2025 AAA Srebrna izvrsnost

ARHIPLAN DOO
ARANĐELOVAC

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

BUSINESS EXCELLENT SME
SMALL & MEDIUM ENTERPRISES
PRIVREDNA KOMORA SRBIJE
Powered by Coface

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКУ РАЗРАДУ ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на к.п.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац

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

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

ИНВЕСТИТОР:
„ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ” Д.О.О. Чачак, Прислоница

август, 2026. година

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

ПРЕДМЕТ:	**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ** **за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац**
ИНВЕСТИТОР:	**„ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ" Д.О.О. Чачак** 32 214 Прислоница, Ибарски пут бр. 103
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	**„СПРЕГ" Д.О.О.** 34 300 Аранђеловац, краља Петра Првог 15
ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:	**„АРХИПЛАН" Д.О.О.** **за планирање, пројектовање и консалтинг** 34 300 Аранђеловац, ул. Кнеза Михаила бр.66
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	**ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.** **(лиценца ИКС 200 0015 03)**
РАДНИ ТИМ:	**МАЈА СРЕЋКОВИЋ,** дипл.инж.арх. **АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ,** грађ.инж. **ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ,** дипл.инж.арх. **ДИМИТРИЈЕ ЦЕНИЋ,** дипл.инж.грађ. **ГОРДАНА ГАМБЕЛИЋ,** дипл.инж.геод. **АЛЕКСАНДАР ГАВРИЛОВИЋ,** дипл.инж.грађ. **АЛЕКСАНДАР ВАСОЈЕВИЋ,** дипл.инж.електро. **БЛАГОЈЕ ЦОНИЋ,** дипл.инж.саобраћ. **ЂОРЂЕ ЈАНКОВИЋ**, дипл.инж.геод.
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
- Решење, „Б” категорија, број лиценце 003Б02/25
- 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 1

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта 1

1.4. Подаци о постојећем стању 2

1.5. Прикупљена документација 8

1.6. Извод из планске документације ширег подручја 8

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ 10

2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена 11

2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле 13

2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле, односно комплекса 14

2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле 14

2.5. Највећа дозвољена спратност или висина објекта 14

2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели 15

2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели, интерне саобраћајнице, пешачке комуникације и простора за паркирање возила 15

2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката 16

2.9. Ограђивање грађевинског комплекса 17

2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада 17

2.11. Фазност изградње и дозвољена одступања при изради техничке документације 17

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ 18

4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ 19

5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ 20

5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода 21

5.2. Електроенергетска инфраструктура 22

5.3. Електронска комуникациона инфраструктура 23

5.4. Гасоводна инфраструктура 24

6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ 25

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ 25

7.1. Мере заштите природних добара 25

7.2. Мере заштите културних добара..... 26
7.3. Мере заштите животне средине..... 26
7.4. Мере за прилагођавање потребама одбране земље..... 26
7.5. Мере заштите од елементарних непогода и акцидената..... 26
7.6. Мере енергетске ефикасности изградње..... 26
7.7. Стандарди приступачности..... 27
8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА..... 27
9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА..... 27

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1. Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење …..... 1:2.000
2. Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта 1:500
3. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025” - Планирана намена површина 1:500
4. План регулације и нивелације са основом подрума -2 ..... 1:500
5. План регулације и нивелације са основом приземља 1:500
6. Ситуациони приказ планиране зоне за грађење 1:500
7. Ситуациони приказ планиране препарцелације 1:500
8. План мрежа и објеката комуналне и техничке инфраструктуре..... 1:500

Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А

Општа документација:

- Информација о локацији, издата од Општинске управе општине Горњи Милановац, Одељења за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско правне послове, бр. 4-02-350-260/2025 од 14. августа 2025. године (за кп.бр. 166, 167/1, 167/2 и 167/3 КО Горњи Милановац);
- Мишљење Агенције за просторно ланирање и урбанизам републике Србије, бр. 3961/2026-16 од 22. јуна 2026. године (за “ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ” Д.О.О. Чачак);
- Мишљење Агенције за просторно ланирање и урбанизам републике Србије, бр. 3961/2026-16 од 22. јуна 2026. године (за Пројектни биро “СПРЕГ” Аранђеловац);
- копија плана подземних водова (dwg формат);
- оверен катастарско-топографски план, април 2026. година (“ГЕОАС 032” Д.О.О. Горњи Милановац).

Услови ималаца јавних овлашћења:

- подаци о постојећем стању и технички услови, бр. 2024/1 од 20. јула 2026. године, издати од ЈКП „Горњи Милановац”;
- услови, бр. 8Е.1.1.0-D-07.06-289881-26 од 29. јула 2026. године, издати од „Електродистрибуције” Д.О.О. Огранак ЕД Чачак;
- услови, бр. 301825/3-2026 од 10. јула 2026. године, издати од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија” А.Д.;
- услови, бр. 05-03-4/388 од 14. јула 2026. године, издати од ЈП „Србијагас”, Дистрибуција природног гаса, РЈ дистрибуција Чачак;
- обавештење, 07.33 бр. 217-4860/26 од 03. јула 2026. године, издато од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације Чачак;
- услови, од 10. јула 2026. године, издати од Општинске управе општине Горњи Милановац, Одељења за локални економски развој и инвестиције.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта
(приложено у оквиру посебне свеске)

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

8000077605674

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	ARHIPLAN DOO ZA PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE I KONSALTING, ARANĐELOVAC
Скраћено пословно име	ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

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

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања	16. јун 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

205-0000000134175-16
160-0000000117957-61
205-0070100426674-67
205-0000000151563-38

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

Ограничење супотписом: не постоји ограничење супотписом

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. јун 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. јун 2004

Регистратор, Миладин Маглов

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

Марко 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

Драгана Н. Бига

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2207964726818

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0015 03

У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: IV-01/1-20/2026-15682
Датум: 03.08.2026. 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 Драгана (Н.) Бига, дипл. инж. арх., лиценца број

200001503

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 31.07.2027. 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

М.П.

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

На основу члана 38. став 5. 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 за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац)* израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона и
- да је *Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац)* израђен у складу са важећим планским документима.

У Аранђеловцу,
август, 2026. године

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Драгана Н. Бига
дипл. инж. арх.
200 0015
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Одговорни урбаниста:

Драгана Бига, дипл.инж.арх.
лиценца ИКС 200 0015 03

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод за израду Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац) (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) је намера инвеститора да изгради предметни вишепородични стамбено-пословни објекат на обухваћеним парцелама.

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

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".*

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 Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025" („Службени гласник општине Горњи Милановац", број 18/13, 17/17 и 4/23).

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

У обухвату Урбанистичког пројекта се налазе целе кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и делови кп.бр. 162, 170 и 656 КО Горњи Милановац, укупне површине **0,49.90 ha**.

У току је, пред надлежним РГЗ-СКН, поступак исправке граница суседних парцела (за кп.бр. 162 и 163 КО Горњи Милановац и за кп.бр. 169 и 170 КО Горњи Милановац), па су због наведеног, обухваћени делови кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац.

Због потребе да се остваре саобраћајне и инфраструктурне везе, у обухвату је и део кп.бр. 656 КО Горњи Милановац (Улица кнеза Александра Карађорђевића).

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 се налази у Улици кнеза Александра Карађорђевића, која пролази по југоисточној граници предметне локације, а са северозападне стране се налази комплекс Основне школе „Момчило Настасијевић”.

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

р.б	Број кат. парц.	Назив	Врста земљишта / култура		Површ. (m²)	Врста права	Облик својине	Обим удела	Подаци о објектима
Целе катастарске парцеле (КО Горњи Милановац)									
1	163	Општина Горњи Милановац	1	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (60 m²)	383	својина	јавна својина	1/1	Објекат бр. 1 (60 m², породична стамбена зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 2 (25 m², помоћна зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката
			2	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (25 m²)					
				Градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и др.објекат (298 m²)					
2	164	Физичка лица	1	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (68 m²)	390	својина	приватна	Физичко лице, 228/390	Објекат бр. 1 (68 m², породична стамбена зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 2 (34 m², породична стамбена зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.
			2	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (34 m²)				Физичко лице, 162/390	
				Градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и др.објекат (288 m²)					
3	165/1	Физично лице	1	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (90 m²)	387	својина	приватна	Физичко лице, 340/387	Објекат бр. 1 (90 m², породична стамбена зграда) има одобрење за употребу. Објекат бр. 2 (8 m², помоћна зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 3 (21 m², помоћна зграда) изграђен пре доношења прописа
		Правно лице	3	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (8 m²)					
			4	Градско				Правно	

				грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (21 m²)				лице, 47/387	о изградњи објеката.
				Градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и др.објекат (268 m²)					
4	165/2	Физичко лице	1	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (26 m²)	401	својина	приватна	Физичко лице, 1/1	Објекат бр. 1 (26 m², породична стамбена зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 2 (40 m², породична стамбена зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 4 (23 m², породична стамбена зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 6 (10 m², помоћна зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.
			2	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (40 m²)					
			4	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (23 m²)					
			5	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (26 m²)					
			6	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (10 m²)					
				Градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и др.објекат (276 m²)					
5	166	Правно лице		Градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и др.објекат (247 m²)	413	својина	приватна	Правно лице, 1/1	Објекат бр. 2 (19 m², породична стамбена зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 3 (18 m², породична стамбена зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 4 (129 m², пословна зграда), објекат изграђен без одобрења за изградњу.
			2	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (19 m²)					
			3	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др.					

				објектом (18 m²)					
			4	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (129 m²)					
6	167/1	Општина Горњи Милановац	Градско грађевинско земљиште, остало вештачки створено неплодно земљиште (323 m²)		323	својина	јавна својина	1/1	///
7	167/2	Правно лице	1	Градско грађевинско земљиште, земљиште под осталим делом објекта (23 m²)	300	својина	приватна	Правно лице, 1/1	///
			2	Градско грађевинско земљиште, остало вештачки створено неплодно земљиште (277 m²)					
8	167/3	Општина Горњи Милановац	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (151 m²)		151	својина	јавна својина	Општина Горњи Милановац, 1/2	Објекат је изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката
		Правно лице				својина	приватна	Правно лице, 1/2	
9	168	Физичка лица	1	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (109 m²)	402	својина	приватна	Физичко лице, 134/402	Објекат бр. 1 (109 m², породична стамбена зграда) има одобрење за употребу. Објекат бр. 2 (48 m², породична стамбена зграда), изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 4 (12 m², породична стамбена зграда), изграђен без одобрења за градњу. Објекат бр. 6 (82 m², породична стамбена зграда), објекат уписан по посебном закону.
			2	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (48 m²)				Физичко лице, 67/402	
			4	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (12 m²)				Физичко лице, 67/402	
			6	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (82 m²)				Физичко лице, 67/402	
								Физичко лице, 67/402	
			7	Градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и др.објекат (151 m²)					
10	169	Физичко лице	1	Градско грађевинско земљиште, земљиште под	702	својина	приватна	Физичко лице, 1/1	Објекат бр. 1 (56 m²) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.

				градом и др. објектом (56 m²)					Објекат бр. 2 (24 m²) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 3 (17 m², помоћна зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат бр. 4 (7 m², помоћна зграда) изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.
			2	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (24 m²)					
			3	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (17 m²)					
			4	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (7 m²)					
			5	Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (29 m²)					
				Градско грађевинско земљиште, земљиште уз зграду и др.објекат (500 m²)					
				Градско грађевинско земљиште, њива 3. класе (69 m²)					
Делови катастарских парцела (КО Горњи Милановац)									
11	162	Општина Горњи Милановац		Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (257 m²)	1.815	својина	јавна својина	Општина Горњи Милановац, 1/1	Објекат бр. 1 (257 m²) има одобење за градњу, а нема одобрење за употребу. Део објекта бр. 2 (232 m²) има одобрење за употребу/изграђен пре прописа/преузет из земљишне књиге.
				Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (232 m²)					
				Градско грађевинско земљиште, остало вештачки створено неплодно земљиште (1.326 m²)					
12	170	Општина Горњи Милановац		Градско грађевинско земљиште, пашњак 2. класе	746	својина	јавна својина	Општина Горњи Милановац, 1/1	
13	656	Општина Горњи Милановац		Градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и др. објектом (12.522 m²)	12.548	својина	јавна својина	Општина Горњи Милановац, 1/1	
				Градско грађевинско земљиште, земљиште под осатлим делом објекта (26 m²)					

Напомене:

- на кп.бр. 163 КО Горњи Милановац, евидентирани су на терену нерегулисани објекти, изграђени у периоду 2015.-2016. године и 2020.-2021. године, који су, једним делом габарита, прешли и на кп.бр. 162 КО Горњи Милановац;
- на кп.бр. 164 КО Горњи Милановац, евидентирани су на терену нерегулисани објекти, изграђени у периоду 2015.-2016. године;
- на кп.бр. 165/1 КО Горњи Милановац, евидентирани су на терену нерегулисани објекти, изграђени у периоду 2015.-2016. године;
- на кп.бр. 166 КО Горњи Милановац, евидентирани су на терену нерегулисани објекти, изграђени у периоду 2015.-2016. године и 2020.-2021. године и 2020.-2021. године;
- на кп.бр. 167/1 КО Горњи Милановац, евидентирани су на терену нерегулисани објекти, изграђени у периоду 2015.-2016. године;
- на кп.бр. 167/2 КО Горњи Милановац, евидентирани су на терену нерегулисани објекти, изграђени у периоду 2020.-2021. године;
- на кп.бр. 169 КО Горњи Милановац, евидентирани су на терену нерегулисани објекти, изграђени у периоду 2020.-2021. године.

Сви објекти на наведеним парцелама се уклањају / руше.

У окружењу Урбанистичког пројекта, положена је градска водоводна и канализациона инфраструктура и то:

- водовод: 1) у Улици кнеза Александра Карађорђевића, ПЕ цевовод Ø110 mm (радни притисак у цевоводу је 5 bar); 2) у Улици железничка, ПЕ цевовод Ø200 mm (радни притисак у цевоводу је 5 bar);
- фекална канализација: у Улици кнеза Александра Карађорђевића, керамички колектор – цевовод Ø200 mm;
- атмсферска канализација: у Улици кнеза Александра Карађорђевића, АБ колектор-цевовод Ø600 mm.

На предметној лоацији (и у њеној непосредној близини), налазе се постојећи електроенергетски објекти напонских нивоа 35 kV (подземни водови), 10 kV (подземни водови и трансформаторске станице 10/0,4 kV) и 1 kV (подземни и надземни водови).

