	1/1
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (51 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (500 m²)				
			Градско грађ. земљиште / воћњак 2. класе				
18	1482/1	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (42 m²)		својина	државна РС	1/1
		Лазаревић (Раде) Слађана	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (7 m²)		право коришћења	/	205/540

		Минић (Живомир) Тодор	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (70 m²)		право коришћења	/	335/540
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (16 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (403 m²)				
19	1483	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (92 m²)		својина	државна РС	1/1
		Берисавац Драган	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (85 m²)		право коришћења	/	2/5
		Делић (Будимир) Јован	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (44 m²)		право коришћења	/	3/5
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (49 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (67 m²)				

20	1489/3	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	345	својина	јавна својина	1/1
21	1490/2	Република Србија Д.О.О. у друш. својини Шамот-рудник	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	695	својина право коришћења	државна РС /	1/1 1/1
22	1491/5	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	113	својина	јавна својина	1/1
23	1491/7	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	221	својина	јавна својина	1/1
24	1493/3	Марковић (Добросав) Владан	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (160 m²)	4.912	својина	приватна	1/1
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (778 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом (5 m²)				
			Градско грађ. земљиште / земљиште уз зграду и други објекат (500 m²)				
			Градско грађ.				

			земљиште / ливада 3. класе				
25	1501/3	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	291	својина	државна РС	1/1
		Општина Аранђеловац			право коришћења	/	45/46
		Матијевић (Мирко) Илија			право коришћења	/	1/46
26	1506/1	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	1.098	својина	приватна	1/1
27	1515/4	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	401	својина	јавна својина	1/1
28	1544/24	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / ливада 4. класе	2.900	својина	јавна својина	1/1
29	1545/1	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	622	својина	приватна	1/1
30	1553	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / остало вештачки створено неплодно земљиште	306	својина	приватна	1/1
31	1610	Танасијевић (Станимир) Јован	Земљиште у грађевинском подручју / њива 5. класе	7.398	својина	приватна	1/1
32	4944	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	13.859	својина	јавна својина	1/1
33	4959	Република Србија	Градско грађ. земљиште /	16.537	својина	јавна својина	1/1

			земљиште под зградом и другим објектом				
34	4961/1	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	13.263	својина	јавна својина	1/1
35	4961/4	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	81	својина	државна РС	1/1
		Матијевић (Мирко) Илија			право коришћења	/	1/1
36	4963/1	"Бања Комерц Бекамент" Д.О.О.	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	405	својина	приватна	1/1
37	4963/2	Општина Аранђеловац	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	867	својина	јавна својина	1/1
38	5019/4	Република Србија	Градско грађ. земљиште / земљиште под зградом и другим објектом	2.087	својина	јавна својина	1/1
		Инфраструктура Железнице Србије А.Д.			право коришћења	/	1/1

Према постојећем стању, на предметном подручју налази се комплекс бивше фабрике "Шамот", фудбалско игралиште "Шамот", локација здравствене станице и неуређен појас земљишта између комплекса бивше фабрике "Шамот" и улице Илије Гарашанина.

Са североисточне стране ове локације налази се улица Илије Гарашанина (чија се траса поклапа са трасом државног пута IБ реда број 27) а са југоисточне стране улица Букуљска (чија се траса поклапа са трасом државног пута IIА реда број 150).

Објекти који припадају комплексу бивше фабрике "Шамот" су у лошем грађевинском стању. Постојећи фудбалски терен и објекат здравствене станице су у солидном стању.

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

- План генералне регулације за насељено место Аранђеловац ("Службени гласник општине Аранђеловац", број 66/2014, 8/2019, 4/2020, 8/2021 и 11/2023).

3. ВРСТА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПРЕМА ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

На предметном подручју, планирано је грађење затвореног стамбеног насеља (по узору на "кондоминијум"), уз примену савременог концепта градње, који нуди удобност и приватност сопственог дома, али и коришћење заједничких садржаја (искључиво својим станарима). Станари у затвореном стамбеном насељу имају на располагању довољно паркинг места, паркове и зелене површине, спа центар, продавнице, игралишта за децу, просторе за рекреацију, стални видео надзор, обезбеђење и професионално одржавање.

На предметном подручју, планирано је и грађење спортског центра (на простору садашњег фудбалског игралишта "Шамот"), који садржи фудбалски стадион са надкривеном трибином, помоћно игралиште и пратеће садржаје.

Површине јавне намене

Површинама јавне намене припадају:

- путно земљиште државног пута IБ реда број 27. у насељу (поклапа се са улицом Илије Гарашанина);
- путно земљиште државног пута IIА реда број 150. у насељу (поклапа се са улицом Букуљском);
- парцеле градских улица;
- саобраћајни приступ до објекта здравствене станице;
- зеленило – сквер;
- површина за техничку инфраструктуру (МРС "Рис I").

Попис парцела за јавне намене

р.б.	Површине јавне намене	Списак катастарских парцела
1	ЈП 1- државни пут IБ реда број 27	КО Аранђеловац - целе к.п.бр. 563/3, 5019/16, делови к.п.бр. 409/2, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 564, 565, 566, 567, 1478, 1474/2, 1479/1, 1479/2, 1480/1, 1481/1, 1482/1, 1483, 5019/4, 5019/5, 5019/17, 5019/18
2	ЈП 4 - државни пут IIА реда број 150	КО Аранђеловац – целе к.п.бр.1501/11, 4961/4, делови к.п.бр. 1506/1, 1506/18, 1515/1, 1515/4, 1544/24
3	ЈП 14 – ЈП 19 - градске улице	КО Аранђеловац – делови к.п.бр. 401, 402, 403/1, 414, 415, 547, 573, 1464, 1478, 1479/1, 1479/2, 1506/17, 1515/5, 1552, 1553, 1545/1, 1544/24, 1587/3, 1610, 4944, 4961/1, 4963/1, 4963/2, 5019/4, 5019/17
4	ЈП 6 - саобраћајни приступ до објекта здравствене станице	КО Аранђеловац – делови к.п.бр. 408/1, 5019/5, 5019/18
5	ЈП 43 - површина за техничку инфраструктуру (МРС "Рис I")	КО Аранђеловац – део к.п.бр. 402
6	ЈП 46 – јавно зеленило - сквер	КО Аранђеловац – делови к.п.бр. 397, 398, 403/1, 404, 409/1, 409/2, 410, 411, 412, 413 и 5019/5

Саобраћајно решење на Локацији 1

Задржана је концепција саобраћајница из основног планског документа и нису планиране трасе нових саобраћајница у Измени и допуни дела Плана.

Дуж улице Илије Гарашанина (чија се траса поклапа са трасом државног пута IБ реда број 27.) предвиђени су следећи постојећи и планирани саобраћајни прикључци / раскрснице, у оквиру обухвата Измене и допуне дела Плана:

- km 135+415.. Десно, трокрака раскрсница (задржава се планско решење рекострукције постојеће трокраке раскрснице из основног планског документа).
- km 135+565.. Лево, трокрака раскрсница (задржава се планско решење рекострукције постојеће трокраке раскрснице из основног планског документа).
- km 135+787.. Планирана четворокрака раскрсница (уместо трокраке раскрснице из основног планског документа, лево, прикључак улице Николе Пашића).
  Планирано је увођење новог крака (десно), ради омогућавања приступа до затвореног стамбеног насеља, са левим скретањем у насеље, посматрано из центра градског насеља Аранђеловац ка Лазаревцу, при чему није омогућено лево скретање из насеља на главни правац / улицу Илије Гарашанина ка Лазаревцу.
  Могућност саобраћајног кретања ка Лазаревцу, корисници затвореног стамбеног насеља могу да остваре преко улаза/излаза у Пријепољској улици, коришћењем траса улица Пријепољска, Букуљска и Илије Гарашанина.
  Планирано је постављање рампе са портирницом, за контролу приступа у затворено стамбено насеље, на растојању које не може да буде мање од 40 m, рачунајући од ивице коловоза улице Илије Гарашанина.
  Преовлађујући критеријуми да се омогуће лева скретања у затворено стамбено насеље (посматрано из центра градског насеља Аранђеловац ка Лазаревцу) су били, осим процењеног и очекиваног броја возила, да се повећа безбедност, проточност и нормално одвијање саобраћаја на државном путном правцу.
  Нису планирана лева скретања, посматрамо из правца Лазаревца у улицу Николе Пашића, према очекиваним броју возила и немогућности да се докаже оправданост. Такође, са северне стране улице Илије Гарашанина није мењана регулациона линија, већ је задржана постојећа (увођење траке за лева скретања би захтевало ширење регулационог појаса и угрозило би постојеће парцеле и изграђене објекте).
- km 135+930.. Планирана четворокрака раскрсница (уместо трокраке раскрснице из основног планског документа, лево, прикључак улице Пушкинова).
  Планирана је измена геометрије прикључка улице Пушкинова (лево), тако да се омогући прикључење под углом приближно 90° а десно је планиран нови крак, а ради омогућавања саобраћајног приступа до

објекта постојеће здравствене станице (омогућено је и лево и десно скретање са главног правца, улице Илије Гарашанина).
Преко новопланираног крака саобраћајнице, могуће је остварити приступ до локације која је изван затвореног стамбеног насеља, која је планирана за мешовиту намену више густине, односно објекат намењен осталим корисницима који нису становници затвореног стамбеног насеља.
Дуж ове саобраћајнице, планирано је постављање заштитне ограде ради заштите пешачких кретања од осталих видова саобраћаја.

- km 135+983.. Укида се постојеће, фактичко прикључење улице Цара Николе на улицу Илије Гарашанина. Планирано је да се улица Цара Николе завршава окретницом, без могућности приступа на улицу Илије Гарашанина.

Дуж улице Букуљске (чија се траса поклапа са трасом државног пута IIA реда број 150.) предвиђени су следећи постојећи и планирани саобраћајни прикључци / раскрснице, у оквиру обухвата Измене и допуне дела Плана:

- km 34+545.... Измештена позиција аутобуског стајалишта (десно);
- km 34+611.... Десно, прикључење постојеће улице Пријепољске (предвиђено и основним планским документом).
  У улици Пријепољској, планиран је улаз/излаз затвореног стамбеног насеља и колски улаз/излаз локације спорта и рекреације (спортског центра / фудбалског стадиона). Из улице Пријепољске омогућено је скретање лево у улицу Букуљску.

Дуж улице Илије Гарашанина, од km 135+415 до km 135+796, могуће је постављање и заштитне ограде, са десне стране пута у смеру раста стационаже, ради несметаног и безбедног одвијања саобраћаја и заштите корисника затвореног стамбеног насеља, односно корисника зелених и рекреативних површина поред коридора предметног пута.

Јавна зелена површина на Локацији 1

У оквиру јавне зелене површине на локацији 1, уређење се врши на основу пројекта уређења (техничке документације), са функционалним зонирањем простора, уз адекватну концентрацију садржаја (миран одмор и простор за шетњу, простор за игру деце, простор за културне и туристичке манифестације и сл.). Оквирно стазе и остали садржаји могу заузимати око 30% а зелене површине око 70%. Парк треба опремити стандардним урбаним мобилијаром, вртно-архитектонским елементима (споменик, фонтана и слично) и дечијим игралиштима.

Површине остале намене

Површинама остале намене припадају:

- услуге и пословање, позиционирано у у северном делу ове локације (до локације постојећег гробља које је изван обухвата Измене и допуне дела Плана), примењују се правила грађења из основног планског документа;
- мешовита намена више густине (примењују се правила грађења из основног планског документа);

- површина за здравствену заштиту (здравствена станица), примењују се правила грађења из основног планског документа, с тим да се не примењује се табела компатибилности из основног плана;
- површине за становање – резиденцијално становање, тип 1, у већем делу локације, примењују се правила грађења из Измене и допуне дела Плана;
- површине за спорт и рекреацију, примењују се правила грађења из Измене и допуне дела Плана.