Наведени електроенергетски објекти су:

- подземни кабловски вод напонског нивоа 35 kV, изведен са проводником 35 kV 2 x PP00 3x95 mm², који се протеже од ТС 110/35 kV Горњи Милановац до ТС 35/10 kV Горњи Милановац 4;
- подземни кабловски вод напонског нивоа 10 kV изведен са проводником 10 kV NP013-AS 3x150 mm², који се протеже од ТС 35/10 kV Горњи Милановац 4 (12030) до ТС 10/0,4 kV Град 2 Горњи Милановац (22102);
- подземни кабловски вод напонског нивоа 10 kV изведен са проводником 10 kV NP013-AS 3x150 mm², који се протеже од ТС 35/10 kV Горњи Милановац 4 (12030) до ТС 10/0,4 kV Будућност Горњи Милановац (22444);
- подземни кабловски вод напонског нивоа 10 kV изведен са проводником 10 kV

NP013-AS 3x150 mm², који се протеже од ТС 35/10 kV Горњи Милановац 4 (12030) до ТС 10/0,4 kV Објекат Горњи Милановац (22334);

- подземни кабловски вод напонског нивоа 10 kV изведен са проводником 10 kV NP013-AS 3x150 mm², који се протеже од ТС 35/10 kV Горњи Милановац 4 (12030) до ТС 10/0,4 kV Кеј Горњи Милановац (22432);
- подземни кабловски вод напонског нивоа 10 kV изведен са проводником 10 kV NP013-AS 3x150 mm², који се протеже од ТС 35/10 kV Горњи Милановац 4 (12030) до ТС 10/0,4 kV Основна школа Горњи Милановац (22104);
- подземни кабловски вод напонског нивоа 10 kV изведен са проводником 10 kV NP013-AS 3x150 mm², који се протеже од ТС 10/0,4 kV Основна школа Горњи Милановац (22104) до ТС 10/0,4 kV Ивички поток Горњи Милановац (22354);
- подземни кабловски вод напонског нивоа 10 kV изведен са проводником 10 kV NP013-AS 3x150 mm², који се протеже од ТС 10/0,4 kV Основна школа Горњи Милановац (22104) до ТС 10/0,4 kV Касарна 1 Горњи Милановац (22134);
- вод напонског нивоа 1 kV изведен са НН СКС-ом типа X00/0-A 3x70+50/8 mm² (надземни вод видљив на терену), из напојне ТС 10/0,4 kV Касарна 1 Горњи Милановац;
- вод напонског нивоа 1 kV изведен са НН СКС-ом типа X00/0-A 3x70+50/8 mm² (надземни вод видљив на терену), из напојне ТС 10/0,4 kV Основна школа Горњи Милановац;
- Вод напонског нивоа 1 kV изведен са НН СКС-ом типа X00/0-A 3x70+50/8 mm² (надземни вод видљив на терену), из напојне ТС 10/0,4 kV Хајдук Вељкова Горњи Милановац;
- подземни водови напонског нивоа 1 kV из напојне ТС 10/0,4 kV Касарна 1 Горњи Милановац за напајање електричном енергијом објеката (ЕД не поседује податке о положају);
- подземни водови напонског нивоа 1 kV из напојне ТС 10/0,4 kV Основна школа Горњи Милановац за напајање електричном енергијом објеката (ЕД не поседује податке о положају);
- трансформаторске станице напонског нивоа 10/0,4 kV и то: (22104 ТС Основна школа, 22134 ТС Касарна 1) са уграђеним енергетским трансформаторима снаге 630 kVA.

У подручју Урбанистичког пројекта и у Улици кнеза Александра Карађорђевића, налази се постојећа подземна бакарна и оптичка ТК мрежа, ПЕ цеви и постојећа ваздушна бакарна и оптичка ТК мрежа. Постојећа подземна бакарна и оптичка ТК мрежа, као и ПЕ цеви се налазе на дубини од 0,6-1,20 m.

У подручју Урбанистичког пројекта и у Улици кнеза Александра Карађорђевића, налазе се:

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, пречника DN 63;
- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, пречника DN 25.

1.5. Прикупљена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

- Информација о локацији, издата од Општинске управе општине Горњи Милановац, Одељења за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско правне послове, бр. 4-02-350-260/2025 од 14. августа 2025. године (за кп.бр. 166, 167/1, 167/2 и 167/3 КО Горњи Милановац);
- Мишљење Агенције за просторно ланирање и урбанизам републике Србије, бр. 3961/2026-16 од 22. јуна 2026. године (за "ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ" Д.О.О. Чачак);
- Мишљење Агенције за просторно ланирање и урбанизам републике Србије, бр. 3961/2026-16 од 22. јуна 2026. године (за Пројектни биро "СПРЕГ" Аранђеловац);
- копија плана подземних водова (dwg формат);
- оверен катастарско-топографски план, април 2026. година ("ГЕОАС 032" Д.О.О. Горњи Милановац).

Услови ималаца јавних овлашћења:

- подаци о постојећем стању и технички услови, бр. 2024/1 од 20. јула 2026. године, издати од ЈКП „Горњи Милановац";
- услови, бр. 8Е.1.1.0-D-07.06-289881-26 од 29. јула 2026. године, издати од „Електродистрибуције Србије" Д.О.О. Огранак ЕД Чачак;
- услови, бр. 301825/3-2026 од 10. јула 2026. године, издати од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија" А.Д.;
- услови, бр. 05-03-4/388 од 14. јула 2026. године, издати од ЈП „Србијагас", Дистрибуција природног гаса, РЈ дистрибуција Чачак;
- обавештење, 07.33 бр. 217-4860/26 од 03. јула 2026. године, издато од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације Чачак;
- услови, од 10. јула 2026. године, издати од Општинске управе општине Горњи Милановац, Одељења за локални економски развој и инвестиције.

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 Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025" - Планирана намена површина".*

Подручје Урбанистичког пројекта је у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025" („Службени гласник општине Горњи Милановац", број 18/13, 17/17 и 4/23).

Предметне парцеле, у обухвату Урбанистичког пројекта, намењене су за становање високих густина А2.

Намена објеката и простора:

- претежна намена: становање;
- пратеће намене: услужне делатности, јавне намене, пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;

- искључују се све намене које могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као намену објекта на парцели и суседа, и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Основни тип изградње - блок и прекинути низ, слободностојећи објекат - усаглашава се са суседом и претежним типом изградње у предметном уличном потезу.

Изградња пословног простора првенствено према улици, у приземним или другим етажама. Могућа је изградња објеката са дозвољеним свим односима стамбеног и пословног простора уз обезбеђење намена у окружењу.

Величина парцеле:

- минимална површина парцеле за изградњу вишепородичног објекта:
  - у низу (блоку), 8 ари;
  - за двојни (једна парцела) и објекти у прекинутом низу, 10 ари;
  - за слободностојећи, 12 ари;
- минимална ширина парцеле за изградњу:
  - за објекте у низу, 6 m;
  - за двојне паралелне са регулацијом, 16 m (једна парцела 8 m);
  - за вишепородични слободностојећи стамбени објекат је 18 m, при чему се морају испоштовати одговарајуће удаљености према суседима.
  - код већих објеката пратеће намене ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односно односом према окружењу и суседу.

Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Удаљеност објеката од бочне и задње границе парцеле:

- За вишепородични стамбени објекат: слободностојећи и објекти у прекинутом низу, мин. 1/2 висине вишег објекта.

Индекси:

- вишепородични објекти, на нивоу парцеле:
  - индекс заузетости мах 50%
  - индекс заузетости подрумске етаже је мах 70%.

Висинска регулација:

- максимална спратност вишепородичних објеката је П+4;
- висина објекта: max 20,0 m (до коте венца), max 24,0 m (до коте слемена);
- максимална висина објекта не сме бити већа од 1,0 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Грађевинска структура и обрада објеката је стандардна и вишег квалитета, прилагођена урбаној структури и захвату.

Паркирање за основну и пратећу намену на парцели или у објекту по нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан,
- за остале намене према чл. 36. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС, бр. 22/15).

Нови објекти вишепородичног становања, уколико не постоје сметње с аспекта геологије, морају обезбедити минимум 30% потребних паркинг места у оквиру подрумске или сутеренске етаже објекта.

Прикључење објеката на инфраструктуру

Врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, решено одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.

Услови уређивања парцеле

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према стамбеној и проширеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле (водопропусни терен) мин 20% површине парцеле и одводњавање ван суседа.

Реализација

За изградњу вишепородичних објеката и објеката пословања за које се утврди потреба израде елабората заштите животне средине, као и објекте пословања на парцелама већим од 0,5 ha, ради се Урбанистички пројекат.

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

У обухвату Урбанистичког пројекта, налазе се:

- грађевинска парцела (ГП1), која је предмет урбанистичко-архитектонске разраде;
- део кп.бр. 162 КО Горњи Милановац, који је изван ГП 1, на коме је планирано грађење трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV;
- део кп.бр. 656 КО Горњи Милановац (Улица кнеза Александра Карађорђевића), због остваривања саобраћајних и инфраструктурних веза.

Према Идејном решењу (које је саставни део овог Урбанистичког пројекта), на грађевинској парцели ГП 1, пројектован је вишепородични стамбено-пословни објекат у прекинутом низу, спратности 2По+П+4+2Пс, подељен на 2 ламеле (Ламела 1 и Ламела 2).

На отвореном, испред улаза у гаражу је пројектовано 9 ПМ, а у етажама подрума (-1 и -2) је пројектовано укупно 170 ПМ (паркинг места), од чега се у Ламели 1 налази 107 ПМ, а у Ламели 2 је 63 ПМ.

У приземљу је пројектован пословни простор (7 пословних простора у Ламели 1 и 9 пословних простора у Ламели 2), док су на спратним етажама пројектовани станови различитих структура. Укупан број пројектованих станова у објекту је 148 (98 стамбених јединица у Ламели 1 и 50 стамбених јединица у Ламели 2).

Подземне етаже објекта заузимају већу површину, у односу на надземни део објекта, па је незаузети део крова подрума пројектован у форми партерно уређеног простора за боравак станара, интегрисано са осталим дворишним простором на парцели.

Колски и пешачки улаз у парцелу су планирани из Улице кнеза Александра Карађорђевића, а за део пословних простора, приступ је омогућен из дворишног дела парцеле.

Планирани објекат према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС" број 22/15) припада **категорији – В:**

- 28,40% гаража;
- 62,93% стамбени део;
- 8,57% пословни део.

Сви планирани садржаји, приказани су на графичким прилозима **број 4.** - *„План регулације и нивелације са основом подрума -2"* и **број 5.** - *„План регулације и нивелације са основом приземља".*

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, планирана намена за предметну парцелу (ГП 1) је становање високих густина А2.

Овим Урбанистичким пројектом, а на основу Идејног решења, на новоформираној парцели ГП 1, планирано је грађење вишепородичног стамбено-пословног објекта у прекинутом низу, спратности 2По+П+4+2Пс, подељеног на 2 ламеле (Ламела 1 и Ламела 2), који садржи:

- у етажи подрума (-1 и -2) 170 ПМ (додатно, испред улаза у гаражу је обезбеђено још 9 ПМ) и техничке просторије;
- у приземљу 16 пословних простора;
- на спратним етажама, укупно 148 стамбених јединица различитих структура.

Структура и број стамбених и пословних јединица *Табела број 2.*

	приземље	I спрат	II спрат	III спрат	IV спрат	повучени спрат, 1	повучени спрат, 2
ЛАМЕЛА 1							
Стамбене јединице							
једнособан стан	/	2	2	2	2	2	2
једноипособан стан	/	2	2	2	2	1	1
двособан стан	/	6	6	6	6	1	2
трособан стан	/	8	8	8	8	6	5
четворособан стан	/	/	/	/	/	3	3
Пословне јединице							
локали	7	/	/	/	/	/	/
ЛАМЕЛА 2							
Стамбене јединице							
једнособан стан	/	/	/	/	/	/	/
једноипособан стан	/	2	2	2	2	/	/
двособан стан	/	5	5	5	4	1	2
трособан стан	/	2	2	3	2	4	3
четворособан стан	/	1	1	/	1	1	/
Пословне јединице							
локали	9	/	/	/	/	/	/

Подземни и надземни део Ламеле 1 садржи:

- етаже два нивоа подрума са 107 ПМ и 9 ПМ на отвореном простору испред улаза у гаражу;
- 7 пословних простора (нето површине 978,28 m²);
- 98 стамбених јединица, различитих структура (нето површине станова 5.919,99 m²).

Подземни и надземни део Ламеле 2 садржи:

- етаже два нивоа подрума са 63 ПМ;
- 9 пословних простора (нето површине 541,39 m²);
- 50 стамбених јединица, различитих структура (нето површине станова 3.162,59 m²).

У подземним етажама (етажама подрума -1 и -2) планиран је простор за паркирање путничких аутомобила (170 ПМ), техничке просторије и др. Додатно, испред улаза у гаражу је обезбеђено још 9 ПМ.

У северозападном делу подручја обухваћеног Урбанистичким пројектом (на делу кп.бр. 162 КО Горњи Милановац, изван ГП 1), планирано је грађење трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV (2x1000 kVA).

На делу кп.бр. 656 КО Горњи Милановац (Улица кнеза Александра Карађорђевића), планирана су водомери у спољним шахтама на тротоару.

У оквиру партерног уређења парцеле, планирани су колски и пешачки приступи и комуникације, уређење зелених и слободних површина, инфраструктурни објекти (дизел агрегат, МРС), линијски подземни инфраструктурни објекти и друго.

2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Према важећем планском документу, минимална површина грађевинске парцеле износи 1.000 m², а минимални фронт грађевинске парцеле износи 18 m.

Након завршеног поступка исправке граница суседних парцела (за кп.бр. 162 и 163 КО Горњи Милановац и за кп.бр. 169 и 170 КО Горњи Милановац), а најкасније пре издавања употребне дозволе, извршиће се формирање грађевинске парцеле (ГП 1) у надлежном РГЗ-СКН, путем елабората геодетских радова.

Формирање грађевинске парцеле (ГП 1) *Табела број 3.*

р.б.	Број кат. парцеле (КО Горњи Милановац)	Површина кат. парцеле (m²)	Површина ГП 1 (m²)
1	део 162	296	4148
2	цела 163	383	
3	цела 164	390	
4	цела 165/1	387	
5	цела 165/2	401	
6	цела 166	413	
7	цела 167/1	323	
8	цела 167/2	300	
9	цела 167/3	151	
10	цела 168	402	
11	цела 169	686	
12	део 170	16	

Предлог планиране препарцелације је приказан на графичком прилогу **број 6.** - *"Ситуациони приказ планиране препарцелације"*.

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

Према важећем планском документу, планирана грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом Улице кнеза Александра Карађорђевића, а минимална удаљеност објекта од бочне и задње границе парцеле износи 1/2 висине вишег објекта.

Урбанистичким пројектом (на основу Идејног решења) планирано је грађење, по типологији, објекта у прекинутом низу, чија линија габарита се, једном својом бочном страном, поклапа са границом парцеле и који је постављен унутар зоне за грађење, коју оивичавају планирана грађевинска линија и прописана растојања од друге бочне и задње границе парцеле.

Габарити свих надземних етажа, укључујући еркере, испаде и друге делове објекта, налазе се унутар зоне за грађење (оивичене грађевинском линијом и прописаним растојањем од бочне и задње границе парцеле), осим евакуационог степеништа из гаражног дела, које се налази у простору између северозападне границе ГП 1 и границе грађења, а чији је положај условљен важећим прописима из предметне области и рационалним коришћењем подземног дела објекта.

Подземна етажа подрума заузима шири простор у односу на надземну зону за грађење, али се налази у оквиру грађевинске парцеле (ГП 1) и не прелази регулациону линију.

Положаји грађевинске линије и прописаних растојања од бочне и задње границе парцеле, односно, границе грађења на парцели, приказани су на графичком прилогу **број 7.** - *„Ситуациони приказ зоне за грађење".*

2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Према важећем планском документу, максимални индекс заузетости парцеле износи до 50%, а индекс заузетости подземних етажа до 70%.

Овим Урбанистичким пројектом, а на основу Идејног решења, остварен је индекс заузетости парцеле надземних етажа 49,92%, а индекс заузетости подземних етажа 69,76%.

2.5. Највећа дозвољена спратност објекта или висина објекта

Према важећем планском документу, максимална спратност вишепородичних објеката је П+4, а висина објекта је максимално 20,0 m (до коте венца), односно максимално 24,0 m (до коте слемена).

Овим Урбанистичким пројектом, на основу Идејног решења, пројектован је објекат спратности 2По+П+4+2Пс.

У односу на услов да „максимална висина објекта не сме бити већа од 1,0 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници" и да је потребно обезбедити 1/2 висине вишег објекта од бочне и задње границе парцеле, извршено је каскадирање објекта са три стране (пројектовањем повучених спратова), према јавној

саобраћајници, према задњој граници парцеле и према североисточној граници парцеле и на тај начин, обезбеђена су прописана растојања, у складу са важећим планским документом.

Висина објекта према Улици Кнеза Александра Карађорђевића је усклађена са растојањем наспрамних грађевинских линија (18 m), тако да износи 17,93 m (мерено од нулте коте до горње коте ограде повучене етаже).

Укупна висина објекта (заједно са повученим етажама) износи 23,85 m, мерено од нулте коте до горње коте слемена планираног објекта (што је у оквиру дозвољене висине до 24 m за висину слемена према важећем планском документу).

У односу на североисточну границу парцеле, извршено је каскадирање објекта, почев од трећег спрата, и на тај начин обезбеђено растојање од границе парцеле, које одговара 1/2 висине објекта.

У односу на северозападну границу парцеле, извршено је каскадирање другог повученог спрата и на тај начин обезбеђено растојање које одговара 1/2 висине свих делова објекта, оријентисаних ка северозападној граници парцеле.

Приликом одређивања урбанистичких параметара примењено је Упутство о примени појединих одредби Закона о планирању и изградњи – урбанистички пројекат, бр. 011-00-605/2020-01 од 27. новембра 2020. године и мишљења Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, бр. 3961/2026-16 од 22. јуна 2026. године (мишљења су приложена у документацији Урбанистичког пројекта).

2.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Нису пројектовани други објекти на ГП 1, 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 и простора за паркирање возила

Предметна парцела остварује директан приступ на Улицу кнеза Александра Карађорђевића, са које су пројектовани пешачки прилази директно са тротоара, до пројектованих пословних простора у етажи приземља и до главних улаза у стамбени део објекта (за Ламелу 1 и за Ламелу 2). За део пословних простора, приступ је омогућен из дворишног дела парцеле, као и за секундарне улазе у стамбени део (за Ламелу 1 и за Ламелу 2).

У профилу Улице кнеза Александра Карађорђевића, због формирања колског приступа парцели и улаза у гаражу, неопходно је извршити прилагођавање (укидање два подужна паркинг места и уклањање једног стабла).

Паркирање возила је пројектовано на отвореном (испред улаза у гаражу) и у подземној гаражи, у складу са нормативима прописаним у важећем планском документу.

Укупан остварен број паркинг места је 179 ПМ (170 ПМ у гаражи и 9 ПМ на отвореном), од чега је 18 ПМ за особе са посебним потребама и 10 ПМ за пуњење електричних возила).

Димензије појединачног паркинг/гаражног места су веће од 250 x 500 cm (односно у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020).

Потребан број паркинг/гаражних места је срачунат на основу норматива из важећег планског документа: 1) становање (вишепородично) 1 ПМ/ГМ за 1 стамбену јединицу; 2) трговина на мало 1ПМ/ГМ на 100 m² корисне површине, а примењен је строжији критеријум 1ПМ/ГМ на 60 m² корисне површине.

Упоредни преглед потребних и остварених паркинг места *Табела број 4.*

Намена дела објекта	Број станова или површина пословног простора (m²)	Потребан број ПМ	Остварен број ПМ
Стамбени део објекта	148 станова	148	148
Пословни део објекта	978,28 + 541,39 = 1.519,67	26	31
Укупно:		174	179
Напомена: У односу на остварени број ПМ, више од 5% паркинг/гаражних места (или 18 ПМ) су пројектовани у складу са правилима приступачности, према Правилнику 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) и смештени су у оквиру подземног дела Ламеле 1			

У оквиру партерног уређења парцела, пројектовани су пешачки прилази до објекта (за стамбени и пословни део), тротоар око објекта и пешачка стаза у североисточном делу парцеле (која омогућава остваривање комуникације између Улице кнеза Александра Карађорђевића и комплекса основне школе).

Приликом пројектовања пешачких прилаза и приступа, поштоване су одредбе 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).

2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Постојећи објекти у оквиру грађевинске парцеле ГП 1 су предвиђени за рушење / уклањање.

2.9. Ограђивање локације

Није предвиђено ограђивање парцеле.

2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада

У оквиру ГП 1, *з*а евакуацију комуналног отпада, неопходно је поставити одговарајуће судове, који ће празнити надлежно комунално предузеће.

Судови (контејнери) су запремине 1.100 l, димензија 1,45x1,37x1,20 m у које ће се одлагати комунални отпад (кућно смеће). Остале врсте отпада предавати и на даље управљање уступати оператеру са одговарајућом 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:
- за пословни део објекта, 3 контејнера;
- за стамбени део објекта, 12 контејнера.

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%. Приступ до контејнера је преко пешачке стазе, односно тротоара поред објекта.

2.11. Фазност изградње и дозвољена одступања при изради техничке документације

Планирана је фазна изградња. У првој фази реализације, градиће се подземни и надземни део Ламеле 1, а у другој фази реализације подземни и надземни део Ламеле 2.

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

Преглед површина у оквиру ГП 1 *Табела број 5.*

р.б.	***Намена***	***Површина (m²)***	***Проценат учешћа (%)***
1	Под габаритом објеката [1]	1.882,48	45,38
	Хоризонтална пројекција објеката	2.070,50	49,92
2	Саобраћајне површине [2]	397,78	9,59
3	Пешачке комуникације [3]	729,74	17,60
4	Зелене површине [4]	1.138,00	27,43
	Зелене површине у дир.конт.са тлом	1.023,93	24,68
	Укупно ГП1:	**4.148,00**	**100**

Упоредни приказ урбанистичких показатеља у оквиру ГП1 *Табела број 6.*

Урбанистички показатељи	***Према Измени и допуни Плана генералне регулације***	***Према урбанистичком пројекту (на основу идејног решења)***
мин. површина грађевинске парцеле	становање високих густина А2 1000 m² (вишепород.објекат у прекинутом низу)	4.148,00 m²
мин. ширина грађевинске парцеле	објекат у низу 18 m	102,15 m
индекс заузетости (З)	вишепородични објекат у прекинутом низу $max_{подземно}$ 70% $max_{надземно}$ 50%	70% од 4148m² = 2.903,60 m² max под подрумом = 2.903,60 m² остварено $_{подземно}$= 2.893,60 m² ($З_{подземно}$) = 2.893,60 m²/4.148 m² = 69,76% 50% од 4.148m² = 2.074 m² max под габаритом објеката = 2.074 m² остварено $_{надземно}$= 2.070,50m² ($З_{надземно}$) = 2.070,50 m²/4.148 m² = 49,92%
спратност	вишепородични објекат П+4	2По+П+4+2Пс

1 У обрачун улазе габарити ламеле 1, ламеле 2 и евакуационог степеништа.
2 У обрачун улазе колска рампа за улаз у подземну гаражу/подрум и паркинг површине.
3 У обрачун улазе све пешачке стазе, платои и декоративна поплочања.
4 У обрачун улазе зелене површине у директном контакту са тлом – незастрте зелене површине и застрте зелене површине.

хоризонтаална регулација	грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом; удаљеност објеката од бочне и задње границе парцеле: За вишепородични стамбени објекат у прекинутом низу, min 1/2 висине вишег објекта	објекат је постављен на регулациону линију и планирана су каскадирања објекта на североисточној и северозападној фасади, да би се остварило удаљење од min 1/2 висине вишег објекта
висина објекта	max 20,0 m (до коте венца) max 24,0 m (до коте слемена) с тим да не сме бити већа од једног растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници (у овом случају 18 m)	остварено у делу фасаде на грађевинској линији: висина објекта до коте венца 17,93 m висина објекта до коте слемена 23,85 m мерено од нулте коте
зеленило	у директном контакту са тлом min 20%	20% од 4.148 m² = 829,60 m² min зеленила у директ.конт.са тлом = 829,60 m² остварено = 1.023,93 m² 1.023,93 m²/4.148 m² =24,68%
паркирање	на сопственој парцели или у објекту, 1ПМ по стану, 1ПМ на 60 m² НГП за пословање (од тога 5% за особе са посебним потребама)	остварено 179 ПМ (од тога 18 ГМ за особе са посебним потребама и 10 ГМ за пуњење електричних возила)

Број паркинг места је одређен на следећи начин:

Укупан број станова је 148, а укупна површина пословног простора је око 1519,67 m².
за станове = 148 станова x 1ПМ=148 ПМ,
за пословање = 1519,67 m²/60 m²=25,33 ПМ~26 ПМ.

Укупно потребно 174 ПМ, остварено 179 ПМ.
Од тога је обавезно да су 5% за особе са посебним потребама, односно 9 ПМ, остварено је 18 ПМ за особе са посебним потребама и 10 ПМ за пуњење електричних возила.

4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

Зелене површине у оквиру парцеле уређивати у циљу побољшања микроклиматских услова и унапређења визуелног квалитета окружења, са избором врста која ће омогућити пуну декоративност у току године.

При озелењавању простора, 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 расадници произведене саднице високе дрвенасте вегетације;
- користити лисно декоративне и цветне форме жбунастих врста и сезонског цвећа;
- избегавати инвазивне и алергене врсте;
- озелењавање ускладити са трасама подземних инсталација.

Остварен проценат зелених површина, у оквиру комплекса у директном контакту са тлом, износи 24,68%, чиме је задовољен услов прописан важећим планским документом.

Приликом сађења високе вегетације, треба поштовати следеће услове:

- дрворедна стабла треба да буду расадници 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.

Предвиђено је поплочавање пешачких стаза висококвалитетним и декоративним материјалима, безбедним за коришћење у свим временским условима.

Предвиђено је партерно уређење крова изнад етаже подрума, у циљу формирања микроамбијента за станаре, са просторима за одмор и дечијим игралиштима, односно за кориснике пословних простора којима се приступа из дворишног дела парцеле.

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 подаци о постојећем стању и технички услови, бр. 2024/1 од 20. јула 2026. године, издати од ЈКП „Горњи Милановац".

За предметни објекат је потребно обезбедити: 1) водовод санитарне воде; 2) унутрашњу хидрантску мрежу; 3) унутрашњу спринклер инсталацију; 4) фекалну канализацију; 5) чисту кишну канализацију са крова објекта и 6) зауљену канализацију из гараже.

Према Идејном решењу, које је саставни део Урбанистичког пројекта, капацитети су следећи:

- за Ламелу 1:
  - укупна потрошња питке воде износи 5,38 l/s;
  - потрошња воде за хидрантску мрежу износи до 15 l/s;
  - потрошња воде за спринклер инсталације износи до 20 l/s;
  - укупна количина фекалних отпадних вода износи 18,71 l/s;
  - укупна количина атм. вода са крова и партера износи око 45 l/s;
  - укупна количина зауљених вода износи до 3 l/s;
- за Ламелу 2:
  - укупна потрошња питке воде износи 3,84 l/s;
  - потрошња воде за хидрантску мрежу износи до 15 l/s;
  - потрошња воде за спринклер инсталације износи до 20 l/s;
  - укупна количина фекалних отпадних вода износи 13,45 l/s;
  - укупна количина атм. вода са крова и партера износи око 19 l/s;
  - укупна количина зауљених вода износи до 3 l/s;

Снабдевање санитарном водом и водом за унутрашњу хидрантску мрежу је предвиђено преко постојеће или недостајуће инфраструктуре, у Улици кнеза Александра Карађорђевића, односно Улици железничка, са цевовода минимално Ø 100 mm, у свему према условима надлежног комуналног предузећа.

Водомери у спољним шахтама на тротоару су планирани на делу кп.бр. 656 КО Горњи Милановац.

Планирано је прикључење планираног објекта на постојећу фекалну канализацију у Улици кнеза Александра Карађорђевића, преко два излазна одвода фекалне канализације за Ламелу 1 и једног излазног одвода фекалне канализације за Ламелу 2. Према условима надлежног комуналног предузећа, неопходна је замена цевовода ПП или ПЕ цевима Ø300 mm, због потребног капацитета.