Биланс површина грађевинског земљишта на Локацији 1

Биланс површина грађевинског земљишта – локација 1

р.б	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ		ПЛАНИРАНО СТАЊЕ	
		Површина (ha)	Проценат учешћа (%)	Површина (ha)	Проценат учешћа (%)
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ					
1	**Саобраћајне површине**	**1,38.07**	**5,2**	**1,51.02**	**5,7**
	Државни пут IБ број 27			0,70.80	3,9
	Државни пут IIА број 150			0,15.45	0,9
	Нове насељске улице			0,07.77	0,3
	Насељске улице			0,57.00	2,2
2	**Површине за здравствену заштиту**	**0,37.33**	**1,4**	/	/
3	**Површине за техничку инфраструктуру**	**0,19.94**	**0,8**	**0,11.73**	**0,5**
4	**Зеленило - сквер**	**1,81.49**	**6,9**	**1,53.81**	**5,8**
5	**Спорт и рекреација**	**3,35.70**	**12,7**	/	/
Укупно, површине јавне намене		**7,12.53**	**27**	**3,16.56**	**12**
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ					
6	**Површине за здравствену заштиту**	/	/	**0,24.54**	**0,9**
7	**Мешовита намена више густине**	/	/	**0,79.41**	**3**
8	**Резиденцијално становање ТИП 1**	/	/	**18,47.00**	**69,8**
9	**Услуге и пословање**	/	/	**0,59.00**	**2,2**
10	**Спорт и рекреација**	/	/	**3,20.96**	**12,1**
11	**Туристички комплекси, хотелско-апартмански**	**19,34.94**	**73**	/	/
Укупно, површине остале намене		**19,34.94**	**73**	**23,30.91**	**88**
УКУПНО – ЛОКАЦИЈА 1		**26.47.47**	**100**	**26.47.47**	**100**

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

4.1. Површина за здравствену заштиту (здравствена станица)

Примењују се правила грађења из основног планског документа (одељак 4.4.1.), уз обавезну израду Урбанистичког пројекта (који није потребан за реконструкцију, адаптацију, санацију и текуће/редовно одржавање објекта), с тим да се не примењује табела компатибилности из основног плана.

Правила грађења (одељак 4.4.1. основног плана):

Општа правила изградње објеката јавних намена су:

- Тип објекта зависи од његове функције али он мора бити прилагођен условима локације.
- Комплекс мора бити уређен у складу са функцијом објекта и његовим окружењем.
- У оквиру зона становања могу бити и образовање, дечија и социјална заштита, здравство, култура, информисање, уколико задовољавају услове за одговарајућу делатност и не угрожавају непосредно окружење.
- Специјализоване школе или клубови могу бити пратеће намене у оквиру спортских и рекреативних центара.
- Забрањена је изградња у овим комплексима других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену.
- По типу изградње објекти се на грађевинској парцели граде као слободностојећи односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.
- По архитектури објекти јавних намена треба да буду препознатљиви и уочљивији од објекта других намена.
- Најмања удаљеност објекта јавних потреба до објеката на суседним парцелама износи:
  - до стамбених објеката, минимално 4,0m;
  - до услужно - пословних објеката, минимално 4,0m.
- Уколико је растојање суседног објекта мање од прописаног не дозвољава се отварање отвора на бочним фасадама према јавним објектима, осим помоћних стамбених и пословних просторија.
- Растојање основног габарита и линије суседне грађевинске парцеле износи, на делу бочног дворишта претежно северне оријентације минимално 2,5 m, односно на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације мин. 5,0 m.
- На парцелама се дозвољава изградња нових, доградња постојећих, а у свим сегментима фазна изградња.
- Паркирање и гаражирање возила, за редовне кориснике, се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута, а за посетиоце на посебном паркингу, на парцели објекта или у њеној близини.

4.2. Мешовита намена више густине

Параметри за мешовите намене више густине (табела 17. из основног планског документа)

	Простор за становање		50% површине
	Простор за компатибилне функције		50% површине

	Величина грађевинске парцеле		
	за објекте у низу		Мин. 500 m²
	за слободностојеће објекте		Мин. 600 m²
*	за спратност П+5		Мин. 1200 m²

	Ширина фронта парцеле		
	за објекте у низу		Мин. 10 m
	за слободностојеће објекте		Мин. 15 m
*	за спратност П+5		Мин. 25 m

	Положај објекта према регулацији	
		Грађевинска линија је обавезујућа тамо где је она дефинисана на регулацији у графичком прилогу
	За слободностојеће објекте	Објекат може бити повучен у односу на регулацију
	У осталим улицама према графичком прилогу	

	Проценат заузетости	максимално	70%
*	За објекте спратности П+5	макс.	60%

	Спратност објекта	максимално	П+4
	са пословном функцијом у приземљу	изузетно	П+5

	Уређене зелене незастрте површине	на парцели	20%

	Паркирање		
	Број паркинг места	На сопственој парцели	1 ПМ за 1 стан пословање према табели 5

4.3. Услуге и пословање

Основна намена површина: услужно трговинске делатности, пословање, терцијарне делатности, велепродаја.

- Као претежна намена дозвољава се, у зависности од врсте делатноти у свим целинама,
- може бити компатибилна намена у зависности од врсте делатности у свим целинама.

Компатибилне намене: породично становање средњих густина, вишепородично становање средњих густина, спорт и рекреација, јавне функције и службе, зеленило, туризам. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 30% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње за компатбилну намену се примењују у случају изградње у оквиру услуга и пословања када је компатибилна намена на засебној парцели.

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,
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималне површине 400 m².
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 14.0 m и минималну површину 600 m².

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели гради се један пословни објекат.

- Могућа је изградња других објеката у оквиру компатибилних намена. Основни објекат и други објекти морају да чине урбанистичко - функционалну целину.

Индекс заузетости парцеле:

- максимални индекс заузетости на парцели је је 50%

Спратност објекта:

- Максимална спратност П+2+Пк.

Слободне и зелене површине:

- минимални проценат слободних површина на парцели је 30%,
- обавезан је полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места,

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Грађевинска линија:

- Грађевинска линија новог објекта је дефинисана у графичком делу Измене и допуне дела Плана.

Кота приземља:

- кота приземља објекта је највише 0,2 m виша од коте приступне саобраћајнице,
- уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1,2 m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања,
- кота приземља објекта, када се објекат гради изнад нивоа саобраћајнице, не може бити нижа од коте те саобраћајнице.

Одстојање од бочне границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 4 m.

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине објекта, али не мање од 4 m,
- изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. Меродавно је растојање од објекта на суседној парцели.

Паркирање:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у табели бр. 5 Нормативи за паркирање (у основном планском документу),
- максимална заузетост подземном гаражом је 50% површине парцеле,
- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m,
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4 m,
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије,
- до изградње гасовода дозвољава се други начин грејања уз обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима:

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима,
- постојећи објекти на парцели који нису у складу са параметрима прописаним овим планом, не могу се дограђивати, већ је дозвољено само текуће одржавање, као и побољшавање услова коришћења (замена инсталација, увођење гаса, побољшање енергетске ефикасности и сл.). Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони,
- постојећи објекти на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, а који су изграђени у складу са издатом дозволом према тада важећем урбанистичком плану, могу се доградити према постојећим линијама хоризонталне регулације за бочна и задња удаљења, осим у случајевима када грађевинска линија, планирана овим планом прелази преко објекта. Уколико су удаљења мања од прописаних овим планом, на дограђеним деловима се не могу постављати отвори стамбених просторија.

Спровођење плана за намену услужне делатности:

- Директно применом правила ПГР, уколико за појединачне површине и објекте није другачије прописано у поглављу III Смернице за спровођење плана (у основном планском документу).

4.4. Површине за становање – резиденцијално становање, тип 1

Обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Граница разграничења између "резиденцијалног становања – тип 1" и "мешовите намене више густине" дефинисаће се Урбанистичким пројектом, којим треба дефинисати и простор за породично стамбене објекте – виле, за које није потребна израда Идејног решења.

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Планирано је грађење затвореног стамбеног насеља (по узору на "кондоминијум"), са контролом приступа (улаза / излаза, на једном или више места), заједничком подземном гаражом (или појединачним гаражама у склопу објеката), отвореним паркинг просторима, заједничким зеленим површинама и дечијим игралиштима за становнике насеља, као и садржајима комерцијалних делатности, спорта и рекреације и др.

У оквиру комплекса може се градити интерна саобраћајна, комунална и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја.

Површине за становање – резиденцијално становање, тип 1:

- Дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката (са 4 и више стамбених једница) и објеката пословања и комбинацијама ових намена, без изградње помоћних објеката на парцелама.
- Дозвољена је изградња породичних стамбених објеката (макс. 3 стамбене јединице), без изградње помоћних објеката на парцелама.

Компатибилне намене: услужне и комерцијалне делатности, које су функционално и еколошки компатибилне са становањем – трговина, пословање, угоститељство, услужно занатство, туризам, спортски садржаји, установе културе, објекти здравства, апотеке, објекти образовања (приватне школе и дечије установе), играонице, радионице за децу и сл.

Није дозвољено грађење друге врсте објеката који нису наведени као објекти претежне и компатибилне намене.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

С обзиром на то да је предвиђена фазна реализација, предвиђено је формирање грађевинског комплекса, који се састоји од више, међусобно повезаних самосталних функционалних целина, парцела, које могу имати различиту намену.

Површине за становање – резиденцијално становање, тип 1:

- Минимална површина грађевинске парцеле која се може формирати у грађевинском комплексу износи 1.000 m².

Надземни и подземни део објекта мора бити у саставу грађевинске парцеле, док се интерне саобраћајнице могу трасирати преко више грађевинских парцела у предметном грађевинском комплексу.

Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле:

Површине за становање – резиденцијално становање, тип 1:

- Дозвољено је грађење слободностојећих објеката, двојних објеката, објеката у прекинутом низу и објеката у низу.

Положај грађевинске линије (за грађевински комплекс) је дефинисан у графичком делу Измене и допуне дела Плана.

Граница грађења (за грађевински комплекс) износи 10 m у односу на парцеле суседних намена.

По правилу, удаљење између два слободностојећа објекта износи 1/2 висине вишег објекта до венца и може се смањити на 1/4 висине вишег објекта до венца, уколико објекти не садрже отворе стамбених просторија на бочним, наспрамним фасадама.

Не условљава се удаљење од границе појединачне грађевинске парцеле, с обзиром на то да је планирано грађење у грађевинском комплексу.

Уколико се на парцели гради трансформаторска станица, она се поставља у оквиру прописане зоне за грађење.

У простору између регулационе и грађевинске линије (односно границе парцеле и границе грађења комплекса), може се лоцирати портирница за контролу улаза / излаза, као и интерна саобраћајна инфраструктура, подземни инфраструктурни објекти, подземни инфраструктурни водови и сл.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле надземних етажа објекта, без обзира на типологију објекта, износи до 40%.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле подземних етажа објекта износи до 50%.

Највећа дозвољена спратност објекта:

Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном спратношћу објеката.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

За одређивање удаљења од суседног објекта или бочне границе парцеле, референтна је висина фасаде окренута према суседу, односно бочној граници парцеле.

Кота пода приземља може бити виша од нулте коте највише 1,60 m (мерено од нулте коте).

Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.

Површине за становање – резиденцијално становање, тип 1 - Највећа дозвољена спратност објеката износи:

- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекти, до П+5;
- пословни објекти, до П+2 (са висином приземне етаже у складу са технолошким потребама);
- породични стамбени објекти, до П+2.

Објекти могу имати подрумске (етажа чији се под налази испод површине терена и то на дубини већој од једног метра, минималне висине 2,20 m) или сутеренске просторије (етажа у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до једног метра и мање).

У случају грађења етаже поткровља, у оквиру дозвољене спратности објекта, висина надзитка етаже поткровља је макс. 1,60 m од коте пода до тачке прелома зида фасаде и плоче кровне косине.

У случају грађења повученог спрата, у оквиру дозвољене спратности објекта, исти чини последњу етажу повучену од фасадне равни према јавној површини минимално 1,5 m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 m изнад коте пода последње етаже.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

На истој грађевинској парцели је дозвољена градња више објеката (уз поштовање свих прописаних параметара овим Планом), при чему треба обезбедити потребне услове за технолошко функционисање, као и оптималну организацију у односу на сагледљивост, приступ и суседне кориснике. Није дозвољено грађење помоћних објеката.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, интерне саобраћајнице, простора за паркирање возила, нивелациони радови и ограђивање:

Приступ парцела јавној саобраћајној површини се обезбеђује директно или посредно, путем интерних саобраћајница у грађевинском комплексу, које се повезују са јавном саобраћајном површином.

Приступ паркинг простору мора бити из парцеле, а не са јавне саобраћајне површине.

Нова изградња или грађевинске интервенције којима се обезбеђује нови користан простор, условљене су обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који се мора обезбедити на сопственој грађевинској парцели, односно у грађевинском комплексу.

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места дати су у основном планском документу. Приликом димензионисања паркинг места на отвореним паркинг местима и у гаражама поштовати важеће техничке прописе, стандарде и нормативе, који регулишу предметну материју.

Интерне саобраћајнице планирати тако да опслужује све планиране објекте и обезбеде прилаз за возила посебне намене (ватрогасна и сл.). У оквиру парцеле/комплекса,

противпожарни пут не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију (с тим да светли пролаз не може бити ужи од 4,0 m), односно 6,0 m за двосмерну комуникацију. Радијусе кривина обликовати према меродавном возилу (ватрогасно возило).

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно до затворене атмосферске канализације, са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Насипање грађевинске парцеле не сме угрозити суседне парцеле, нити им мењати постојеће нивелационе карактеристике.

У случају да се врши насипање грађевинске парцеле, дозвољено је градити потпорни зид, на граници парцеле, максималне висине до 2,0 m, мерено од површине терена парцеле са нижом котом до врха потпорног зида.

Планирано је ограђивање грађевинског комплекса. Ограде планирати као транспарентне, у комбинацији квалитетних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, максималне висине до 1,40 m. Уколико се пројектује подзида, она може бити максималне висине 0,60 m. Коначна висина ограде биће прецизирана у Урбанистичком пројекту.

Ограда се поставља се на границу парцеле/комплекса тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели/комплексу који се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Приступ површини за становање – резиденцијално становање, тип 1 је предвиђен из улице Илије Гарашанина и из улице Пријепољске.

Услови за прикључење на мрежу комуналне/техничке инфраструктуре:

Реализовати према условима надлежних институција, издатим у поступку израде Урбанистичког пројекта, односно обједињене процедуре.

Пожељно је користити обновљиве изворе енергије (соларни панели, топлотне пумпе и сл.).

Услови за уређење зелених површина на парцели, у комплексу и партерно уређење:

У оквиру предметног комплекса, структуру зелених површина треба да чине:

- самосталне зелене површине, намењене заједничком коришћењу свих корисника / станара;
- зелене површине уз појединачне објекте (вишепородичне, породичне, пословне);
- повезујуће зелене површине (дуж коридора интерних саобраћајница).

Самосталне зелене површине уредити у циљу одмора становника стамбеног насеља, побољшања микроклиматских услова и унапређења визуелног квалитета окружења, тако да садрже платое, стазе и различите типове засада. У оквиру функционалне зоне која обухвата самосталну зелену површину, оквирно, стазе могу заузимати до 35%, зелене површине 60-65%, а објекти (павиљони и слични објекти) 0-5%. Приликом одабира садног материјала, тежити да се постигне пуна декоративност у току целе године. У зависности од расположивог простора, могу се опремити стандардним вртно-архитектонским елементима (споменик,

фонтана и сл.). Могуће је извршити функционално зонирање простора, уз адекватну концентрацију садржаја (миран одмор, простор за шетњу и рекреативне активности, простор за игру деце (дечија игралишта, полигони за скејт и др.). Пожељно је применити пејзажни стил уређења зелених површина.

Зелене површине уз појединачне објекте, поред санитарно-хигијенске функције, имају и функцију обогаћивања укупне урбанистичко-архитектонске композиције. Улаз треба да је истакнут раскошним зеленилом и/или цветњаком, простор за одмор и врт треба обезбедити према потребама корисника, а површине које се налазе уз саобраћајнице у виду заштитних појасева зеленила.

Важну категорију зеленила представља „линијско зеленило“, односно зеленило улица (дрвореди), како због позитивних санитарних ефеката, тако због естетског уобличавања насеља. Избор врста прилагодити висини и намени објеката у интерној улици, са најмањим растојањем између садница од 6 m а садњу усагласити са синхрон планом инсталација. Дрворед може бити хомоген и нехомоген (једна иста врста или комбинација више врста) и једностран и двостран, у зависности од типа улице.

За озелењавање користити лишћарске, зимзелене и четинарске дрвенастих и жбунасте врсте, цветне врсте (трајнице, перене, руже,...), травњаке, покриваче тла, пузавице и др., при чему треба поштовати следећа правила:

- користити аутохтоне врсте вегетације, прилагодљиве на локалне услове средине;
- могуће је користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине;
- учешће лишћарских врста треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију;
- користити расаднички произведене саднице високе дрвенасте вегетације;
- користити лисно декоративне и цветне форме жбунастих врста и сезонског цвећа;
- избегавати инванзивне и алергене врсте.

У грађевинском комплексу, обезбедити минимално 30% зелених површина у директном контакту са тлом. Осим тога, планирати озелењавање равних кровова подземних гаража или надземних објеката, ниским растињем нижих вегетативних форми, са плићим кореновим системом или травњаком и ниским полеглим растињем (перене, сезонске цветнице, покривачи тла) на дебљини субстрата од минимално 0,60 cm.

Све садржаје у комплексу повезати пешачким стазама и тротоарима, а на погодним локацијама, могу се планирати места за одмор, које треба опремити елементима за седење и корпама за смеће, при чему урбани мобилијар мора бити од квалитетног материјала, а дизајн прилагођен амбијенту и карактеру простора. При пројектовању пешачких стаза и тротоара, обезбедити кретање особа са инвалидитетом, деце и старих особа, сагласно важећим прописима о стандардима приступачности (применом рампи, платформи и сл.). Примењени материјали за поплочање треба да омогуће безбедно кретање пешака у свим временским условима, брзу евакуацију површинских вода, уз примену одговарајућих падова, као и лако одржавање чистоће.

У оквиру партерног уређења, могуће је пројектовати базене, вртно-архитектонске елементе, надстрешнице и сл. (чије се површине не урачунавају у дозвољени индекс заузетости земљишта).

Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката:

Постојећи затечени објекти се уклањају, руше.

Архитектонско обликовање:

Обавезна је савременост архитектонске концепције објекта. Обавезна је примена мера енергетске ефикасности и технолошке одрживости.

У обликовном изражавању планирати форме и материјале примерене савременом репрезентативном контексту и комбинацију лаких, племенитих и трајних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности.

Обавезно је обликовно изражавање којим се обезбеђује да објекати свим својим деловима, предметни блок/комплекс уобличе као референтни организациони и функционални елемент целовитости територије.

Дозвољена је изградња косих, равних и/или озелењених кровова. Није дозвољено видно постављање спољних јединица клима уређаја на фасадама објекта.

4.5. Површине за спорт и рекреацију

Предвиђена је директна примена, односно издавање Локацијских услова.

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Планирано је грађење објеката у функцији спорта и рекреације (фудбалски стадион 105x68 m, помоћни терен 90x45 m), са пратећим објектима у функцији основне намене.

Димензије спортских игралишта, карактеристике терена, оријентација и остали услови врше се у складу са међународном стандардом[1].

Пратећи објекти у функцији основне намене су:

- надкривена трибина уз главни стадион: 1) са коришћењем простора испод трибине (главни улаз са надстрешницом, канцеларија клуба, амбуланта, санитарни чвор за запослене, свлачионице са тушевима и санитарним блоком, техничка просторија, магацин / остава, улаз на терен из затвореног простора, продаја хране и пића са приступом са спољашње стране, тоалети са приступом са спољашње стране); 2) са садржајем на трибинама: капацитета око 1.560 седишта, местима за особе за посебним потребама, контролом собом, посебном зоном са наменом угошћавања “vip” званица, радним простором за медије и платформом за ТВ камере;
- трибина уз главни стадион, капацитета око 670 седишта;
- трибина уз помоћни терен, капацитета 335 седишта.

Компатибилне намене су мешовите намене. Према потреби, а у складу са Законом, за ову локацију могућа је израда Плана детаљне регулације или Урбанистичког пројекта.
Није дозвољено грађење друге врсте објеката који нису наведени као објекти претежне и компатибилне намене.

[1] Правилник UEFA о инфраструктури (издање 2018. година)

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

Формирати грађевинску парцелу у складу са опредељеном површином у графичком делу Измене и допуне дела Плана.

Површина грађевинске парцеле је око 3,20 ha. Могуће је формирање и више грађевинских парцела у грађевинском комплексу, који ће заузимати површину од око 3,20 ha.

Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле:

Положај грађевинске линије и границе грађења је дефинисан у графичком делу Измене и допуне дела Плана.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 80% под спортским теренима, пешачким и колским површинама, заједно са објектима пратеће намене.

Највећа дозвољена висина објекта:

Највећа дозвољена висина објекта износи до 15 m и односи се на објекте пратеће намене на парцели.

Могуће је грађење инфраструктурних објеката веће висине (нпр. рефлектори и сл.).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

Број објеката (у оквиру дозвољене детаљне намене земљишта) није ограничен, под условом да се поштују прописани урбанистички параметри и стандарди за ову врсту објеката.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, интерне саобраћајнице, простора за паркирање возила, нивелациони радови и ограђивање:

Колски приступ јавној саобраћајној површини је планиран из улице Пријепољске. Пешачки приступ (главни улаз за пешаке) је планиран из улице Букуљске (уз могућност пешачког приступа и из улице Пријепољске).

На парцели је обезбеђен простор за 150 ПМ за путничка возила (од чега је 5% или 8 ПМ за особе са посебним потребама) и 5 ПМ за аутобусе. Приликом пројектовања паркинг простора поштовати стандард SRPS U.S4.234:2020.

Ширина интерне саобраћајнице која води до паркинг простора износи минимално 7,0 m.

У оквиру парцеле извести одговарајуће нивелационе радове, при чему се могу градити и потпорни зидови, степенице и сл. уколико то захтевају пројектоване нивелационе карактеристике простора.

Ограда се поставља се на границу парцеле тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели који се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Планирано је ограђивање парцеле. Ограду планирати у комбинацији квалитетних материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности, максималне висине до 2,20 m. Уколико се пројектује подзида, она може бити максималне висине 0,60 m.

Унутар парцеле, ограда се може постављати код отворених спортских терена, где је то потребно ради обављања основне функције и осигуравања заштите корисника и гледалаца. Висину ограде усагласити са важећим прописима из предметне области.

Услови за прикључење на мрежу комуналне/техничке инфраструктуре:

Реализовати према условима надлежних институција, издатим у поступку обједињене процедуре и у складу са планираном реконструкцијом/измештањем постојећих инсталација и планираном изградњом нових, а према Измени и допуни дела Плана.

На парцели је могуће грађење инфраструктурних објеката (ТС и др.), а у складу са условима надлежних институција.

Услови за уређење зелених површина на парцели и партерно уређење:

Обезбедити минимално 20% зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (при чему се не урачунавају површине фудбалских терена).

Хортикултурну обраду заснивати на аутохтоним врстама одабиром квалитетних садница, које треба планирати и на позицијама где ће имати функцију оријентира и маркера.

Унутар спортског центра, планиране садржаје треба повезати колско – пешачким површинама, које се намењују, пре свега, пешачком кретању, а у ограниченом обиму за колски приступ (до паркинг простора, доставу, снабдевање, приступ интервентних возила и сл.). Дуж ових коридора треба поставити елементе урбаног мобилијара (јавна расвета, клупе, корпе за отпатке). Све пешачке комуникације извести тако да се омогући безбедно кретања пешака у свим временским условима, лако одржавање чистоће и уз примену важећих прописа о стандардима приступачности.

Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката:

Планирано је уклањање постојећег фудбалског игралишта и пратећих објеката и грађење нових објеката у складу са планским решењем у Измени и допуни дела Плана.

Архитектонско обликовање:

Планирана је примена стандардизованих решења за ову врсту објекта, уз примену мера енергетске ефикасности и технолошке одрживости и материјала репрезентативног изгледа и високе естетске вредности.

Фазност изградње:

У даљој реализацији, могуће је фазно издавање грађевинске дозволе, за појединачне грађевинске парцеле у грађевинском комплексу, под условом да се употребна дозвола може издати након реализације свих објеката у грађевинском комплексу.

5. ИМОВИНСКО-ПРАВНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

НАПОМЕНА: Планирана намена сваке катастарске парцеле понаособ дата је на графичком прилогу бр. 1. - Извод из Шесте измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац - графички прилог број 3.1: "Планирана претежна намена површина са поделом на целине".