Планирано је да се атмосферска вода са крова објекта (условно чисте воде) одводи до постојеће атмосферске канализације у Улици кнеза Александра Карађорђевића, а зауљена вода, после пречишћавања у сепаратору уља одводи се, преко пумпи и потиса, ка систему канализације.

Пре почетка израде пројектне/техничке документације, потребно је извршити геодетско обележавање траса постојећих инсталација градског водовода и канализације (фекалне и атмосферске), ради њихове тачне идентификације на терену, уз присуство представника надлежног комуналног предузећа.

Пројектном/техничком документацијом мора се обрадити питање противпожарне заштите објекта, спољном и унтрашњом хидрантском мрежом, одвојено од санитарне водоводне мреже, са одвојеним мерењем.

Обавезно је одвојено мерење утрошене количине воде за санитарне потребе стамбеног простора, противпожарну заштиту објекта и пословни простор, путем комбинованих водомера на даљинско очитавање, смештених у водомерне шахове, ван објекта.

На градску фекалну канализацију могуће је прикључити отпадне воде са биолошким оптерећењем и максимално допуштеним концентрацијама штетних и опасних материја (МДК вредности), према важећем правилнику из предметне области. Отпадне воде које не испуњавају услове одређене важећим правилником, пре испуштања у градску фекалну канализациону мрежу, морају се обрадити предтретманом.

Обавезно извршити раздвајање површинских од санитарних отпадних вода. Није дозвољено површинске воде упуштати у колектор градске фекалне канализационе мреже.

Појас заштите око магистралних цевовода је минимум по 2,5 m са сваке стране од осе цевовода, у коме није дозвољено градити објекате и садити засаде, сходно важећој Одлуци о комуналним делатностима.

Подужно постављање других комуналних инсталација и објеката изнад инсталација градског водовода и канализације (кишне и фекалне) није дозвољено.

Детаљнији услови за пројектовање биће достављени у фази обједињене процедуре.

5.2. Електроенергетска инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, бр. 8Е.1.1.0-D-07.06-289881-26 од 29. јула 2026. године, издати од „Електродистрибуције” Д.О.О. Огранак ЕД Чачак.

Укупна једновремена снага објекта износи 739 kW. У циљу стварања услова за прикључење планираног објекта, потребна је изградња нове трансформаторске станице одговарајућег капацитета, која ће бити прикључена на подземне кабловске водове, напонског нивоа 10 kV, по принципу „улаз-излаз” (двострано напајање у прстену), ради повећане сигурности напајања потрошача.

Трансформаторска станица је планирана на делу кп.бр. 162 КО Горњи Милановац, изван ГП 1. До трансформаторске станице, планирано је уређење интерног приступног пута, минималне ширине 3,0 m (који истовремено чини и зону преко које се може конституисати службеност пролаза до планираног електроенергетског објекта).

На ГП 1 планирано је постављање инфраструктурног објекта, дизел-агрегата, који се може користити у случају прекида напајања из градске дистрибутивне мреже.

У оквиру сваке ламеле предвиђа се уградња потребних кабловских прикључних кутија (КПК), преко којих се врши прикључак на дистрибутивну нисконапонску мрежу. Преко кабловских прикључних кутија се врши прикључак станова и локала (пословних простора) на дистрибутивну НН мрежу. Преко посебних пожарних КПК врши се напајање сигурносних система и лифтова.

Од КПК кутија предвиђени су напојни каблови до главних мерно разводних ормана (МРО) који су предвиђени у улазним ходницима на приземљу и ходницима на спратовима, осим МРО ормана сигурносних система и гаража који су предвиђени у техничким просторијама гаража.

Заштитни појас за кабловске (подземне) електроенергетске водове напонског нивоа 1-35 kV износи 1 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.

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.

5.3. Електронска комуникациона инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, услови, бр. 301825/3-2026 од 10. јула 2026. године, издати од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија” А.Д.

Ради стварања услова за прикључење планираног објекта, потребно је уградити два мини кабловска окна ТК канализације, типа МБ2, која ће бити искоришћена приликом повезивања будућег објекта на постојећу ТК инфраструктуру. Између новопројектованих ТК окана потребно је положити PE цев Ø110 mm, а од новопројектованих ТК окана до планираних ODO ормана (оптички дистрибутивни орман).

Пошто предметна изградња условљава измештање постојећих ваздушних каблова/стубова (по потреби и подземне ТК инфраструктуре) неопходно је урадити техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова/стубова.

Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката и каблова, изводе се о трошку инвеститора

Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

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.

Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова.

5.4. Гасоводна инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, бр. 05-03-4/388 од 14. јула 2026. године, издати од ЈП „Србијагас", Дистрибуција природног гаса, РЈ дистрибуција Чачак.

Планирано је да се стамбени део објекта прикључи на дистрибутивну гасну мужу, а капацитет прикључка је 75 m³/h, док ће се пословни део објекта грејати на струју (систем VRF).

Планиран је прикључни вод DN 40 (PE) и изградња МРС у дворишном делу ГП 1, са приступом преко отвореног паркинг простора и пешачких површина.

Изградњу гасоводне инфраструктуре, вршити у свему, према Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС", број 86/15).

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова

У појасу ширине по 1 m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода МОР 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима („шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник надлежне институције / управљач гасоводне инфраструктуре на терену.

Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити надлежна институција / управљач гасоводне инфраструктуре, ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.

У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова, који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

Приликом извођења радова, грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима, урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.

Употреба вибрационих алата, у близини гасовода је дозвољена, уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.

Инвеститор је обавезан, у складу са важећом законском регулативом, да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести надлежну институцију / управљача гасоводне инфраструктуре, у писаној форми, како би се обезбедило присуство представника, за време трајања радова у близини гасовода.

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.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сагласно Закону о заштити природе, налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне средине и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.

7.2. Мере заштите културних добара

Према подацима из важећег планског документа, у подручју Урбанистичког пројекта нема непокретних културних добара, ни добара под претходном заштитом.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

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

Планирани објекат мора бити реализован у складу са важећим прописима и стандардима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

Планирани објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима и осталим законским прописима из предметне области.

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 планираног објекта, поштоваће се принципи енергетске ефикасности, у мери која је одређена важећом законском регулативом из предметне области.

Дозвољено је коришћење обновљивих извора енергије (соларни панели на крову објекта, топлотне пумпе и сл.).

7.7. Стандарди приступачности

Приликом пројектовања објекта 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, које је урађено од стране „СПРЕГ” Д.О.О. Аранђеловац.

Технички опис објекта је саставни део Идејног решења.

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 („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).

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

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Драгана Н. Бига
дипл. инж. арх.
200 0615 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

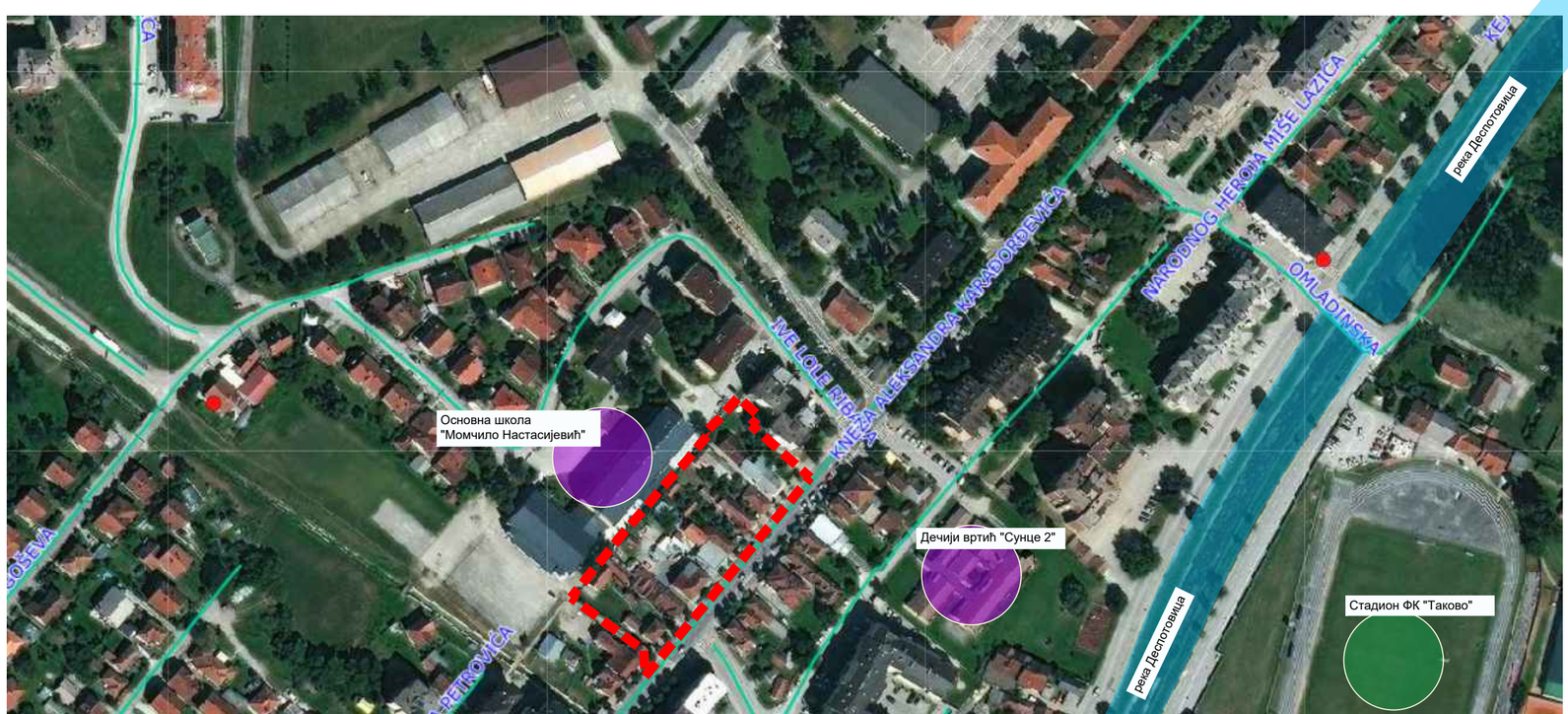
Одговорни урбаниста:

Август, 2026. године

Драгана Бига, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /



ЛЕГЕНДА

Граница обухвата Урбанистичког пројекта

N

Наручилац израде пројекта:

„ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ“ Д.О.О.
Ибарски пут бр.103, Прислоница
Ч А Ч А К

Обрађивач пројекта:

„А Р Х И П Л А Н“ Д.О.О.
ул. Кнеза Михаила бр.66
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц

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 Euler

Назив пројекта: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац

Назив листа: **Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење**

Размера: **1:2.000**

Лист број: **1.**

Датум: **август, 2026. год.**

Одговорни урбаниста:

дипл.инж.арх. Драгана Бига (ИКС 200 0015 03)

Драгана Н. Бига дипл. инж. арх. 200 0015 03 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

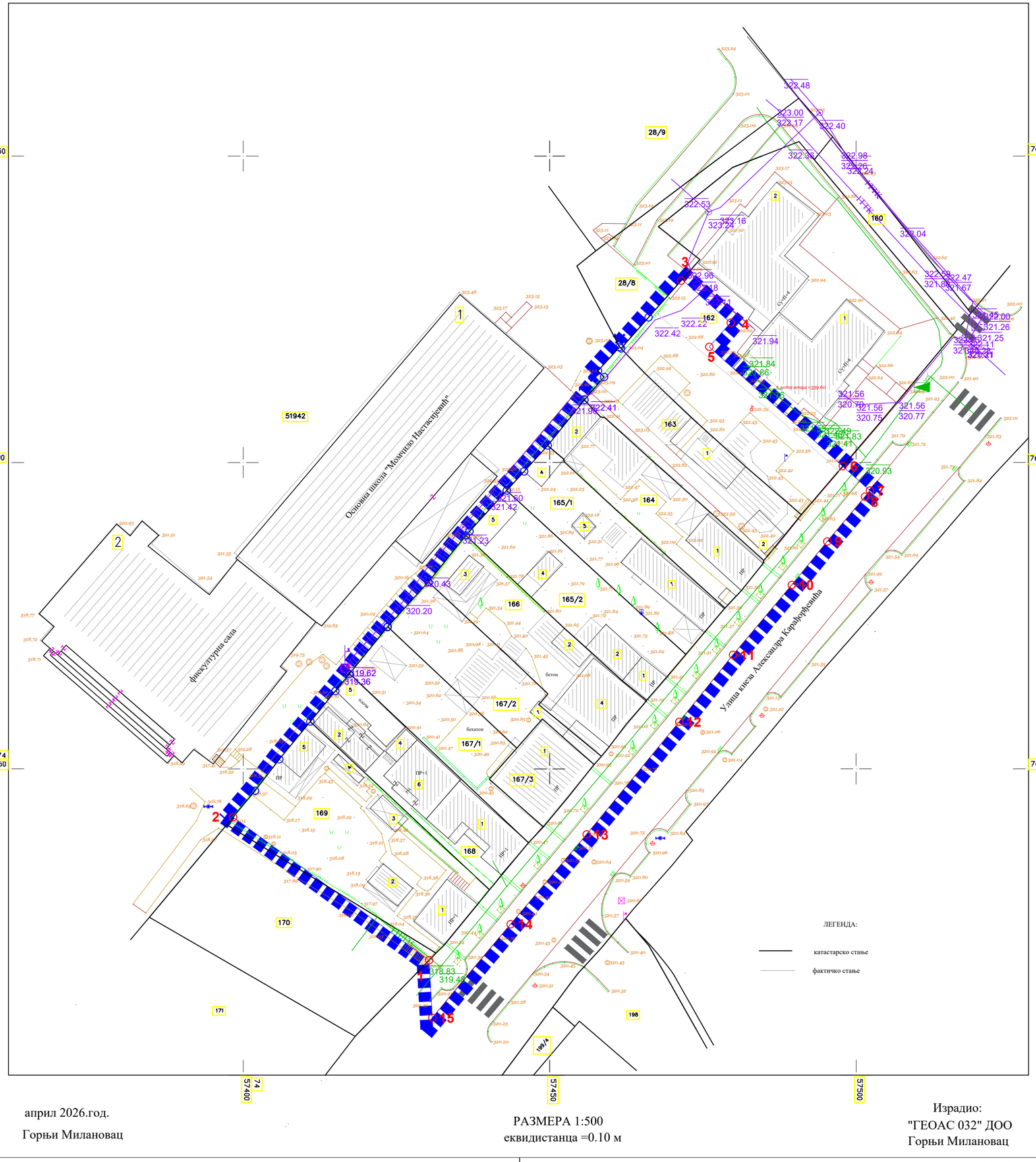
/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Горњи Милановац
К.О. Горњи Милановац