Формирање грађевинских парцела за објекте и површине јавне и остале намене врши се израдом пројекта парцелације / препарцелације (чији је саставни део Пројекат геодетског обележавања) или путем елабората геодетских радова, а на основу прилога који су саставни део Измене и допуне дела плана:

- **Прилог бр. 1: Координате тачака границе обухвата**
- **Прилог бр. 2: Координате осовинских тачака за саобраћајнице (О);**
- **Прилог бр. 3: Координате темених тачака за саобраћајнице (Т);**
- **Прилог бр. 4: Координате нових граничних тачака;**

Према Закону о планирању и изградњи, на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу, а уколико плански документ није донет, образоваће се на основу подзаконског акта којим се утврђују општа правила парцелације, регулације и изградње.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације.

Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације, односно парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације, односно парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.

Пројекат потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.

Ако надлежни орган утврди да пројекат препарцелације, односно парцелације није урађен у складу са важећим планским документом, односно подзаконским актом којим се утврђују општа правила парцелације, регулације и изградње, обавестиће о томе подносиоца захтева.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију.

Уз захтев за провођење препарцелације, односно парцелације подноси се доказ о решеним имовинско-правним односима за све катастарске парцеле и пројекат препарцелације, односно парцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма јединице локалне самоуправе, чији саставни део је пројекат геодетског обележавања.

По захтеву за провођење препарцелације, односно парцелације, орган надлежан за послове државног премера и катастра, доноси решење о формирању катастарске/их парцеле/а.

Информација о локацији НИЈЕ основ за издавање грађевинске дозволе.

Саставни део Информације о локацији:

- **Графички прилог број 1.** - Извод из Шесте измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац - графички прилог број 3.1: "Планирана претежна намена површина са поделом на целине"
- **Графички прилог број 2.** - Извод из Шесте измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац - графички прилог број 4.1: "Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама"
- **Графички прилог број 3.** - Извод из Шесте измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац - графички прилог број 5.1: "План парцелације површина јавних намена са смерницама за спровођење"
- **Графички прилог број 4.** - Извод из Шесте измене и допуне Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац - графички прилог број 6.1: "Синхрон план комуналне и техничке инфраструктуре"

Обрађивач:

Александра Никитовић, маст. инж. арх.

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:

Љубиша Вуковић, дипл. прав

Република Србија
Општина Аранђеловац
К.О. Аранђеловац

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН BEKATOWN



Легенда:

— Катастарско стање

— Фактичко стање

ГЕОПИРАМИД Д.О.О.
АРАНЂЕЛОВАЦ
07.04.2026.год.

Размера 1:1000
ЕКВИДИСТАНЦИЈА 1,0м

Обрадио

Радош Јосиповић-геометар

УСЛОВИ

„БУКУЉА"
ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
Аранђеловац, Бранислава Нушића 1

584_25
16. 12. 2025

У вези вашег захтева бр : 01-8567/1 од 02.12.2025

на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09 и 24/11) и Одлуке о водоводу и канализацији ("Службени гласник општине Аранђеловац" бр. 27/2011) достављамо Вам :

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Објекат : **СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ**
*категорија * класификациони број * бруто површина(м2)*
Инвеститор: **Општинска управа Ар. - (урбанистички услови за " BEKATOWN")**
Улица: **Комплекс -"BEKATOWN"**
Локација: **Аранђеловац** *КО :* **Аранђеловац**
К.П. **5108**

1. На достављеним подлогама налазе се уцртане постојеће линије са назначеним пречницима и врстом материјала. Позиције свих инсталација су релативне а прецизније утврђивање се може обавити на терену позивањем службе-Водовода и канализације ЈКП "Букуља" .

2. При пројектовању и извођењу радова водити рачуна о међусобном растојању на местима укрштања и паралелном вођењу трасе. Растојања треба да буду према техничким нормативима. На местима укрштања траса ископ вршити ручно.

3. Радни притисак у мрежи на свим деоницама је различит и креће се до 10 бара.

4. Дубине укопавања цевовода су различите и крећу се до 1.3м.

5. Инвеститор је у обавези да обавести писаним путем ЈКП "Букуља" о почетку радова 10 дана пре радова ради обележавања инсталација. Уколико приликом извођења радова дође до оштећења цевовода **ИНВЕСТИТОР ЈЕ ОБАВЕЗАН ДА ПРИЈАВИ ОШТЕЋЕЊЕ И ДА СНОСИ ТРОШКОВЕ САНАЦИЈЕ.**

6. Постојећа фекална канализација заснована је на пречницима до Ø 500 најчешће од материјала керамика и PVC.

7. Обраћа се пажња подносиоцу захтева да постоји могућност наилажења на инсталације цевовода и одвода кишне и фекалне канализације која је постављена од стране трећих лица ван знања и контроле ЈКП "Букуља". Цевоводи који нису у систему контроле и одржавања ЈКП "Букуља", ово предузеће не одговара.

8. Посебни услови:

- ВОДОВОД :	**PE Ø 225, PE Ø 180**
- КАНАЛИЗАЦИЈА :	**PVC Ø 200, PVC Ø 315, KOR Ø 500**
- ОДЛАГАЊЕ СМЕЋА :	***///***

За све додатне информације обратити се Техничкој служби на тел. 711-300, локал 128.
Аранђеловац 16.12.2025

Рок важности овог Решења је две године, до: 17. 12. 2027

за сектор ПиР :

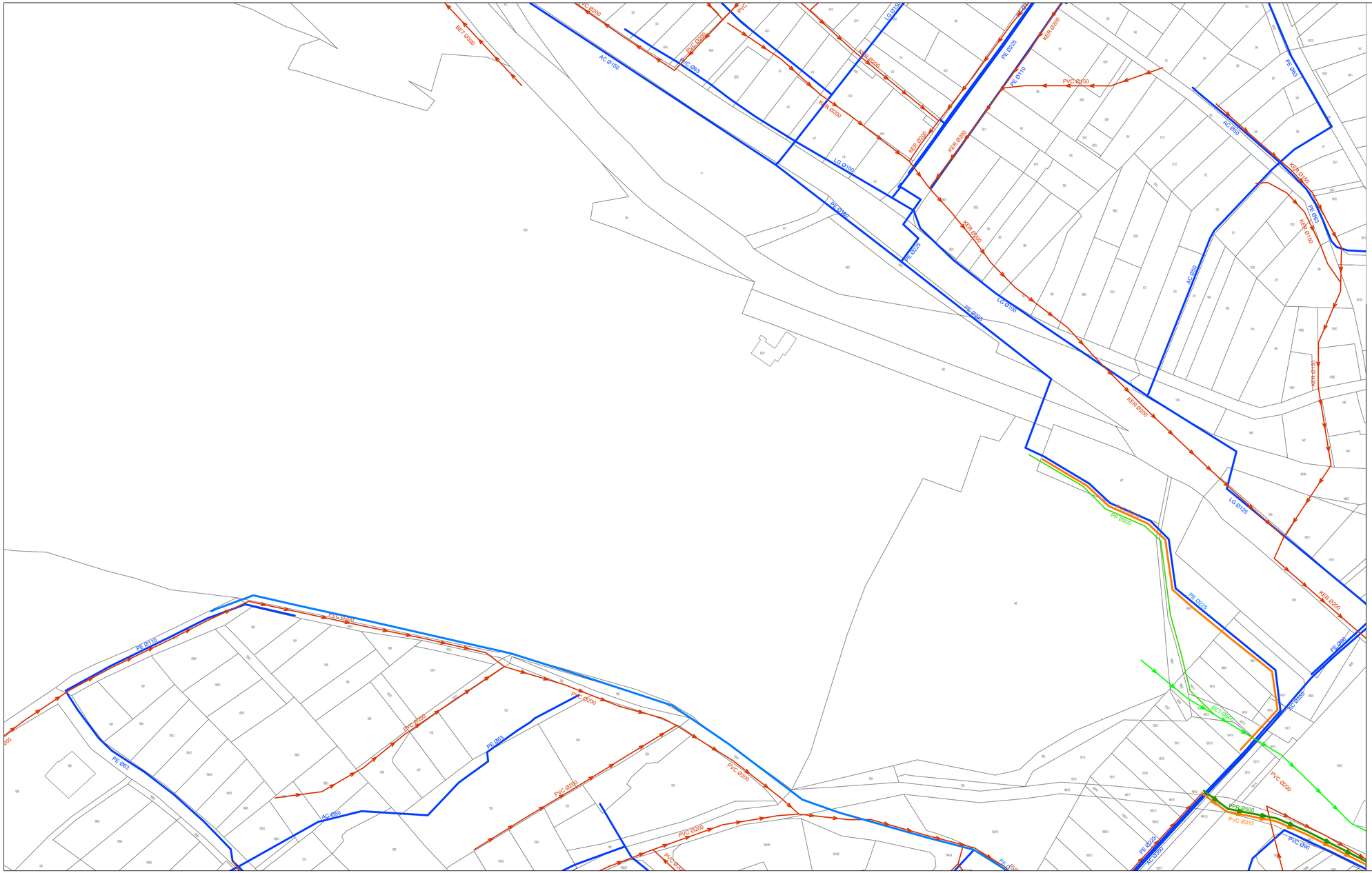
Аранђеловац 16.12.2025

Примио

Обрадио/ла:

мп.

Директор



Ситуациони план са трасом водовода и канализације

P = 1:1000

N
W E
S

ЛЕГЕНДА

- Водовод
- Фекална канализација
- Кишна канализација
- Пројектовани водовод
- Пројектована фекална канализација
- Пројектована кишна канализација
- Граница парцеле

20/ТРАЈН

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

AAAE9742394152837

2581200-Д.08.01.-59387/2-26
26 -03- 2026

„АРХИПЛАН“ д.о.о. Аранђеловац
Ул.Кнеза Михаила бр.66
34300 Аранђеловац

ПРЕДМЕТ: Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације стамбеног насеља „BEKATOWN“ – ЦЕО КОМПЛЕКС (ИЗУЗЕТО ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ)

На основу захтева „АРХИПЛАН“ доо, Аранђеловац, број 2581200-Д 09.02-59387/1-26 од 06.02.2026.године за давање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације стамбеног насеља „BEKATOWN“ – ЦЕО КОМПЛЕКС констатује се :

1. Укупно планирана инсталисана односно једновремена снага неопходна за напајање електричном енергијом преосталог дела комплекса а у складу са захтевом и приложеном аналитиком потребне снаге комплекса која је достављена од стране обрађивача предмета износи **10585,4** kW инсталисане односно **6943,3** kW једновремене снаге. **Грејање свих објеката на комплексу обухваћених овим захтевом се предвиђа на гас.**

2. У претходном периоду, урађен је и потврђен Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације затвореног стамбеног насеља “BEKATOWN” (потврда бр. 350-8/2025-05 од 12.02.2025. године, издата од Општинске управе општине Аранђеловац, Одељења за имовинско правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено комуналне послове).

На основу потврђеног предметног Урбанистичког пројекта, издата су Решења о грађевинској дозволи:

1. за изградњу 4 стамбена објекта у низу (Тип К1а) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-16834-CPI-2/2025 од 13.09.2025. године;
2. за изградњу 4 стамбена објекта у низу (Тип К1б) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-16846-CPI-2/2025 од 14.09.2025. године;
3. за изградњу 8 стамбених објеката у низу (Тип К2а) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-17690-CPI-3/2025 од 14.09.2025. године;
4. за изградњу 8 стамбених објеката у низу (Тип К2б) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-17701-CPI-3/2025 од 17.09.2025. године;
5. за изградњу 9 стамбених објекта (Тип К3а) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-5284-CPI-3/2025 од 15.04.2025. године;
6. за изградњу 9 стамбених објекта (Тип К3б) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-5291-CPI-3/2025 од 05.05.2025. године;
7. за изградњу 9 стамбених објекта (Тип К4) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-5296-CPI-3/2025 од 08.05.2025. године;
8. за изградњу 2 стамбена објекта у низу (Тип К6/1 и К6/2) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-14680-CPI-2/2025 од 25.07.2025. године;
9. за изградњу 2 стамбена објекта у низу (Тип К6/3 и К6/4) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-14688-CPI-2/2025 од 26.07.2025. године;

10. за изградњу 2 стамбена објекта у низу (Тип К6/5 и К6/6) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-14692-CPI-2/2025 од 27.07.2025. године;
11. за изградњу 10 стамбених објекта (Тип К7) – Блок Б1 на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-5298-CPI-4/2025 од 14.05.2025. године;
12. за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (ламеле "6 i 7") на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-10473-CPI-3/2025 од 25.07.2025. године;
13. за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (ламеле "8 i 9") на делу к.п. бр. 5114 К.О. Аранђеловац, ROP-ARA-3949-CPI-3/2025 од 08.04.2025. године.

У контактној зони, на основу потврђеног Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације објекта вишепородичног становања са пословањем у приземљу (маркет "ФОРТУНА") - потврда бр. 350-165/24-05 од 21.06.2024. године, издате су следеће грађевинске дозволе:

1. за изградњу "BEKATOWN" вишепородичног стамбено-пословног објекта (ламеле "G i H") на кп. бр. 5108 КО Аранђеловац, ROP-ARA-20005-CPI-3/2024 од 26.08.2024. године;
2. измена - за изградњу "BEKATOWN" вишепородичног стамбено-пословног објекта (ламеле "G i H") на кп. бр. 5108 КО Аранђеловац, ROP-ARA-20005-CPA-6/2025 од 23.01.2025. године.

Није предвиђено да обухват Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације објекта вишепородичног становања са пословањем у приземљу (маркет "ФОРТУНА") буде предмет поновне разраде.

УКУПНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ - ЦЕО КОМПЛЕКС

No n/n	POTROSAC	povrsina m2	broj mesta		Jedinica mere	Specificno opterecenje kW	Instalisana snaga Pi kW	koef.jednovremenosti Ki	koef.snage cos Φ	Aktiv. kW	Potrebna jednovremena snaga Reakt. kVAr	Ukupna kVA	Ip, A
1	2						3	4	5	6	7	8	9
1	СТАНОВИ (**Напомена:грејање на ГАС,ТОПЛАНА**)		1880		kW/stan	2,06	3872,8	1	0,95	3872,8	1272,9	4076,6	6176,7
2	КУЋЕ		75		kW/kuca	17,25	1293,8	0,45	0,95	582,2	191,4	612,8	928,5
3	КУЋЕ - СА БАЗЕНОМ		6		kW/kuca	22,08	132,5	0,8	0,95	106,0	34,8	111,6	169,0
4	ПОСЛОВНИ ПРОСТОРИ (95 пословних простора просечне величине 100-180м2	12394			kW/m2	0,1	1239,4	0,7	0,95	867,6	285,2	913,2	1383,7
5	СПА ЦЕНТАР	17000			kW/m2	0,1	1700,0	0,7	0,95	1190,0	391,1	1252,6	1897,9
6	ЦРКВА		1		kW/objekat	17,25	17,3	0,5	0,95	8,6	2,8	9,1	13,8
7	УЛАЗНА КАПИЈА - ПОРТИРНИЦА		1		kW/objekat	17,25	17,3	0,5	0,95	8,6	2,8	9,1	13,8
8	ЕВ ПУЊАЧИ		140		kW/mesto	11	1540,0	0,5	0,95	770,0	253,1	810,5	1228,1
9	ГАРАЖЕ	51500			kW/m2	0,015	772,5	0,4	0,95	309,0	101,6	325,3	492,8
	Укупно на 0,4 кV :						**10585,4**		0,95	**7714,8**	**2535,7**	**8120,8**	**12304,3**
	Укупно на 0,4 кV: k=0.9 F-or једновремености на нивоу комплекса									**6943,3**			

Потребна једновремена снага за цео комплекс износи 6944 kW

3. УПП и ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ ЗА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЗДАТИ У ПРЕДХОДНОМ ПЕРИОДУ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ (САЖЕТИ ОПИС)

3.1. Услови за пројектовање и прикључење стамбено-пословни објекат „Ламеле Г и Х“

ЦЕОП: R0-I-2005/2024

Наш број: 8D.1.1.0-D-07.06-336/07-24

Аранђеловац, 25.07.2024

ГРАД Аранђеловац ГРАДСКА УПРАВАГрадска управа за урбанизам и стамбене послове

Венац Слободе 10

34300 АРАНЂЕЛОВАЦ

Одлучујући о захтеву надлежног органа од 19.07.2024. године, поднетог у име БАЊА КОМЕРЦ ЂЕКАМЕНТ Д.О.О., БАЊА, КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ бр. 132 на основу члана 140. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14), 8 и 8б 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 и 145/14) издају се

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

објекта: СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ, ЛАМЕЛЕ Г И Х, класе 112222, 122012, 124210, бруто површина објекта 9130,51м2, АРАНЂЕЛОВАЦ, ИЛИЈЕ ГАРАШАНИНА бр. ББ парцела број 403/1, 408/1, К.О. АРАНЂЕЛОВАЦ

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је ЕДС.

На основу увида у идејно решење бр. 30-0/24 од 06.2024. копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова **издају се ови услови**.

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

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV

Фактор снаге: 0,95

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта: -На спољашњем зиду објекта приступачно за очитавање и контролу (мерна места за полуиндиректно мерење)

-У свакој ламели по пет МРО-а на свакој етажи за смештај бројила ел.енергије стамбених јединица

-На спољашњем зиду објекта приступачно за очитавање и контролу (за општу потрошњу, хидрогил, лифт...)

НАПОМЕНА: За изградњу предметног прикључка неопходна је изградња недостајуће инфраструктуре:

- Опремање водне ћелије расклопном и управљачком опремом 20kV у ТС 110/35/20/10kV Аранђеловац (ћелија број "I 12")
- Изградња кабловског вода 20kV XHE 49-A 3x(1x240мм2) од ТС 110/35/20/10kV Аранђеловац (ћелија број "I 12") до новопројектоване типске МБТС (оквирна дужина ДВ-а цца 600м)

- Изградња типске МБТС 20/0,42 kV, 2x1000kVA (комплет грађевински и електро део)

Прикључење предметних ламела и пословног простора у њима могуће је тек након изградње горе наведене недостајуће инфраструктуре. Изградња недостајуће инфраструктуре ће бити предмет посебног Уговора.

3.2. Стамбено насеље „BEKATOWN“ – ПРВА ФАЗА

3.2.1. Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације стамбеног насеља „BEKATOWN“ – ПРВА ФАЗА издати 31.12.2024.године под бројем 2541200-Д09.02-590454/1-24 са једновременом снагом P_j = 1560 kW. **Грејање планираних објеката се предвиђа на гас.**Издатим техничким условима предвиђени су следећи објекти са условима за прикључење објеката :

- Породично становање – куће К1А,К1Б,К2А,К2Б,К3А,К3Б,К4,К5,Кп и К7
- Вишепородично становање ламеле : Л5,Л6,Л7,Л8 и Л9 са припадајућим подземним гаражама
- Улазна капија

по захтеву износи укупно 1560 kW а по структури прикључака према табеларном прегледу датом у прилогу ових услова.

У складу са напред наведеним захтевом за издавање података и услова за израду урбанистичког пројекта достављамо вам :

Преко предметне локације на коју се односе ови Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта, нема постојећих надземних и подземних ЕЕ објеката напонског нивоа 1,20 и 35 кV .

Преко предметне локације на коју се односе ови Технички услови је потребна изградња нових електроенергетских објеката напонског нивоа 1 и 20 кV.

Услови за прикључење објекта на електроенергетску мрежу:

Предметна локација није покривена адекватном нисконапонском и средњенапонском мрежом.За прикључење дела насеља (објекти из ПРВЕ ФАЗЕ) **не постоје** енергетски ни технички услови. Да би се они остварили, **потребно је извршити изградњу нових трафо-станица (тип зидана или МБТС) 20/0,4 kV, одговарајуће снаге у складу са потребама које тренутно износе 1560 kW као и изградњу прикључног прикључног кабловског вода 20 kV и расплета нисконапонских водова 1 kV**
(приказано у графичком прилогу).

Овим условима предвиђа се :
- изградња трафостаница 20/0,4 kV
-изградња новог 20 kV разводног постројења у оквиру трафостанице ТС 110/35/20/10 кV Аранђеловац
-изградња прикључног кабловског вода 20 кV из ТС 110/Х кV Аранђеловац и даљег расплета истог у оквиру насеља „BEKATOWN“ на принципу „улаз-излаз“.
-изградња кабловског расплета ниског напона из новоизграђених трафостаница

За део насеља „BEKATOWN“,односно за објекте чија је изградња планирана у ПРВОЈ ФАЗИ потребно је предвидети изградњу две трафостанице 20/0,4 кV снаге :

- ТС означена као бр.1, капацитета 2x1000 кVA,типа МБТС, за напајање ел.енергијом стамбених једнопородичних објеката кућа,која је лоцирана у непосредној близини наведених објеката (Породично становање – куће),која треба да буде стално приступачна,да се налази

непосредно уз интерну саобраћајницу, уз задовољење техничких прописа у погледу дозвољеног оптерећења и падова напона до крајњих корисника из предметне трафостанице.

- ТС означена као бр.4, капацитета 2x1000 кVA , тип МБТС, позиционирана тако да буде у средишту планираних Ламела број:5,6,7,8 и 9 које је потребно напојити електричном енергијом уз поштовање прописаних падова напона и оптерећења проводника.Неопходно је да наведена трафостаница буде потпуно заштићена од продора воде и влаге,са добром вентилацијом,хлађењем енергетских трансформатоара,могућим и несметаним стални приступом механизације са хидрауличном дизалицом са интерне саобраћајнице.

Нове трафо-станице потребно је планирати са конфигурацијом средњенапонског постројења :

- минимално две водне ћелије 20 kV, у зависности од планираног даљег расплета средњенапонских водова припремљене за даљинско управљање
- трафо ћелије, у зависности од капацитета трафостанице

Све нисконапонске блокове 0,4 kV предвидети за прикључење на енергетски трансформатор 1000 kVA са одговарајућим карактеристикама опреме блока за наведену снагу енергетског трансформатора и са одговарајућим бројем извода ниског напона.

Прецизнија спецификација опреме ће бити разрађена приликом издавања локацијских услова и кроз израду пројектног задатка.

ИЗГРАДЊА РАЗВОДНОГ ПОСТРОЈЕЊА 20 kV У ТС 110/35/20/10 kV АРАНЂЕЛОВАЦ

У трафостаници 110/35/20/10 kV Аранђеловац потребно је предвидети изградњу новог разводног постројења 20 kV или реконструкцију тренутно слободног дела постојећег постројења 35 кV у циљу прикључење кабловског извода 20 kV за напајање електричном енергијом насеља.

Даља разрада детаља изградње и сама изградња овог постројења била би предмет засебног поступка у складу са предложеним техничким решењем, Пројектним задатком издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ доо Београд и законском процедуром.

ИЗГРАДЊА КАБЛОВСКОГ ВОДА 20 kV

За изградњу кабловског вода 20 kV, од новопланираног разводног постројења 20 kV у ТС 110/35/20/10 kV Аранђеловац до МБТС 2x1000 kVA „Ламела Г и Х“ предвиђен је кабл ХНЕ 49-А 3x(1x240/25мм2),20 kV а од исте по принципу „улаз-излаз“ према осталим МБТС 2x1000 kVA „из наредних фаза изградње насеља предвидети кабл ХНЕ 49-А 3x(1x150/25мм2),20 kV.

За прикључење ТС бр.4,капацитета 2x1000 kVA, предвидети изградњу кабловског вода 20 кV са ХНЕ 49-А 3x(1x150/25)мм^2 из МБТС 2x1000 кVA за „ФОРТУНА БЕКАМЕНТ“ по принципу „улаз-излаз а која је већ предвиђена у оквиру предходно издатих услова и чије напајање је предвиђено са посебног извода 20 кV из ТС 110/Х кV Аранђеловац.

За прикључење ТС бр.1,капацитета 2x1000 kVA, предвидети изградњу кабловског вода 20 кV са ХНЕ 49-А 3x(1x150/25)мм^2 из МБТС 2x1000 кVA из ТС „бр.4“ такође по принципу „улаз-излаз“.