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кп.бр. 163, 164,165/1, 165/2, 166,167/1,167/2, 167/3, 168, 169



ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата Урбанистичког пројекта
- Граница катастарске парцеле
- 165/1 — Број катастарске парцеле
- Постојеће граничне тачке
- Тачке обухвата урбанистичког пројекта

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ОБУХВАТА

Бр. тачке	Y	X	Бр. тачке	Y	X	Бр. тачке	Y	X
1	7 457 430.33	4 876 018.77	6	7 457 497.80	4 876 099.39	11	7 457 479.89	4 876 068.59
2	7 457 398.34	4 876 042.12	7	7 457 502.24	4 876 095.42	12	7 457 471.14	4 876 057.68
3	7 457 471.44	4 876 129.66	8	7 457 501.42	4 876 094.39	13	7 457 456.01	4 876 039.30
4	7 457 479.51	4 876 122.79	9	7 457 495.26	4 876 087.08	14	7 457 443.62	4 876 024.64
5	7 457 476.02	4 876 118.86	10	7 457 489.49	4 876 080.00	15	7 457 430.84	4 876 009.36

N

Наручилац израде пројекта:

„ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ“ Д.О.О.
Ибарски пут бр.103, Прислоница
Ч А Ч А К

Обрађивач пројекта:

„А Р Х И П Л А Н“ Д.О.О.
ул. Кнеза Михаила бр.66
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц

2025 AAA Srebrna izvrsnost
ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC
Matični broj: 17576259
Dun & Bradstreet d.o.o. / 3.11.2025
BUSINESS EXCELLENT SME
PRIVREDNA KOMORA SRBIJE

Назив пројекта: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац

Назив листа: **Катастарско-топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта**

Размера: **1:500**

Лист број: **2.**

Датум: **август, 2026. год.**

Одговорни урбаниста:

дипл.инж.арх. Драгана Бига (ИКС 200 0015 03)

Драгана Бига дипл. инж. арх. 200 0015 03 одговорни урбаниста

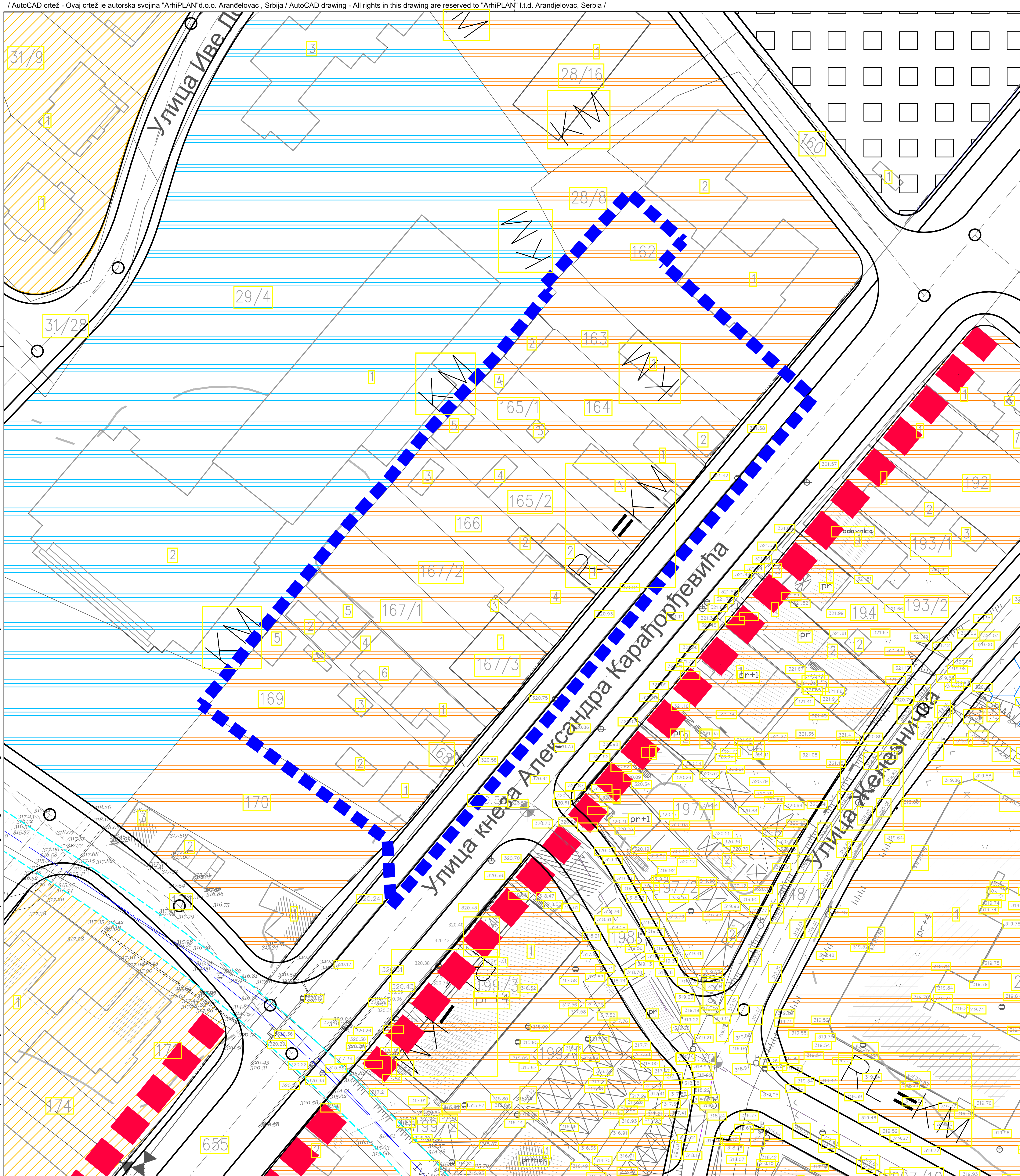
април 2026.год.
Горњи Милановац

РАЗМЕРА 1:500
еквидистанца =0.10 м

Израдио:
"ГЕОАС 032" ДОО
Горњи Милановац

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /



ЛЕГЕНДА

Граница обухвата Урбанистичког пројекта

грађевинско подручје

1. Површине и објекти јавне намене

образовање и васпитање

основно образовање

посебне намене

посебне намене

објекти и трасе саобраћајне и комуналне инфраструктуре

саобраћајне површине

2. Остале површине

становање

високе густине А2 Гст 50 - 100ст/ха

средње густине Б1 Гст 30 - 50ст/ха

услуге и систем центара

линијски центар

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Р = 1: 5 000 лист бр. 5.2

УРБАНПРОЈЕКТ - ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОНСАЛТИНГ, УРБАНИЗАМ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ

Одговорни урбаниста
Зорица Сретеновић, дипл. инж. арх.

Директор
Андреја Андрић, дипл. инж. грађ.

март, 2023. г.

N

Наручилац израде пројекта:

„ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ“ Д.О.О.
Ибарски пут бр.103, Прислоница
Ч А Ч А К

Обрађивач пројекта:

„А Р Х И П Л А Н“ Д.О.О.
ул. Кнеза Михаила бр.66
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц

2025 AAA Srebrna izvrsnost
ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC
Matični broj: 17576259
Dun & Bradstreet d.o.o. / 3.11.2025

BUSINESS EXCELLENT SME
SMALL & MEDIUM ENTERPRISES
PRIVREDNA KOMORA SRBIJE
Powered by Coface

Назив пројекта:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац

Назив листа:
Извод из Плана генералне регулације за насељено место Горњи Милановац "Горњи Милановац 2025" - Планирана намена површина

Размера: **1:500**

Лист број: **3.**

Датум: **август, 2026. год.**

Одговорни урбаниста:

дипл.инж.арх. Драгана Бига (ИКС 200 0015 03)

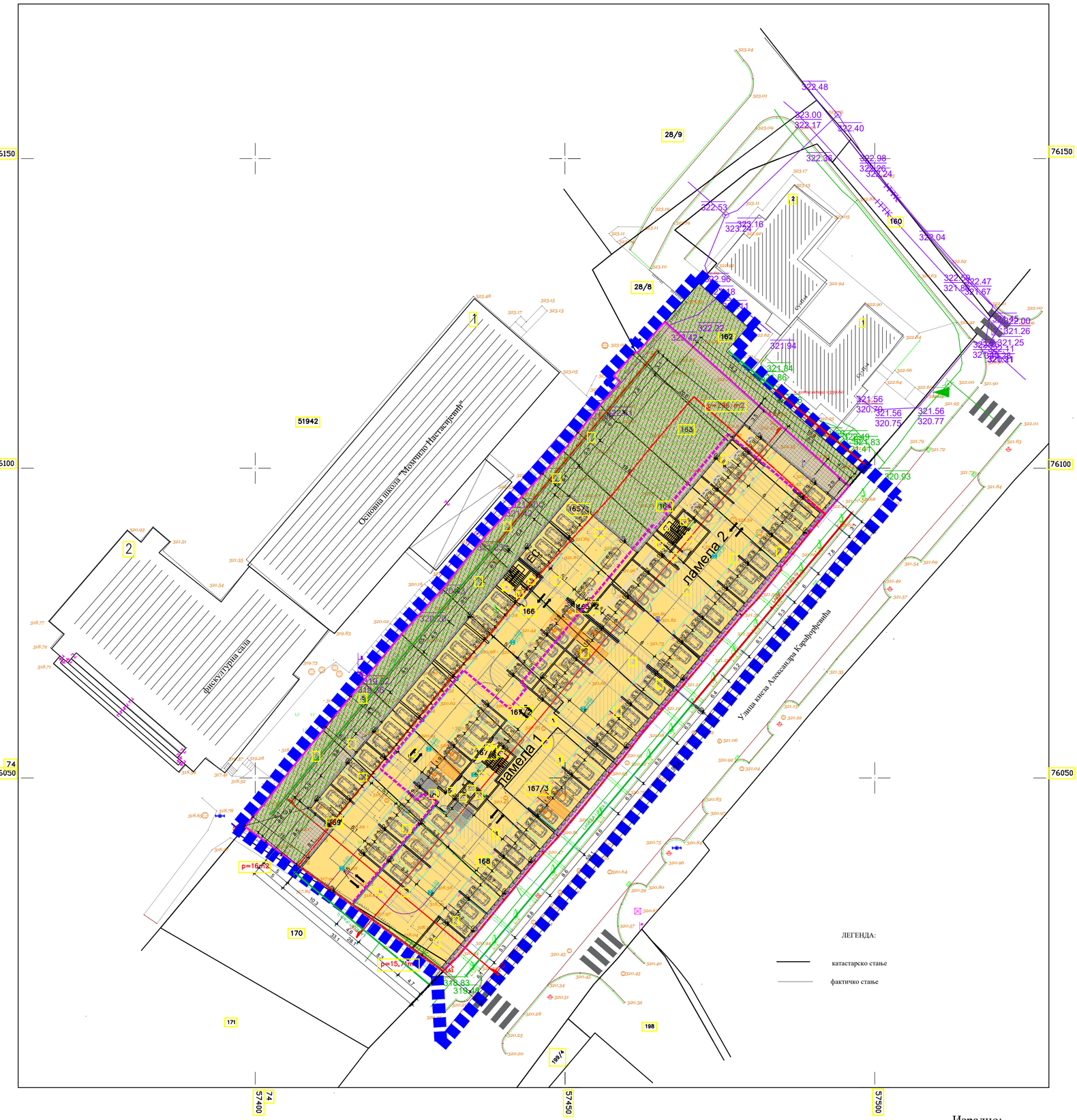
/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Горњи Милановац
К.О. Горњи Милановац

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кп.бр. 163, 164,165/1, 165/2, 166,167/1,167/2, 167/3, 168, 169



ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата Урбанистичког пројекта
- Граница катастарске парцеле
- 165/1 — Број катастарске парцеле
- Граница грађевинске парцеле ГП1 — Зона за грађење
- Регулациона линија
- Надземна грађевинска линија
- Надземна граница грађења
- Линија габарита подземне етаже планираног објекта
- Линија габарита надземних етажа приземља планираног објекта
- Површина габарита подземне етаже планираног објекта
- Набијена земља
- Зелене површине у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката и надземних делова објекта)

N

Наручилац израде пројекта:

„ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ“ Д.О.О.
Ибарски пут бр.103, Прислоница
Ч А Ч А К

Обрађивач пројекта:
„А Р Х И П Л А Н“ Д.О.О.
ул. Кнеза Михаила бр.66
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц

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

Назив пројекта: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац

Назив листа: **План регулације и нивелације са основом продрума -2**
Размера: **1:500**
Лист број: **4.**
Датум: **август, 2026. год.**

Одговорни урбаниста:
дипл.инж.арх. Драгана Бига (ИКС 200 0015 03)

Драгана Н. Бига дипл. инж. арх. 200 0015 03 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

април 2026.год.
Горњи Милановац

РАЗМЕРА 1:500
еквидистанца =0.10 м

Израдио:
"ГЕОАС 032" ДОО
Горњи Милановац

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Горњи Милановац
К.О. Горњи Милановац

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кп.бр. 163, 164,165/1, 165/2, 166,167/1,167/2, 167/3, 168, 169

Фазност изградње

►**Прва фаза реализације,** спратност 2По+П+4+2Пс - обухвата следеће делове:
- Подрум -1
- Подрум -2
- Надземне етаже Ламеле 1
- са припадајућим спољним уређењем.