Код изградње кабловских водова 20 kV обезбедити сигурност у напајању предметних трафостаница применом критеријума сигурности „n-1“(критеријум једноструког квара)

ИЗГРАДЊА РАСПЛЕТА НИСКОГ НАПОНА

За прикључење објеката потребно је предвидети изградњу нисконапонских кабловских водова 0,4 kV,кабловских прикључних кутија (КПК),разводних ормана (РО),измештених мерних ормана (ИМО), мерно разводних ормана (МРО) за више бројила електричне енергије смештених у ламелама.

Даља разрада детаља изградње расплета нисконапонске мреже и напајања објеката електричном енергијом била би предмет урбанистичког пројекта и друге техничке документације у склопу обједињене процедуре.

У инсталацијама потрошача применити ТТ систем заштите са ЗУДС и мере изједначења потенцијала за заштиту од превисоког напона додира и напона корака.

3.3. Стамбено насеље „BEKATOWN" – III,V и IX ФАЗА (Подносилац захтева одустао од издатих услова)

3.3.1. Технички услови за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације стамбеног насеља „BEKATOWN" – **III,V и IX** ФАЗА издати 31.12.2025.године под бројем 2561200-Д09.02-526530/1-25 са једновременом снагом P_j = 1405 kW. **Грејање планираних објеката се предвиђа на гас.**Издатим техничким условима предвиђени су следећи објекти са условима за прикључење објеката :

3.3.2. Планирана једновремена снага неопходна за напајање предметног дела насеља електричном енергијом у **III,V и IX ФАЗИ** која обухвата :

- Вишепородично становање ламеле : Л3,Л4,Л5,Л10,Л11 и Л12 са припадајућим подземним гаражама
- Улазна капија

по захтеву износи укупно 1405 kW а по структури прикључака према табеларном прегледу датом у прилогу ових услова

4. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЦЕЛОГ КОМПЛЕКСА – НОВИ УСЛОВИ (ИЗУЗЕТО ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ)

Услови за прикључење објекта на електроенергетску мрежу:

Предметна локација није покривена адекватним средњенапонским и нисконапонским ЕЕ водовима и објектима.За прикључење објеката комплекса из предметног **не постоје** енергетски ни технички услови.

Да би се они остварили, **потребно је извршити изградњу нових ЕЕО одговарајуће врсте и капацитета у складу са потребама комплекса које по овом захтеву износе 10586 kW инсталисане односно 6944 kW једновремене снаге.Изградња нових недостајућих ЕЕО подразумева изградњу СН постројења у ТС 110/35/20/10 кВ Аранђеловац,изградњу ТС и ПРП,изградњу далеководних 20 kV праваца, расплета водова 20 kV и расплета нисконапонских кабловских водова 1 kV** на комплексу

4.1. ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПОТРЕБНЕ СНАГЕ ЗА НАПАЈАЊЕ КОМПЛЕКСА „BEKATOWN“

Напајање електричном енергијом објеката комплекса из предметног захтева са захтеваном инсталисаном снагом 10 585,4 kW односно једновременом снагом од 6 943,3 kW предвидети са постојећег енергетског трансформатора Т1 110/20 кV,снаге 31,5MVA из ТС 110/35/20/10 кV Аранђеловац.

Осим напред наведеног оптерећења у даљој изградњи комплекса,а у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење стамбено-пословног објекта одобрена је снага за : -- -
- Објекат "Ламеле Г и Х" који се налази уз комплекс,број 8D.1.1.0-D.07.06.-336707-24 од 25.07.2024. год инсталисане снаге од 2130,05 kW односно једновремене снаге од 1345,51 kW године.

-Објекти из ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ где је издатим техничким условима за израду урбанистичког пројекта и из њих проистеклих Услова за пројектовање и прикључење одобрена једновремена снага од 1560 кW.

Напред наведени објекти би се електричном енергијом напајали са ЕТ Т1 110/20 кV,снаге 31,5MVA из ТС 110/35/20/10 кV Аранђеловац

Сумарно посматрано укупно потребна једновремена снага целог предметног комплекса укључујући и до сада одобрену снагу износиће 9849 kW (1345 kW + 1560 kW + 6944kW)

Имајући у виду да је предметни енергетски трансформатор просечно оптерећен са 18,94 MW у 2025. години,односно са максимално измереним оптерећењем од 22,32 MW у јулу 2025. години и да је на исти могуће прикључити објекте само објекат Ламела Г и Х и објекте из прве фазе изградње (укупна једновремена снага 2905 kW) неопходно је извршити растерећење ЕТ 110/20 кV (Т1) у ТС Аранђеловац за преосталу снагу и то :

- променом границе напајања на делу градског далеководног правца 20 кV ДВ „ГРАД 4“ који би се у новом уклопном стању на једном свом делу напајао из ТС 110/20 кV Аранђеловац 2 са постојећег ДВ извода 20 кV(један извод) из ПРП Стрела (обавеза ЕДС)

-изградњом нових ДВ извода 20 кV из ТС 110/20 кV „Аранђеловац 2“ каблом типа XHE 49-A 3x(1x240/25) mm^2,20 kV до :

- извод број 1 до ТС „Војводе Степе 1“ (прихватање дела оптерећења 20 kV ДВ правца ГРАД 1) ..... оквирне дужине 4500 мет.

- извод број 2 до РП Парк (прихватање дела оптерећења 20 kV ДВ правца ГРАД 3) ..... оквирне дужине 5000 мет.

са којих би се даљим променама граница напајања делова ових градских ДВ извода 20 кV додатно растеретио ЕТ 110/20 кV,снаге 31,5MVA у ТС Аранђеловац.Кроз поступак израде инвестиционо-техничке документације биће дефинисане тачне дужине и трасе кабловских водова.

Прикључење осталих објеката на комплексу(изузев ових наведених) могуће је остварити тек након изградње предметних ДВ праваца из ТС 110/20 кВ Аранђеловац 2 и растерећења енергетског трансформатора Т1 преносног односа 110/20 кV,31,5 kVA у ТС 110/Х кV Аранђеловац

Инвеститор комплекса „Бања Комерц Бекамент“ доо је у обавези да са „Електродистрибуцијом Србије“ д.о.о. Београд,Огранак Аранђеловац потпише уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре за исте чиме би се створили технички услови за прикључење преосталих купаца електричне енергије поменутог комплекса и ФИНАНСИРА ИЗГРАДЊУ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКАТА НА КОМПЛЕКСУ У ВРЕДНОСТИ 100 % ОД ВРЕДНОСТИ ИЗВЕДЕНИХ РАДОВА И МАТЕРИЈАЛА .

Кроз даљу процедуру у оквиру поступка обједињене процедуру и издавања локацијских услова за објекте комплекса за сваки од објеката била би дефинисана неопходна недостајућа инфраструктура за стварање услова за прикључење истих на ДСЕЕ.

Такође за наведену ТС 110/35/20/10 кV Аранђеловац у складу са издатим техничким условима за израду урбанистичког пројекта – ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ број 2541200-Д09.02-590454/1-24 од 31.12.2024.године и издатим условима за пројектовање и прикључење стамбено-пословног објекта „Ламеле Г и Х“ број 8D.1.1.0-D.07.06.-336707-24 од 25.07.2024.године остају на снази издати услови :

-Опремање водне ћелије „И12“ потребном енергетском и ТК опремом за СДУ

-Изградња новог СН постројења 20 кV са више водних ћелија у оквиру објекта ТС 110/35/20/10 kV Аранђеловац у циљу стварања услова за прикључење планираних ДВ праваца према комплексу „ BEKATOWN“

ИНВЕСТИТОР КОМПЛЕКСА „БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ“ ЈЕ ТАКОЂЕ У ОБАВЕЗИ ДА ФИНАНСИРА ОПРЕМАЊЕ ВОДНЕ ЋЕЛИЈЕ ИЗГРАДЊУ НОВОГ СН ПОСТРОЈЕЊА У ТС 110/Х kV АРАНЂЕЛОВАЦ У ВРЕДНОСТИ 100 % ОД ВРЕДНОСТИ ИЗВЕДЕНИХ РАДОВА И МАТЕРИЈАЛА .

4.2. ИЗГРАДЊА ТРАФОСТАНИЦА и ПРП-а

За комплекс „BEKATOWN“,односно за објекте чија је изградња планирана предметним захтевом потребно је предвидети изградњу нових трафостаница 20/0,4 кV и то :

ТС означена као бр.1 **(ТС предвиђена издатим ТУ за израду УП који остају на снази)**,са грађевинским делом капацитета 2x1000 кVA тип МБТС и енергетским делом 1 x 1000 кVA,

позиционирана тако да буде лоцирана у непосредној близини објеката (Породично становање – куће) : К1а,К1б,К2а,К2б,К3а,К3б и К4 а које је потребно напојити електричном енергијом уз поштовање прописаних падова напона и оптерећења проводника.
Неопходно је да наведена трафостаница буде потпуно заштићена од продора воде и влаге,са добром вентилацијом,хлађењем енергетских трансформатоара,могућим и несметаним стални приступом механизације са хидрауличном дизалицом са интерне саобраћајнице

ТС означена као бр.2, капацитета 2x1000 кVA , тип МБТС, позиционирана тако да буде лоцирана у непосредној близини наведених објеката - ламела број : Л1,Л2,Л3,Л4,Л26 и Л27 са припадајућим подземним гаражама а које је потребно напојити електричном енергијом уз поштовање прописаних падова напона и оптерећења проводника.
Неопходно је да наведена трафостаница буде потпуно заштићена од продора воде и влаге,са добром вентилацијом,хлађењем енергетских трансформатоара,могућим и несметаним стални приступом механизације са хидрауличном дизалицом са интерне саобраћајнице.

-ТС означена као бр.3, капацитета 2x1000 кVA , тип МБТС, позиционирана тако да буде лоцирана у непосредној близини наведених објеката - ламела број : Л8,Л9,Л12 и Л13 са припадајућим подземним гаражама а које је потребно напојити електричном енергијом уз поштовање прописаних падова напона и оптерећења проводника.
Неопходно је да наведена трафостаница буде потпуно заштићена од продора воде и влаге,са добром вентилацијом,хлађењем енергетских трансформатоара,могућим и несметаним стални приступом механизације са хидрауличном дизалицом са интерне саобраћајнице.

-ТС означена као бр.4 **(ТС предвиђена издатим ТУ за израду УП који остају на снази, мењају се само бројеви ламела које ће напајати ел.енергијом)** , капацитета 2x1000 кVA , тип МБТС, позиционирана тако да буде лоцирана у непосредној близини објеката - Ламела број : Л5,Л6,Л7,Л10 и Л11 са припадајућим подземним гаражама а које је потребно напојити електричном енергијом уз поштовање прописаних падова напона и оптерећења проводника.
Неопходно је да наведена трафостаница буде потпуно заштићена од продора воде и влаге,са добром вентилацијом,хлађењем енергетских трансформатоара,могућим и несметаним стални приступом механизације са хидрауличном дизалицом са интерне саобраћајнице.

ТС означена као бр.5, капацитета 2x1000 кVA , тип МБТС, позиционирана тако да буде лоцирана у непосредној близини наведених објеката -ламела број : Л14,Л23,Л24,Л25 и Л30 са припадајућим подземним гаражама а које је потребно напојити електричном енергијом уз поштовање прописаних падова напона и оптерећења проводника.
Неопходно је да наведена трафостаница буде потпуно заштићена од продора воде и влаге,са добром вентилацијом,хлађењем енергетских трансформатоара,могућим и несметаним стални приступом механизације са хидрауличном дизалицом са интерне саобраћајнице.

ТС означена као бр.6, капацитета 2x1000 кVA , тип МБТС, позиционирана тако да буде лоцирана у непосредној близини наведених објеката - ламела број : Л15,Л16,Л17,Л18,Л19 и Л20 са припадајућим подземним гаражама а које је потребно напојити електричном енергијом уз поштовање прописаних падова напона и оптерећења проводника.

Неопходно је да наведена трафостаница буде потпуно заштићена од продора воде и влаге,са добром вентилацијом,хлађењем енергетских трансформатоара,могућим и несметаним стални приступом механизације са хидрауличном дизалицом са интерне саобраћајнице.