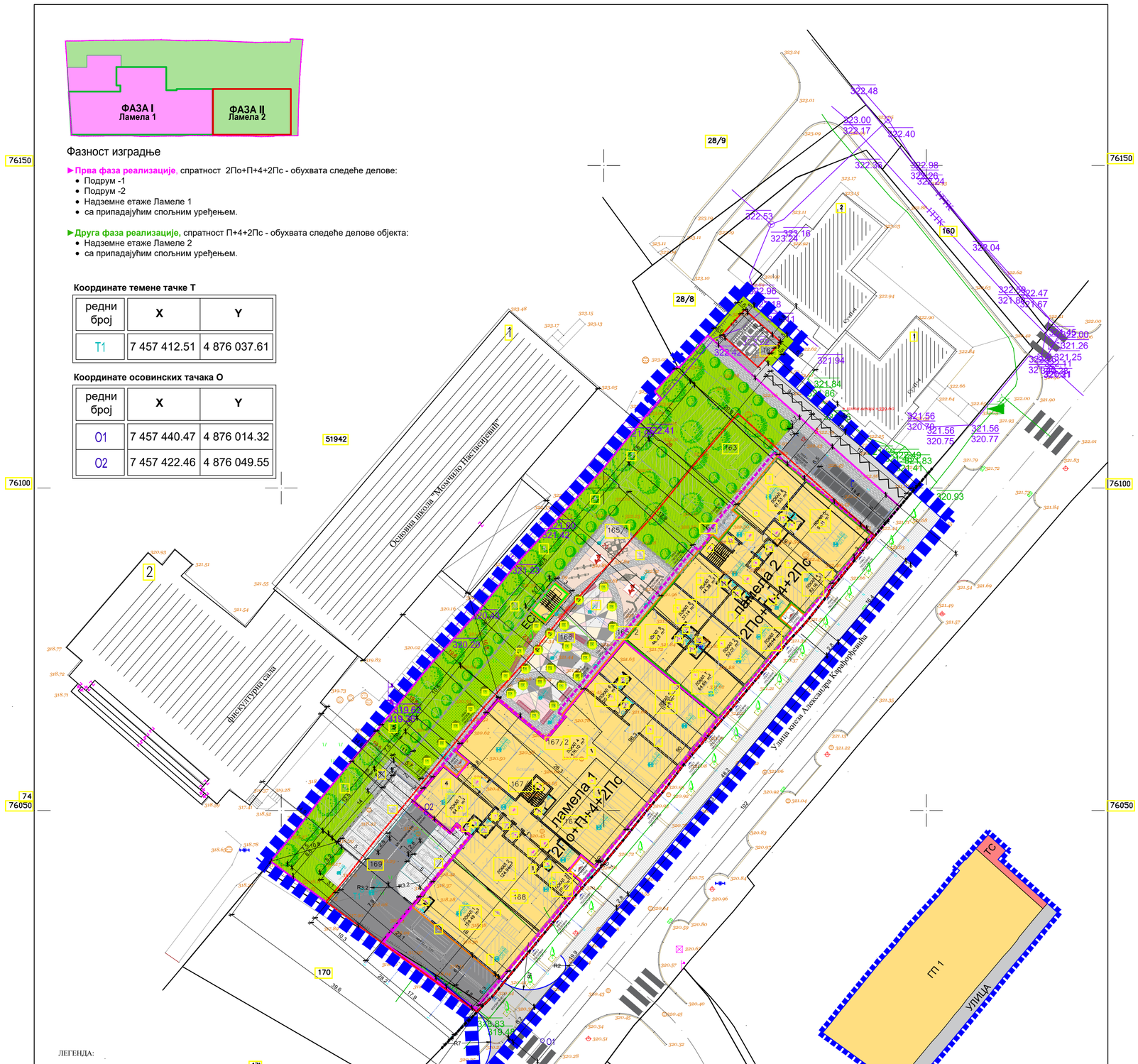
►**Друга фаза реализације,** спратност П+4+2Пс - обухвата следеће делове објекта:
- Надземне етаже Ламеле 2
- са припадајућим спољним уређењем.

Координате темене тачке Т

редни број	X	Y
T1	7 457 412.51	4 876 037.61

Координате осовинских тачака О

редни број	X	Y
O1	7 457 440.47	4 876 014.32
O2	7 457 422.46	4 876 049.55



Зоне у оквиру обухвата урбан.пројекта

April 2026.год.
Горњи Милановац

РАЗМЕРА 1:500
еквидистанца =0.10 м

Израдио:
"ГЕОАС 032" ДОО
Горњи Милановац

ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата Урбанистичког пројекта
- Граница катастарске парцеле
- 165/1 — Број катастарске парцеле
- Граница грађевинске парцеле ГП1
- Регулациона линија
- Надземна грађевинска линија
- Надземна граница грађења
  - Зона за грађење
- Линија габарита подземне етаже планираног објекта
- Линија габарита етаже приземља планираног објекта
- Линија габарита надземних етажа приземља планираног објекта
- Површина габарита етаже приземља планираног објекта
- Површина габарита етаже приземља ламеле 1
- Површина габарита етаже приземља ламеле 2
- Површина габарита евакуационог степеништа
- Пешачке стазе, платои и декоративна поплочања
- Колске површине
- Постојећи коловоз
- Планирани коловоз (планирани прикључак)
- Паркинг површине
- Зелене површине у директном контакту са тлом - незастрте зелене површине
- Застрте зелене површине
- Површина за коју се конституише службеност пролаза
- Дечије игралиште
- Део за одмор
- Комунални контејнер
- Колски приступ на парцелу
- Улаз у гаражу
- Улаз у стамбени део објекта
- Улаз у локале

N

Наручилац израде пројекта:

„ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ“ Д.О.О.
Ибарски пут бр.103, Прислоница
Ч А Ч А К

Обрађивач пројекта:
„А Р Х И П Л А Н“ Д.О.О.
ул. Кнеза Михаила бр.66
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц

2025 AAA Srebrna izvrsnost
ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC
Matični broj: 17576259
Dun & Bradstreet d.o.o. / 3.11.2025
BUSINESS EXCELLENT SME
PRIVREDNA KOMORA SRBIJE

Назив пројекта: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац

Назив листа: **План регулације и нивелације са основом приземља**

Размера: **1:500** | Лист број: **5.** | Датум: **август, 2026. год.**

Одговорни урбаниста:
дипл.инж.арх. Драгана Бига (ИКС 200 0015 03)

Драгана Н. Бига дипл. инж. арх. 200 0015 03 одговорни урбаниста

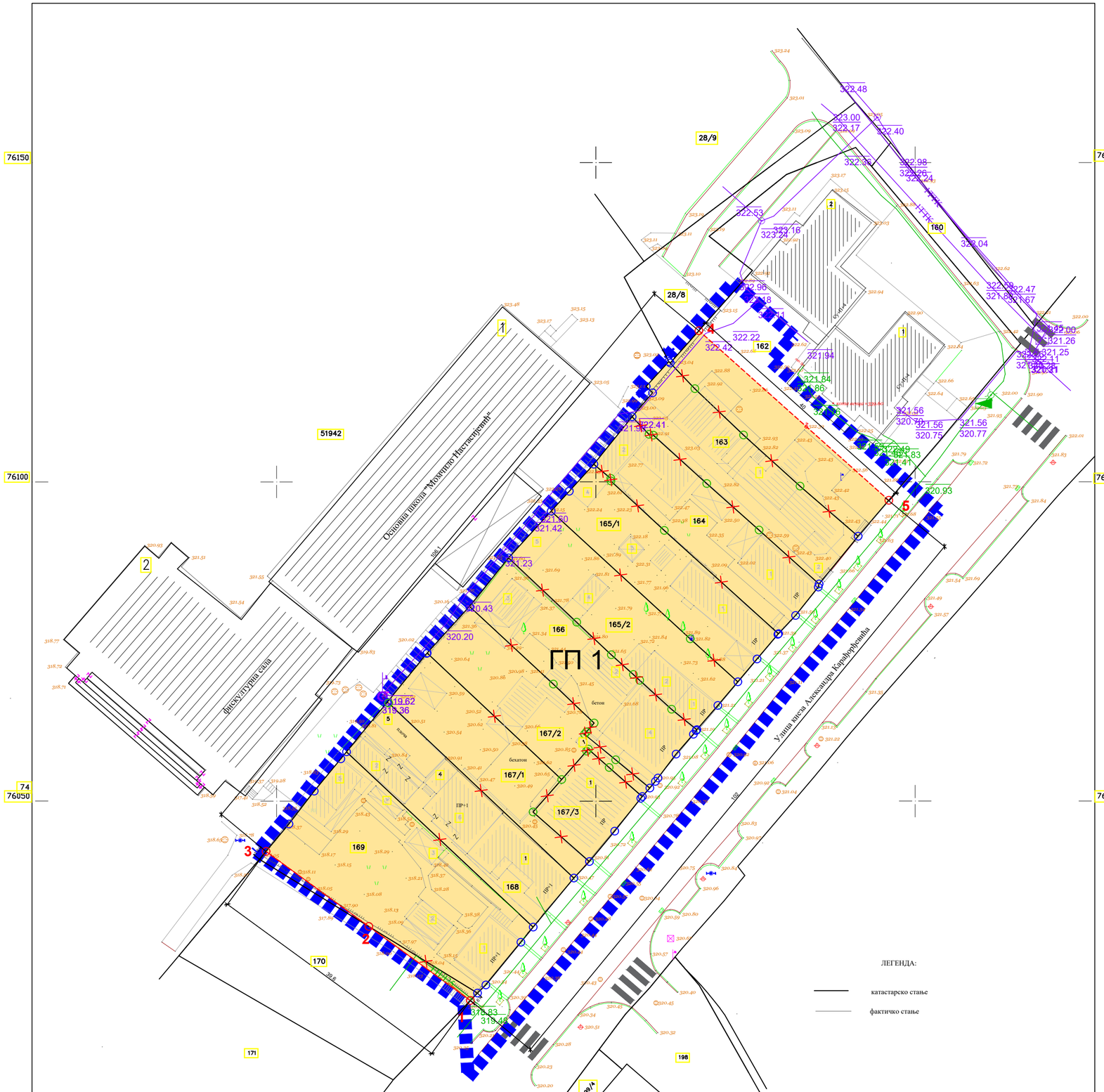
/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Горњи Милановац
К.О. Горњи Милановац

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кп.бр. 163, 164,165/1, 165/2, 166,167/1,167/2, 167/3, 168, 169



ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата Урбанистичког пројекта
- Постојећа гранична линија
- Постојећа гранична линија која се укида
- Нова гранична линија
- Постојеће граничне тачке
- Постојеће граничне тачке које се укидају
- Нове граничне тачке
- Новоформирана грађевинска парцела - ГП 1 (4.148m²)
- ГП 1 — Ознака новоформиране грађевинске парцеле

КООРДИНАТЕ НОВИХ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА

Бр. тачке	Y	X
1	7 457 430.33	4 876 018.77
2	7 457 414.43	4 876 030.37
3	7 457 398.34	4 876 042.12
4	7 457 466.13	4 876 123.68
5	7 457 495.85	4 876 097.11

N

Наручилац израде пројекта:

„ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ“ Д.О.О.
Ибарски пут бр.103, Прислоница
Ч А Ч А К

Обрађивач пројекта:
„А Р Х И П Л А Н“ Д.О.О.
ул. Кнеза Михаила бр.66
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц

2025 AAA Srebrna izvrsnost
ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC
Matični broj: 17576259
Dun & Bradstreet d.o.o. / 3.11.2025
BUSINESS EXCELLENT SME
PRIVREDNA KOMORA SRBIJE

Назив пројекта: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац

Назив листа: **Ситуациони приказ планиране препарцелације**

Размера: **1:500** | Лист број: **6.** | Датум: **август, 2026. год.**

Одговорни урбаниста:

дипл.инж.арх. Драгана Бига (ИКС 200 0015 03)

Драгана Н. Бига дипл. инж. арх. 200 0015 03 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

април 2026.год.
Горњи Милановац

РАЗМЕРА 1:500
еквидистанца =0.10 м

Израдио:
"ГЕОАС 032" ДОО
Горњи Милановац

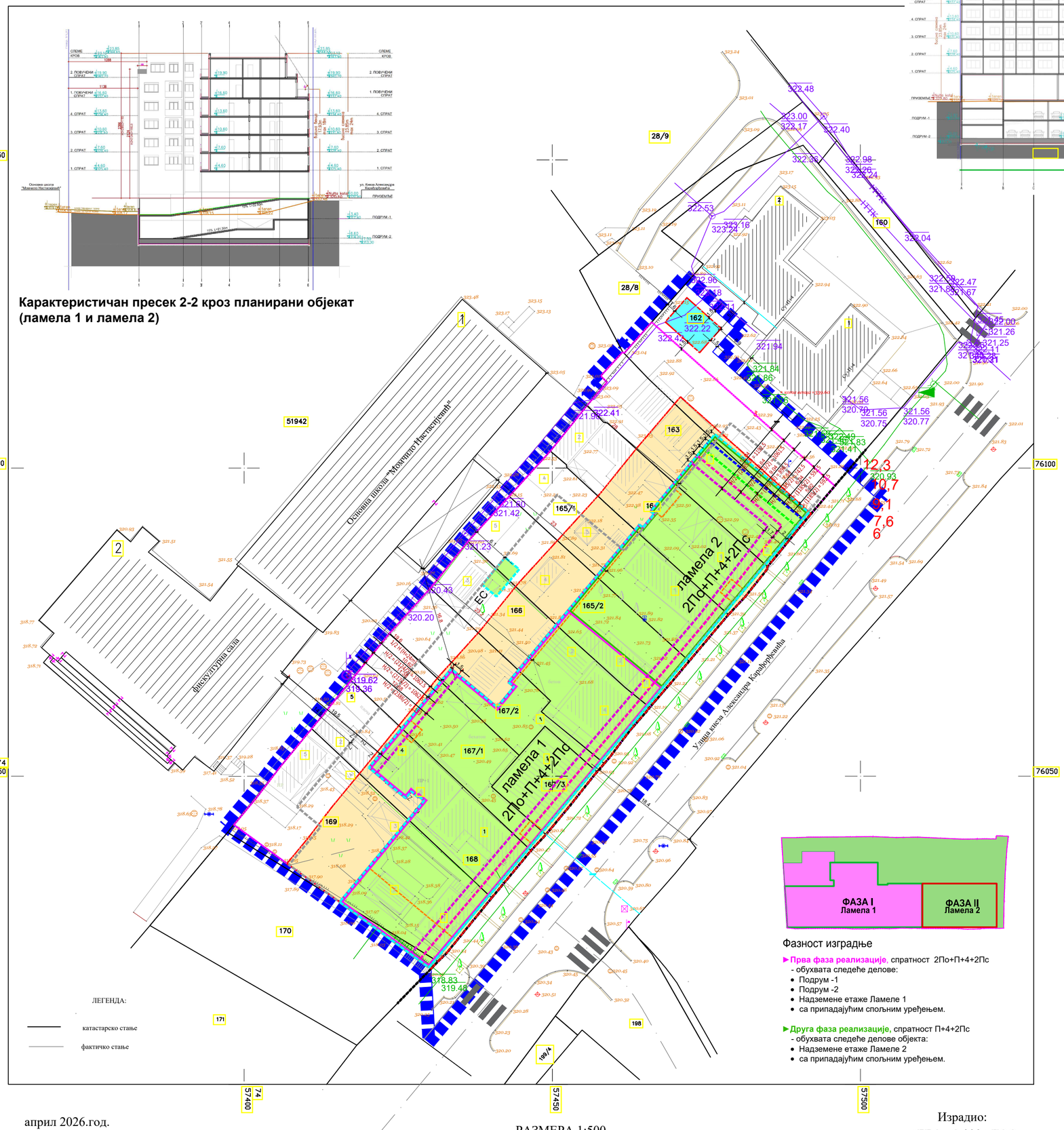
/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