ТС означена као бр.7, капацитета 2x1000 kVA , тип МБТС, позиционирана тако да буде лоцирана у непосредној близини наведених објеката - ламела број : Л21,Л22,Л28 и Л29 са припадајућим подземним гаражама а које је потребно напојити електричном енергијом уз поштовање прописаних падова напона и оптерећења проводника.
Неопходно је да наведена трафостаница буде потпуно заштићена од продора воде и влаге,са добром вентилацијом,хлађењем енергетских трансформатоара,могућим и несметаним стални приступом механизације са хидрауличном дизалицом са интерне саобраћајнице.

ТС означена као „СПА ЦЕНТАР" , капацитета 2x1000 kVA , тип зидана или МБТС, позиционирана тако да буде лоцирана у објекту или близу објекта „ СПА ЦЕНТАР" а који је потребно напојити електричном енергијом уз поштовање прописаних падова напона и оптерећења проводника.
Неопходно је да наведена трафостаница буде потпуно заштићена од продора воде и влаге,са добром вентилацијом,хлађењем енергетских трансформатоара,могућим и несметаним стални приступом механизације са хидрауличном дизалицом са интерне саобраћајнице.

Све нове трафо-станице потребно је планирати са конфигурацијом средњенапонског постројења :

- минимално две водне ћелије 20 kV, у зависности од планираног даљег расплета средњенапонских водова
- две трафо ћелије, у зависности од капацитета трафостанице

Све нисконапонске блокове 0,4 kV предвидети за прикључење на енергетски трансформатор 1000 kVA са одговарајућим карактеристикама опреме блока за наведену снагу енергетског трансформатора и са одговарајућим бројем извода ниског напона.

Прецизнија спецификација опреме у ТС ће бити разрађена приликом издавања локацијских услова и кроз израду пројектног задатка.

ПРП СПА ЦЕНТАР

Због мерења електричне енергије на средњем напону за објекат „СПА ЦЕНТАР неопходно предвидети изградњу прикључног разводног постројења - ПРП „СПА ЦЕНТАР", тип зидана или монтажно бетонска, која ће бити позиционирана тако да буде уз пословни објекат СПА ЦЕНТАР са конфигурацијом СН постројења :

$1C_П$ +$3B_{ДЕЕС}$ +1С +1М+$2B_К$

- Сп – ћелија сопствене потрошње
- $B_{ДЕЕС}$ – дистрибутивне водне ћелије
- М – мерна ћелија
- $B_К$ – водна ћелија купца

а из које је потребно напојити електричном енергијом ТС СПА ЦЕНТАР и даље објекат .

НАПОМЕНА : Водне ћелије СН постројења у ПРП СПА ЦЕНТАР морају бити припремљене за даљинско управљање.

Неопходно је да наведено ПРП буде потпуно заштићена од продора воде и влаге,са добром вентилацијом,хлађењем енергетских трансформатора,могућим и несметаним сталним приступом механизације са хидрауличном дизалицом са интерне саобраћајнице.

Инвеститор комплекса „Бања Комерц Бекамент“ доо је у обавези да са „Електродистрибуцијом Србије“ д.о.о. Београд,Огранак Аранђеловац потпише уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре за исте чиме би се створили технички услови за прикључење преосталих купаца електричне енергије поменутог комплекса и ФИНАНСИРА ИЗГРАДЊУ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКАТА НА КОМПЛЕКСУ У ВРЕДНОСТИ 100 % ОД ВРЕДНОСТИ ИЗВЕДЕНИХ РАДОВА И МАТЕРИЈАЛА .

4.3. ИЗГРАДЊА КАБЛОВСКИХ ВОДОВА 20 kV

У предходно издатим техничким условима за израду Урбанистичког пројекта за ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ и Условима за пројектовање и прикључење за стамбено-пословни објекат „Ламеле Г и Х“ дефинисана је обавеза изградње засебног кабловског средњенапонског правца 20 кV под називом **„ BEKATOWN 1“** из ТС 110/35/20/10 кV Аранђеловац до МБТС „Ламеле Г и Х“ са каблом типа ХНЕ 49-А 3х(1х240/25)мм^2. Предвидети даљи расплет средњенапонских кабловских водова 20 кV по принципу „улаз-излаз“ од ТС „Ламеле Г и Х“ према ТС „бр.3“, ТС „бр.4“ и ТС „бр. 1“ до ПРП СПА ЦЕНТАР а све каблом типа ХНЕ 49-А 3х(1х150/25)мм^2,20 кV .

НАПОМЕНА : Водне ћелије у МБТС „Ламеле Г и Х“ морају бити припремљене за даљинско управљање.

У циљу обезбеђивања сигурности у напајању трафостаница и купаца електричном енергијом у коначној фази изграђености а за обезбеђење критеријума сигурности „n-1“(критеријум једноструког квара) до предметног комплекса предвидети још један засебни ДВ правац 20 кV под називом **„ BEKATOWN 2“** такође из ТС 110/35/20/10 кV Аранђеловац и који би био изграђен директно до ПРП „СПА ЦЕНТАР“ каблом типа ХНЕ 49-А 3х(1х240/25) мм^2. Предвидети даљи расплет кабловског вода од ПРП „СПА ЦЕНТАР“ према ТС „бр. 2“, ТС „бр.5“, ТС „бр.6“ до ТС „Ламеле Г и Х“ а све каблом типа ХНЕ 49-А 3х(1х150/25)мм^2,20 кV .

У циљу обезбеђивања сигурности у напајању трафостаница и купаца електричном енергијом у коначној фази изграђености а за обезбеђење критеријума сигурности „n-1“ (критеријум једноструког квара) до предметног комплекса предвидети још један засебни ДВ правац под називом **„ BEKATOWN 3“** из ТС бр.6 у оквиру комплекса до МБТС 20/0,4 кV „Индустријска школа“ чиме би се према комплексу могао увести и градски далеководни правац 20 кВ „ДВ Град 1“

Прецизнија разрада детаља ће бити дата кроз даља акта у оквиру поступка обједињене процедуре и израде инвестиционо техничке документације.

Инвеститор комплекса „Бања Комерц Бекамент“ доо је у обавези да са „Електродистрибуцијом Србије“ д.о.о. Београд,Огранак Аранђеловац потпише уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре за исте чиме би се створили технички услови за прикључење преосталих купаца електричне енергије поменутог комплекса и ФИНАНСИРА ИЗГРАДЊУ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКАТА НА КОМПЛЕКСУ У ВРЕДНОСТИ 100 % ОД ВРЕДНОСТИ ИЗВЕДЕНИХ РАДОВА И МАТЕРИЈАЛА .

4.4. ИЗГРАДЊА РАСПЛЕТА НИСКОГ НАПОНА

За прикључење објеката потребно је предвидети изградњу нисконапонских кабловских водова 0,4 kV,кабловских прикључних кутија (КПК), измештених мерних места (ИММ) ,ПОММ и мерних ормана (МОММ) за више бројила електричне енергије.

Од нисконапонских разводних постројења из новопланираних трафостаница до свих КПК неопходна је изградња главних изводних праваца нисконапонске мреже каблом типа XPOO-A 4x150 mm^2,1 kV са одговарајућим бројем каблова у зависности од оптерећења .

Од КПК до пластифицираних металних ормана мерних места (МОММ) за уградњу бројила електричне енергије смештених у ходницима ламела предвидети нисконапонске каблове одговарајућег типа,пресека и дужине у складу са свим техничким прописима.

Орман за мерна места са полуиндиректним мерењем електричне енергије лоцирати на адекватним позицијама тако буду стално приступачна за потребе контроле,одржавања,замене мерне групе и сл.

У инсталацијама потрошача применити ТТ систем заштите са ЗУДС и мере изједначења потенцијала за заштиту од превисоког напона додира и напона корака.

Даља Прецизнија разрада детаља изградње расплета нисконапонске мреже за напајање мерних места објеката електричном енергијом ће бити дата кроз даља акта у оквиру поступка обједињене процедуре и израде инвестиционо техничке документације.

Инвеститор комплекса „Бања Комерц Бекамент“ доо је у обавези да са „Електродистрибуцијом Србије“ д.о.о. Београд,Огранак Аранђеловац потпише уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре за исте чиме би се створили технички услови за прикључење преосталих купаца електричне енергије поменутог комплекса и ФИНАНСИРА ИЗГРАДЊУ НЕДОСТАЈУЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКАТА НА КОМПЛЕКСУ У ВРЕДНОСТИ 100 % ОД ВРЕДНОСТИ ИЗВЕДЕНИХ РАДОВА И МАТЕРИЈАЛА .

5. ОСТАЛО

Детаљни технички услови и обавезе које из тога проистичу ће се регулисати кроз поступак добијања Локацијских услова и Грађевинске дозволе.

Ови Технички услови се издају за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације стамбеног насеља „BEKATOWN“ – ЦЕО КОМПЛЕКС (ИЗУЗЕТО ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ) и у друге сврхе се не могу користити.

Прилог :

- Ситуациони приказ
- Табеларни преглед једновремене снаге из захтева
- Блок шема напајања
- Технички услови за израду УП „ПРВА ФАЗА ИЗГРАДЊЕ“
- Услови за пројектовање и прикључење „Ламеле Г и Х“
- Прорачун једновремене снаге стамбено-пословног објекта „Ламеле Г и Х“

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

У Аранђеловцу, 17.03.2026. године

Сагласан директор Огранка

Ненад Златковић,маст.инж.ел.и рач.

Директор Сектора за планирање
и инвестиције ДП Краљево

Дејан Топличић,дипл.ел.инж.

Директор техничког система
Електродистрибуција Србије доо Београд

Далибор Николић,дипл.ел.инж.

Електродистрибуција Србије д.о.о. * Београд *

СРБИЈАГАС

АРХИПЛАН Д.О.О.
за планирање, пројектовање и консалтинг
Бр. 180/26
27.03.2026 год.
АРАНЂЕЛОВАЦ

Сектор за развој

"АРХИПЛАН" Д.О.О.
АРАНЂЕЛОВАЦ
Ул. Кнеза Михаила бр. 66
34300 Аранђеловац
ПАК 540705

Ваш број: _____

Наш број: 06-07-20/1893/1

Датум: 18-03-2026

РН 1849/25

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације затвореног стамбеног насеља "BEKATOWN"

Поштовани,

Поводом захтева бр. 761/25 за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације затвореног стамбеног насеља "BEKATOWN", обавештавамо Вас да су претходно издати услови бр. РН224/24 од 28.3.2024. године и РН1632/24 од 25.11.2024. године на снази, осим у делу који се односи на прикључење.

У току је закључење Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са Инвеститором урбанистичког пројекта у ком је дефинисан конзум природног гаса на основу претходних урбанистичких параметара. Уколико је потребна измена захтеваног капацитета, потребно је урадити измену Уговора или Анекс Уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре (зависно од фазе закључења Уговора).

Рок важности овог документа је две године од дана издавања.