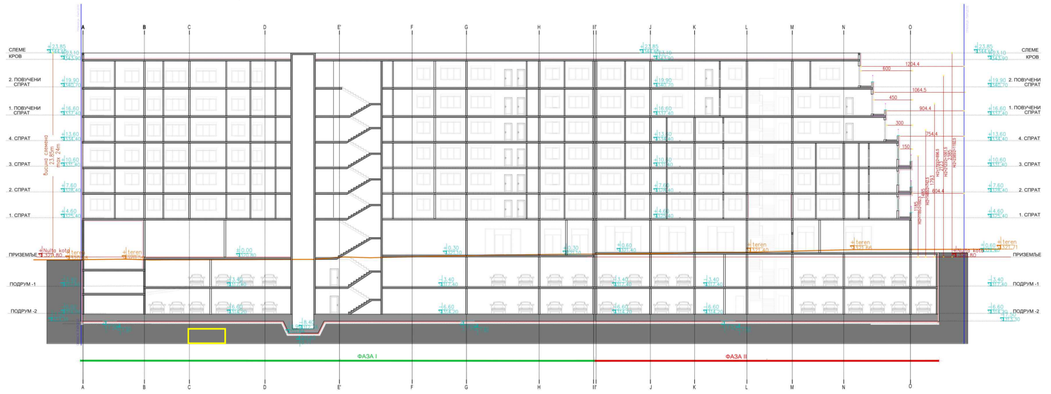
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Горњи Милановац
К.О. Горњи Милановац

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кп.бр. 163, 164,165/1, 165/2, 166,167/1,167/2, 167/3, 168, 169



Карактеристичан пресек 2-2 кроз планирани објекат
(ламела 1 и ламела 2)



Карактеристичан пресек 1-1 кроз планирани објекат
(ламела 1 и ламела 2)

ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата Урбанистичког пројекта
- Граница катастарске парцеле
- 165/1 — Број катастарске парцеле
- Граница грађевинске парцеле ГП1
- Регулациона линија
- Надземна грађевинска линија
- Надземна граница грађења
- Линија габарита подземне етаже планираног објекта
- Линија габарита етаже приземља планираног објекта
- Линија хоризонталне пројекције планираног објекта =Линија габарита етаже првог, другог и трећег спрата планираног објекта
- Линија габарита етаже четвртог спрата планираног објекта
- Линија габарита етаже првог повученог спрата планираног објекта
- Линија габарита етаже другог повученог спрата планираног објекта
- Линија крова планираног објекта
- Површина зоне за грађење планираног објекта
- Површина хоризонталне пројекције планираног објекта
- Површина зоне за грађење планиране трансформаторске станице

N

Фазност изградње

► **Прва фаза реализације**, спратност 2По+П+4+2Пс
- обухвата следеће делове:
  - Подрум -1
  - Подрум -2
  - Надземене етаже Ламеле 1
  - са припадајућим спољним уређењем.

► **Друга фаза реализације**, спратност П+4+2Пс
- обухвата следеће делове објекта:
  - Надземене етаже Ламеле 2
  - са припадајућим спољним уређењем.

Наручилац израде пројекта:

„ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ“ Д.О.О.
Ибарски пут бр.103, Прислоница
Ч А Ч А К

Обрађивач пројекта:

„А Р Х И П Л А Н“ Д.О.О.
ул. Кнеза Михаила бр.66
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц

2025 AAA Srebrna izvrsnost
ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC
Matični broj: 17576259
Dun & Bradstreet d.o.o. / 3.11.2025
BUSINESS EXCELLENT SME
PRIVREDNA KOMORA SRBIJE

Назив пројекта: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац

Назив листа: **Ситуациони приказ планиране зоне за грађење**

Размера: **1:500** | Лист број: **7.**

Датум: **август, 2026. год.**

Одговорни урбаниста:

дипл.инж.арх. Драгана Бига (ИКС 200 0015 03)

Драгана Н. Бига дипл. инж. арх. 200 0015 03 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

април 2026.год.
Горњи Милановац

РАЗМЕРА 1:500
еквидистанца =0.10 м

Израдио:
"ГЕОАС 032" ДОО
Горњи Милановац

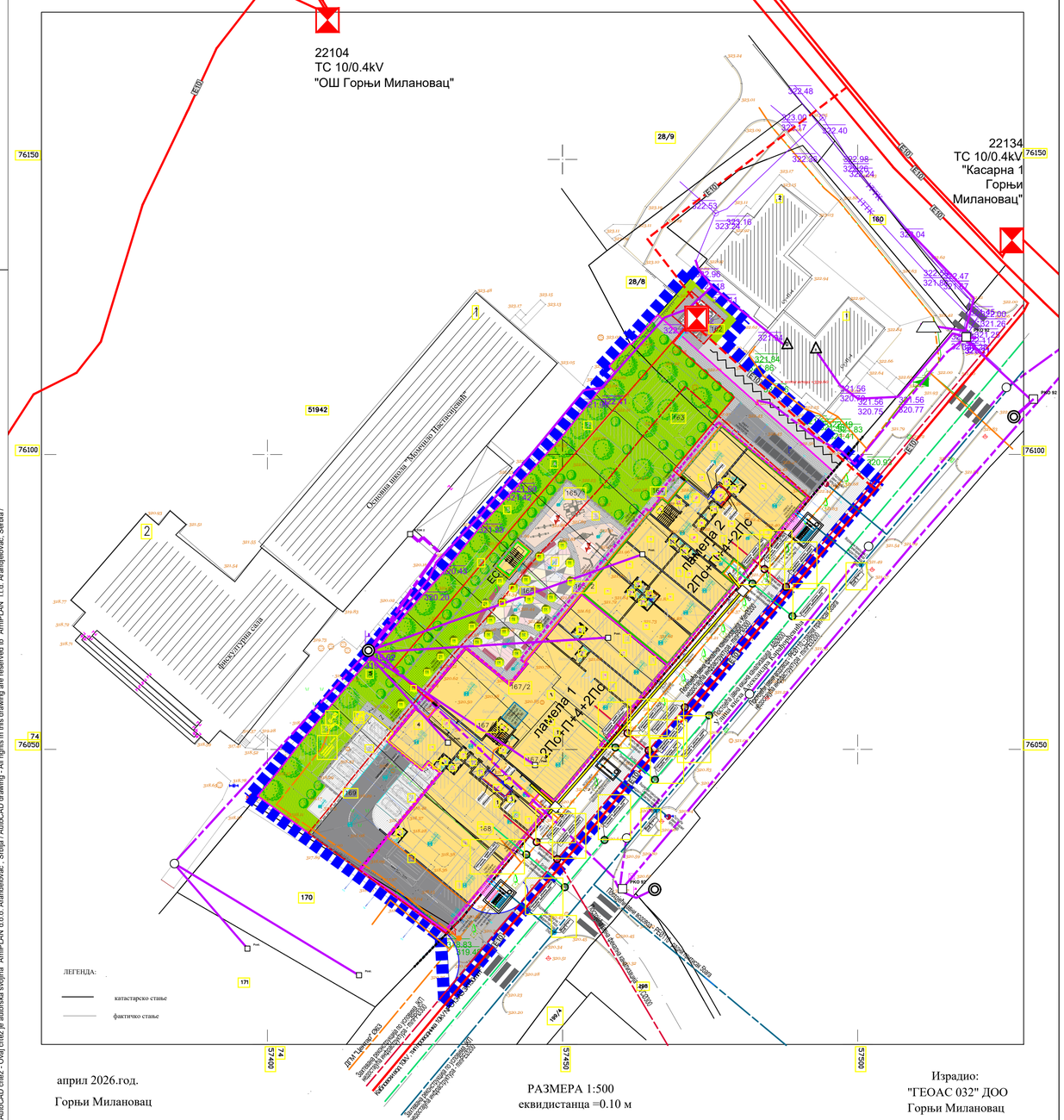
/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Aranđelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Arandelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Горњи Милановац
К.О. Горњи Милановац

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кп.бр. 163, 164,165/1, 165/2, 166,167/1,167/2, 167/3, 168, 169



април 2026.год.
Горњи Милановац

РАЗМЕРА 1:500
еквидистанца =0.10 м

Израдио:
"ГЕОАС 032" ДОО
Горњи Милановац

ТЕХНИЧКА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојећи улични водовод који се реконструише на min PEØ200
- Планирани прикључак на водоводну мрежу DN80
- Планирано место прикључења на водовод (водоводни спој)
- Планирани водомер у спољној шахти на тротоару
- Постојећа улична фекална канализација који се реконструише на min PPØ300
- Планирани прикључак на фекалну канализацију DN160
- Улични шахт фекалне канализације
- Постојећа јавна кишна канализација ABØ600
- Планирани прикључак на кишну канализацију DN160
- Улични шахт кишне канализације

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојећа трансформаторска станица ТС 10/0.4kV (ван обухвата УП-а)
- Планирана трансформаторска станица ТС 10/0.4kV
- E 10 — Постојећи подземни електроенергетски вод 10kV
- E 10 — Планирани прикључни кабловски електроенергетски вод 10kV (оквирно)
- Планирани кабловски електроенергетски вод од планиране ТС до КПК на објекту

ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојећи ваздушни оптички кабл
- Постојећи подземни оптички кабл
- Постојећи бакарни ТК кабл
- PKO 93 — Окно кабловске канализације
- ТК извод
- MO — Планирана ТК окна и ПЕ цеви за прикључак објекта

ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Постојећа дистрибутивна гасна мрежа ДГМ "Центар" Ø63
- Планирани прикључни гасни вод PE DN40
- Постојећа дистрибутивна гасна мрежа ДГМ "Центар" Ø25
- Планирано место прикључка на дистрибутивни гасовод

ЛЕГЕНДА

- Граница обухвата Урбанистичког пројекта
- Граница катастарске парцеле
- 165/1 — Број катастарске парцеле
- Граница грађевинске парцеле ГП1
- Регулациона линија
- Надземна грађевинска линија
- Надземна граница грађења
- Зона за грађење
- Линија габарита подземне етаже планираног објекта
- Линија габарита етаже приземља планираног објекта
- Линија габарита надземних етажа приземља планираног објекта
- Површина габарита етаже приземља планираног објекта
- Површина габарита етаже приземља ламеле 1
- Површина габарита етаже приземља ламеле 2
- Површина габарита евакуационог степеништа
- Пешачке стазе, платои и декоративна поплочања
- Колске површине
- Постојећи коловоз
- Планирани коловоз (планирани прикључак)
- Паркинг површине
- Зелене површине у директном контакту са тлом - незастрте зелене површине
- Застрте зелене површине
- Површина за коју се конституише службеност пролаза
- Дечије игралиште
- Део за одмор
- Комунални контејнер
- Колски приступ на парцелу
- Улаз у стамбени део објекта
- Улаз у гаражу
- Улаз у локале

N

Наручилац израде пројекта:

„ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ“ Д.О.О.
Ибарски пут бр.103, Прислоница
Ч А Ч А К

Обрађивач пројекта:

„А Р Х И П Л А Н“ Д.О.О.
ул. Кнеза Михаила бр.66
А Р А Н Ђ Е Л О В А Ц

2025 AAA Srebrna izvrsnost
ARHIPLAN DOO ARANDELOVAC
Матични број: 17576259
Dun & Bradstreet d.o.o. / 3.11.2025
BUSINESS EXCELLENT SME
PRIVREDNA KOMORA SRBIJE

Назив пројекта:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (на кп.бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп.бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац

Назив листа:	Размера: 1:500	Лист број:	8.
План мрежа и објеката комуналне и техничке инфраструктуре		Датум:	**август, 2026. год.**

Одговорни урбаниста:

дипл.инж.арх. Драгана Бига (ИКС 200 0015 03)

Драгана Н. Бига дипл. инж. арх. 200 0015 03 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

/ AutoCAD crtež - Ovaj crtež je autorska svojina "ArhiPLAN"d.o.o. Arandelovac , Srbija / AutoCAD drawing - All rights in this drawing are reserved to "ArhiPLAN" l.t.d. Arandjelovac, Serbia /

ДОКУМЕНТАЦИЈА

Општа документација

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А
ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско правне послове
Бр: 4-02-350-260/2025
14.08.2025. године

Општинска управа Горњи Милановац, Одељење за урбанизам, комунално-стамбене и имовинско правне послове, решавајући по захтеву **Симић Александра** из Горњег Милановца, улица Синђелићева број 6/4, за издавање информације о локацији за кп број 166, 167/1, 167/2 и 167/3 КО Горњи Милановац, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“,број 72/09, 81/2009-испр.64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС и 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 62/2023) и Плана генералне регулације за насељено место Горњи Милановац „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Г.Милановац“ бр.18/2013,17/2017 и 4/2023), издаје:

И Н Ф О Р М А Ц И Ј У О Л О К А Ц И Ј И
за кп број 166, 167/1, 167/2 и 167/3 КО Горњи Милановац

Надлежни орган општинске управе, увидом у просторно планску документацију и законску регулативу, доставља следеће податке о предметној локацији:

Подаци о парцелама: Кп број 166 КО Горњи Милановац; Потес/Улица Кнеза Александра; површине 413м²; врста земљишта – градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – 247м² земљиште уз зграду и други објекат, 19м² и 18м² земљиште под објектима број 2 и 3 (стамбени објекти изграђени пре доношења прописа о изградњи објеката), 129м² земљиште под објектом број 4 (пословна зграда за коју није позната намена – део, објекат изграђен без одобрења за изградњу);

Кп број 167/1 КО Горњи Милановац; Потес/Улица Кнеза Александра; површине 323м²; врста земљишта – градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – остало вештачки створено неплодно земљиште;

Кп број 167/2 КО Горњи Милановац; Потес/Улица Кнеза Александра; површине 300м²; врста земљишта – градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – 23м² земљиште под делом зграде и 277м² остало вештачки створено неплодно земљиште;

Кп број 167/3 КО Горњи Милановац; Потес/Улица Кнеза Александра; површине 151м²; врста земљишта – градско грађевинско земљиште; према начину коришћења земљишта – земљиште под зградом и другим објектом (стамбено пословна зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката);

Парцеле имају приступ са јавне саобраћајне површине – Улица Кнеза Александра.