С поштовањем,

СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ДИРЕКТОР

Јавно предузеће "СРБИЈАГАС" Нови Сад

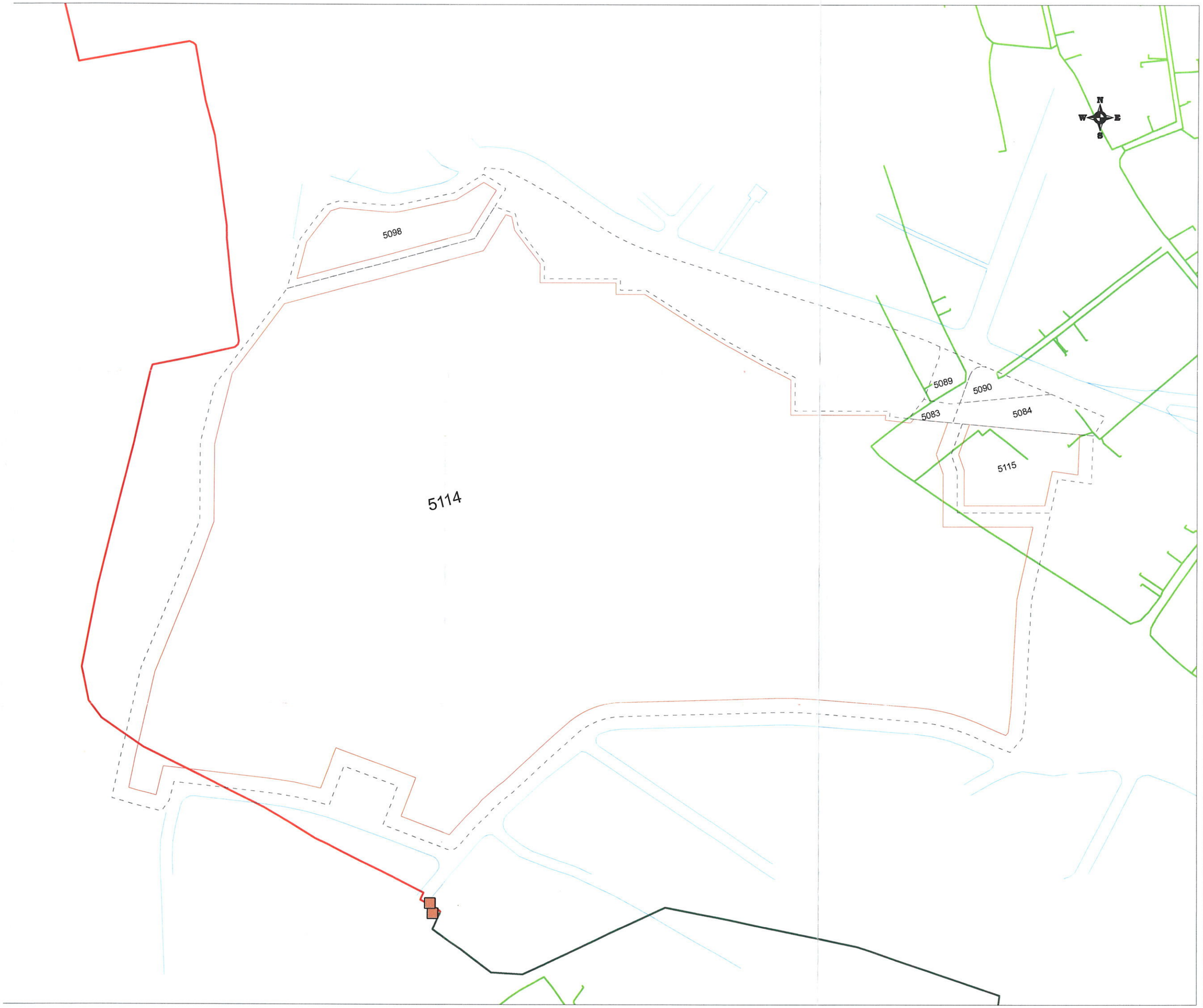
_____

Владимир Ликић, дипл.инж.маш.

Копије:

- Сектору за Развој
- Архиви

11070 Нови Београд , Аутопут бр.11, Тел. 011/2672 033 Факс. 011/712 9250



СРБИЈАГАС
НОВИ САД

JAVNO PREDUZEĆE SRBIJAGAS
ORGANIZACIONI DEO BEOGRAD
SEKTOR ZA RAZVOJ
SLUŽBA ZA STRATEŠKI RAZVOJ

LEGENDA:

- *Distributivna gasovodna mreza od polietilenskih cevi MOP 4bar*
- *Distributivna gasovodna mreza od celicnih cevi MOP 4bar*
- *Distributivna gasovodna mreza od celicnih cevi MOP 16bar*
- *MRS*

OBRADA: Nikola Cukanovic
struk.inz.geodez.

DATUM: *15.12.2025. g.*

RAZMERA: 1:2500

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.
Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 545403/2-2025
ДАТУМ: 08.12.2025.
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ
СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ
СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ КРАГУЈЕВАЦ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ОПЕРАТИВНУ ПОДРШКУ
КРАЉА ПЕТРА I 28, КРАГУЈЕВАЦ
ТЕЛ: 034/301-165;ФАКС:034/33-55-11

БАЊА КОМЕРЦ БЕКАМЕНТ ДОО БАЊА, АРАНЂЕЛОВАЦ,
Краља Петра Првог бр.132, 34304 Бања, Општина Аранђеловац

ПРЕДМЕТ: ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И САГЛАСНОСТИ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗАТВОРЕНОГ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „BEKATOWN“ (ПРОМЕНА НАМЕНЕ УМЕСТО ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА ПЛАНИРАНА ЈЕ ИЗГРАДЊА ВИШЕПОРОДИЧНИХ ОБЈЕКАТА: ТИП 5А, ТИП 6, ТИП 8, ТИП 9Б, ТИП 11, ТИП 12) НА КП БР.5114, КО АРАНЂЕЛОВАЦ У АРАНЂЕЛОВЦУ

ВЕЗА: 761/25 od 01.12.2025. / Телеком услови број64806/3-2024 од 23.02.2024.

На основу вашег захтева за издавање локацијских услова и сагласности, утврђено је да на предметној локацији **постоји телекомуникациона инфраструктура**, па се сагласност за изградњу предметног објекта издаје под локацијским условима и условима за прикључење достављеним у прилогу овог документа.

Оквиран положај постојеће ТК инфраструктуре приказан је у графичком прилогу.

Важност ове сагласности и услова је две године дана од дана издавања. Ако се у овом року не отпочне са изградњом, исти се морају обновити.

Уколико у току важења издатих сагласности и услова настану промене, а које се односе на предметни објекат, односно број телефонских прикључака, инвеститор је у обавези да настале промене пријави овој Служби и затражи измену истих.

С поштовањем,

Шеф Службе за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Александар Сенић, дипл. инж.

Прилог:

- Локацијски услови
- Услови за прикључење
- Графички прилог

Локацијски услови

I ОПШТИ УСЛОВИ

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
2. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ЕК мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;
3. Радове на заштити и обезбеђењу, односно измештању постојеће ТК инфраструктуре треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова
4. **Радови на заштити и обезбеђењу, односно измештању постојећих ТК објеката и каблова, изводе се о трошку инвеститора**, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско-правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.
5. Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојеће ТК инфраструктуре. Приликом извођења ових радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” а.д.
6. У случају евентуалног оштећења ТК каблова и прекида ТК саобраћаја услед непажљивог и нестручног извођења радова, инвеститор односно извођач радова је обавезан да предузећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама.
7. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова;

II ЗАШТИТА ПОСТОЈЕЋЕ ТК ИНФРАСТРУКТУРЕ

8. Инвеститор је дужан да се **најмање 10 дана** пре почетка извођења радова на изградњи објекта, обрати Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служби за мрежне операције Крагујевац, дописом или на и-мејл **obelezavanje.kg@telekom.rs**, у коме треба да наведе број издате сагласности на локацију и датум издавања и закаже обележавање постојеће ТК инфраструктуре (ако је има). **Ова обавеза је предвиђена Законом о електронским комуникацијама („Сл. гласник РС“, бр.44/2010), члан 45.** „Телеком Србија“ ће извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима;
9. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);
10. Пројектант, а касније и извођач радова су у обавези да све грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК инсталација, **без обзира на њихову дубину**, предвиде и изводе искључиво ручним путем, без употребе механизације, уз предузимање свих потребних мера заштите. Дубина постојећих ТК инсталација се не гарантује, будући да постоји могућност да је извршена денивелација терена.

11. Уколико се врши бетонирање површине изнад постојећих ТК инсталација, предвидети и положити дуж трасе постојећих ТК инсталација цев Ø110mm на дубини од 0,8m), уз одговарајуће мере заштите (слој песка и упозоравајућа трака). Крајеве цеви, који треба да буду ван бетониране површине, затворити заптивним чеповим
12. Уколико се врши денивелација терена, предвидети и изместити постојеће ТК инсталације на одговарајућу дубину (0,8m од коте терена) уз одговарајуће мере заштите (слој песка и упозоравајућа трака)

III ИЗМЕШТАЊЕ ПОСТОЈЕЋЕ ТК ИНФРАСТРУКТУРЕ

13. У обухвату предметне изградње се налази постојећа ТК инфраструктура. Сва места потенцијалне угрожености ТК инфраструктуре су унета на графичком прилогу.
14. Потребно је, такође, да пројектант сагледа и да ли предметна изградња условљава измештање постојеће ТК инфраструктуре, која није у обухвату предметне изградње
15. **За измештање постојеће ТК инфраструктуре, неопходно је да инвеститор објекта, за чију се изградњу издају услови, у име „Телеком Србија“ покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи.** „Телеком Србија“ ће, у својству инвеститора измештања/изградње ТК инфраструктуре, овластити инвеститора објекта да у име и за рачуна „Телеком Србија“, о свом трошку, изради сву потребну, законом прописану документацију и изведе радове на измештању постојеће ТК инфраструктуре, што ће се регулисати Уговором
16. Извод из пројекта, који садржи свеску са техничким решењем измештања постојеће ТК инфраструктуре, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове, треба доставити обрађивачу услова, ради верификације
17. Приликом избора извођача радова на измештању постојеће ТК инфраструктуре водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
18. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката и каблова угрожених изградњом, које је Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. верификовао. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
19. Инвеститор је дужан да се **најмање 15 дана** пре почетка извођења радова на измештању постојеће ТК инфраструктуре, обрати Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., Служби за планирање и изградњу, дописом или на и-мејл **obk.kragujevac@telekom.rs**, ради вршења стручног надзора, у коме треба да навести датум почетка радова и имена надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
20. По завршетку радова на измештању ТК инфраструктуре потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави техничку документацију изведеног стања, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

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 недискриминаторне 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 информационих и комуникационих технологија (ICT – услуге).

Инфраструктура ЕКМ објекта се састоји од:

A. спољне приступне мреже
   A.1. кабловске канализације инвеститора, која се налази на његовој приватној парцели и простире се од увода у објекат до приступне тачке парцеле
   A.2. кабловска канализације оператора, која се налази на јавној површини и простире се од приступне тачке парцеле до приступне тачке ЕКМ оператора

B. унутрашње приступне мреже (ЕКМ објекта)
   B.1. пролаза каблова од увода у објекат до простора за операторе
   B.2. простора за операторе – за смештај активне и пасивне ТК опреме
   B.3. система каблирања објекта – каблирања окоснице и етажно каблирање
   B.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. **На парцели КП бр. 5114, КО Аранђеловац у оквиру израде УП (Телеком_издати услови бр. 64806/3-2024 од 23.02.2024.) планирана је (препорука) изградња ТК канализације дуж свих планираних саобраћајница, уградња монтажних дистрибутивих кабловских окана типа ДО2 или изградња зиданих мини кабловских окана ТК канализације унутрашњих димензија 150x80x100cm (ДхШхВ) (оријентационо приказано у КТ плану) и полагање две PE цеви Ø40mm или једна PVC цев Ø110mm од окна до планираног места увода цеви у објекат. Такође препорука је да окна међусобно буду повезана цевима PVC цев Ø110mm. Ове цеви треба положити на време у току изградње објекта да би се избегло накнадно раскопавање улица/плаца. Предложени капацитет ТК канализације омогућава олакшано накнадно полагање (удувавање) оптичких каблова, што омогућава неометан приступ и прикључење на ЕКМ сваком будућем кориснику дуж трасе саобраћајнице.**
   НАПОМЕНА:
   Сваки планирани стамбено-пословни објекат би требао да буде повезан цевима са ТК кабловском канализацијом (најближе ТК окно).
7. Предлог трасе и положаја окана и цеви, који чине кабловску канализацију инвеститора, је оријентационо приказан на ситуацији у прилогу.
8. Ове цеви полагати 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 0.8x0.8x1m.

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 5e (препорука 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 топологоји 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.

В1. 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 (ВхШхД). 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 Ø16mm2.

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 (ZOK) 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 ZOK) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса.
25. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогоднije место за ММЦ, како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) у стану остариле 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 ZOK-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.

Republika Srbija
Op{tina Aran|elovac
K.O. Aran|elovac

KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN – FABRIKA [AMOT

ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ НА ОСНОВУ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Legenda:
— Katastarsko stawe
— Fakti~ko stawe

Legenda :
- Postojeća PE cev
- Postojeći optički TK kabl -OK
- Postojeći UREĐAJ
- Postojeći primarni TK kabl
- Postojeći prelaz PVC cev
- Postojeći TK izvod - PI
- Planirano TK okno - MO (Telekom uslovi br.64806/3-2024 od 23.02.2024.)
- Planirana TK kanalizacija - PVC/PE cev (Telekom uslovi br.64806/3-2024 od 23.02.2024.)

GEOPIRAMID D.O.O.
ARAN\ELOVAC
22.09.2024.god.

Razmera 1:1000
EKVIDISTANCIJA 1,0m

Obradio
Rado{ Josipovi{–geometar