Плански документ: План генералне регулације за насељено место Горњи Милановац, „Горњи Милановац 2025“ („Сл.гл.општине Г.Милановац“ бр.18/2013,17/2017, 4/2023).

Scanned with CamScanner

Зона-намена земљишта према Плану: Катастарске парцеле се налазе на простору предвиђеном за становање високе густине А2.

СТАНОВАЊЕ

Објекти становања могу бити:
Породични објекат - са мах 4 стана у објекту
Вишепородични објекат - са више од 4 стана у објекту;
Обавезна функционална организација објеката мешовите намене према врсти и капацитету пратеће намене.
Становање са услугама, занатима, сервисима:

- Обавезно је функционално раздвајање од стамбеног дела - делатности у делу објекта са посебним улазом или у посебном објекту.

Становање са производним делатностима:

- Производне делатности, намене еколошки прихватљиве у зонама становања - обавезно је функционално раздвајање од намене становања у посебном објекту.

<u>Правила уређења и грађења у зони становања високе густине А2:</u>

Намена објеката и простора
Претежна намена становање
Пратеће намене: услужне делатности, јавне намене, пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.
Искључују се све намене које могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као намену објекта на парцели и суседа, и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Основни тип изградње – блок и прекинути низ, слободностојећи објекат- усаглашава се са суседом и претежним типом изградње у предметном уличном потезу.
Основни стамбени објекат је вишепородични или породични. Не планирају се нови потези породичних објеката. Изградња породичних стамбених објеката дозвољена је само у оквиру већ формираних потеза ове врсте стамбених објеката.
Изградња пословног простора првенствено према улици, у приземним или другим етажама. Могућа је изградња објеката са дозвољеним свим односима стамбеног и пословно простора уз обезбеђење намена у окружењу.
Објекти се у зони центара реконструишу и граде са најмање приземном етажом у делу ка површини јавне намене, за пословни простор одговарајуће намене. Код увођења пословног простора за објекте у градском центру и линијском центру, висина приземља се увећава за висину галерије (високо приземље, максимална висина 5,4м у потезу спољне регулације).
Помоћни простор се обезбеђује искључиво у оквиру основних објеката, тј. није дозвољена изградња помоћних објеката.

Величина парцеле
<u>Минимална површина парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта</u>:

- за слободностојећи објекат 2,5 ара,
- за двојни објекат (једна парцела),
  и објекти у прекинутом низу 2,0ара
- за објекте у низу 1,8 ара;
- Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 3.5 м

<u>Минимална површина парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта:</u>

- у низу (блоку) 8,0 ари

Scanned with CamScanner

- у прекинутом низу 10,0 ари
- за слободностојећи 12,0 ари
- Код препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је 5.4м

Минимална ширина парцеле за изградњу:

- слободностојећег породичног објекта 10,0 м
- за двојни паралелан са регулацијом 16,0м, (једна парцела 8,0м)
- за објекте у низу 6,0 метара.
- за вишепородични слободностојећи стамбени објекат је 18.0 м, при чему се морају испоштовати одговарајуће удаљености према суседима.
- Код већих објеката пратеће намене ширина парцеле се усклађује са карактером локације и делатности, односно односом према окружењу и суседу.
-

Хоризонтална регулација:

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Удаљеност објеката од бочне и задње границе парцеле:

-За породични стамбени објекат:

- слободностојећи - мин 2,5 м од бочне границе јужне оријентације и задње границе.
- мин 1,5 м од бочне границе северне оријентације.
- двојни и у прекинутом низу - мин 2,5м од бочних и задње границе.

- За вишепородични стамбени објекат:

- слободностојећи и објекти у прекинутом низу - мин ½ висине вишег објекта.

Индекси:

Вишепородични објекти

- На нивоу блока:
  - мах 40% под објектима,
  - 25% под саобраћајницама и паркинг просторима,
  - 20-40% под отвореним површинама (тргови, пешачке стазе, дечја игралишта, отворени терени, зеленило);
- На нивоу парцеле:
  - индекс заузетости **мах 50%**
  - индекс заузетости подрумске етаже је **мах 70%**

Породични објекти

- На нивоу парцеле:
  - индекс заузетости **мах 50%**
  - индекс заузетости подрумске етаже је **мах 70%**

Висинска регулација

- Максимална спратност за породичне стамбене објекте је П+2.
- Висина објекта:
  - max 12,0m (до коте венца).
  - max 16,0m (до коте слемена).
- Максимална спратност вишепородичних објеката је П+4.
- Висина објекта:
  - max 20,0m (до коте венца).
  - max 24,0m (до коте слемена).

Максимална спратност вишепородичних објеката за угаоне објекте и објекте у зони градског и линијских центара и за нове блокове је П+5.

- Висина објекта:
  - max 24,0 m (до коте венца).

Scanned with CamScanner

- max 28,0 m (до коте слемена).

Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,0 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

За постојеће објекте на граници парцеле могућа је реконструкција и доградња без функционалних отвора на овој фасади.

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Грађевинска структура и обрада објеката је стандардна и вишег квалитета, прилагођена урбаној структури и захвату.

Други објекат на грађевинској парцели

У оквиру индекса заузетости, дозвољена је изградња више објеката основне или пратеће намене на парцели. Други објекат на парцели гради се као слободностојећи или двојни са основним објектом или објектом на суседној парцели, уколико је сусед постављен на границу парцеле. Међусобно удаљење објеката на истој парцели је мин. ½ висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз површини јавне намене, минималне ширине 3,5м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.

Паркирање за основну и пратећу намену на парцели или у објекту по нормативу:

- 1 паркинг место на 1 стан,
- за остале намене према чл. 36 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 22/15).

Нови објекти вишепородичног становања, уколико не постоје сметње с аспекта геологије, морају обезбедити минимум 30% потребних паркинг места у оквиру подрумске или сутеренске етаже објекта.

Дозвољено је формирање заједничке гараже за вишепородичне објекте на парцели или у блоку. Обавезан је озелењен кров. Положај и капацитет овог објекта дефинише се **Урбанистичким пројектом,** а уколико је потребно формирање површине јавне намене ради се **План детаљне регулације.** Паркинг простор/гаража не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.

При надзиђивању зграда или претварању таванског у стамбени простор, неопходно је обезбедити паркинг места према нормативу: 1 паркинг место на 1 стан. Потребан број паркинг места се мора обезбедити на сопственој парцели, за укупан број станова (постојећих и новоизграђених).

Прикључење објеката на инфраструктуру

Врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, решено одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.

Услови уређивања парцеле

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према стамбеној и проширеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле (водопропусни терен) мин 20% површине парцеле и одводњавање ван суседа.

Реализација

За изградњу вишепородичних објеката и објеката пословања за које се утврди потреба израде елабората заштите животне средине као и објекте пословања на парцелама већим од 0,5ха и ради се **Урбанистички пројекат.**

Scanned with CamScanner

Информација о локацији садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели, односно на више катастарских парцела, на основу планског документа.

Информација није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадила:
Славица Андрић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА ЗА УРБАНИЗАМ,
КОМУНАЛНО СТАМБЕНЕ И
ИМОВИНСКОПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Драган Недељковић

По овлашћењу број 250/2025 од 04.08.2025.
Славица Андрић

Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
И УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
Број: 3961/2026-16
Датум: 22. јуна 2026. године
Београд, Краља Милутина 10а

ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ Д.О.О.

Ибарски пут број 103
32214 Прислоница Чачак

Поштовани,

У вези захтева за давање мишљења о примени појединих одредаба Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25), Упутства о примени појединих одредби Закона о планирању и изградњи – урбанистички пројекат, број 011-00-605/2020-01 од 27. новембра 2020. године, као и других прописа донетих на основу Закона о планирању и изградњи, у поступку спровођења Плана генералне регулације „Горњи Милановац 2025“ („Службени гласник општине Горњи Милановац“, бр. 18/13, 17/17 и 4/23) и изради Урбанистичког пројекта на кастастарским парцелама бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 све у КО Горњи Милановац, обавештавамо вас о следећем.

У погледу примене урбанистичких параметара (индекс заузетости и индекс изграђености, висина објекта и спратност), кумулативна примена урбанистичких параметара није обавезна још од 2011. године. Наиме, доношењем Правилника о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената који је био на правној снази од 12. марта 2011. до 20. јула 2015. године, а чије су одредбе потврђене у изменама и допунама Закона о планирању и изградњи из 2014. године и прописима донетим на основу овог закона, у праксу планирања и изградње је уведено да се у планским документима који имају елементе директног спровођења, у правилима грађења, између осталог одређују највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле, као и највећа дозвољена спратност или висина објекта.

Другим речима, одређено је да се индекс изграђености и индекс заузетости не примењују кумулативно, односно да се у планским документима не одређује њихова кумулативна примена, јер су се у пракси показала значајна ограничења у спровођењу планских докумената. Из тих разлога, устројена је пракса по којој се примењује једно од ова два правила. Најчешћи случај је да се примењује индекс заузетости, док се изузетно користи и индекс изграђености, али само као фактор провере, не и као обавезујући урбанистички параметар.

Ова пракса је потврђена изменама и допунама Закона о планирању и изградњи из 2014. године, тако да је прихваћен овај приступ у спровођењу планских докумената, односно ова пракса је актуелна у изради и спровођењу планских докумената. Одредбама члана 31. Закона о планирању и изградњи, јасно је и недвосмислено између осталог одређено да правила грађења у планским документима који се директно спроводе, садрже највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле, највећу дозвољену висину или спратност објекта.

У складу са тиме, одређена је садржина урбанистичког пројекта. Урбанистички пројекат између осталог садржи и нумеричке показатеље (површине, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина и др.), тако да се у пракси урбанистички параметри примењују опционо (не кумулативно), и то или индекс заузетости или индекс изграђености, односно или спратност или висина. На основу свега наведеног, општи приступ и пракса у спровођењу планских докумената је да се као кумулативан услов примењују индекс заузетости и висина објекта

Одредбама члана 60. став 1. Закона о планирању и изградњи прописано је да се урбанистички пројекат израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

У конкретном случају ради се о изради урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, којим се на основу Закона о планирању и изградњи, прописа донетих на основу овог закона, важећих упутстава о примени појединих одредаба Закона о планирању, као и важећег планског основа, могу прописати урбанистички параметри, и то индекс заузетости и висина објекта („висина до коте слемена“), што је у складу са Планом генералне регулације „Горњи Милановац 2025“.

С поштовањем,

ПРИВРЕМЕНИ ДИРЕКТОР

мр Ђорђе Милић

Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ
И УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
Број: 3961/2026-16
Датум: 22. јуна 2026. године
Београд, Краља Милутина 10а

СПРЕГ – пројектни биро

Цара Душана број 1
34300 Аранђеловац

Поштовани,

У вези захтева за давање мишљења о примени појединих одредаба Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25), Упутства о примени појединих одредби Закона о планирању и изградњи – урбанистички пројекат, број 011-00-605/2020-01 од 27. новембра 2020. године, као и других прописа донетих на основу Закона о планирању и изградњи, у поступку спровођења Плана генералне регулације „Горњи Милановац 2025“ („Службени гласник општине Горњи Милановац“, бр. 18/13, 17/17 и 4/23) и изради Урбанистичког пројекта на кастастарским парцелама бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 све у КО Горњи Милановац, у улици Кнеза Александра Карађорђевића у Горњем Милановцу, за потребе формирања повученог спрата, обавештавамо вас о следећем.

Уз предметни захтев за давање мишљења приложен је графички прилог – Пресек – графички приказ повлачења последњих етажа.

У погледу формирања етаже повученог спрата, у конкретном случају испуњен је услов висине објекта (висина коте венца и висина коте слемена), који је прописа важећим планским основом. Наиме, важећим планским документом максимална дозвољена висина венца је 18 m, док је максимална висина слемена 24 m. Нацртом идејног решења остварена је висина венца 17,35 m и остварена је висина слемена 22,80 m. При томе, испуњен је општи услов, односно пракса у пројектовању и архитектонском обликовању, када се планира, односно пројектује више повучених етажа, да се кота венца последње повучене етаже одређује под углом од 57° у односу на коту венца последње пуне етаже, и то на начин да се остале повучене етаже, до последње, формирају у зони под углом од 57°, што је испуњено у конкретном случаку.

На основу свега наведеног, мишљења смо да је у конкретном случају, предметни нацрт пројектованог решења у складу са важећим планским основном и прописима, и да се може на одговарајући начин уградити у предметни урбанистички пројекат чија је израда у току.

С поштовањем,

ПРИВРЕМЕНИ ДИРЕКТОР

мр Ђорђе Милић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Агенција за просторно планирање
БЕОГРАД

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Горњи Милановац
К.О. Горњи Милановац

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кп.бр. 163, 164,165/1, 165/2, 166,167/1,167/2, 167/3, 168, 169

април 2026.год.
Горњи Милановац

РАЗМЕРА 1:500
еквидистанца =0.10 м

Израдио:
"ГЕОАС 032" ДОО
Горњи Милановац

Услови ималаца јавних овлашћења

ЈКП "ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ"

Горњи Милановац
Бр.2024/2

27.07.2026. године

АРХИПЛАН" Д.О.О.
за планирање, пројектовање и консалтинг
ул. Кнеза Михаила бр.66
34300 Аранђеловац
(Обрађивач)

ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ Д.О.О.
Чачак
Ибарски пут бр. 103
32214 Прислоница
(Инвеститор)

ПРЕДМЕТ: Достављање података о постојећем стању и техничких услова изградње и коришћења простора за потребе израде Урбанисти--чког пројекта за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде, спратности 2По+П+4+2Пс на к.п. број: 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168, 169 и деловима к.п. број: 162 и 170 КО Горњи Милановац

На Захтев, „АРХИПЛАН" Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг, ПИБ 103421790, МБ 17576259, ул. Кнеза Михаила бр. 66, 34300 Аранђеловац, послат поштанским путем, (наш) број 2024 од 02.07.2026. године, за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+4+2Пс на к.п. број: 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168, 169 и деловима к.п. број: 162 и 170 КО Горњи Милановац, а у складу са правилима уређења и грађења која су дефинисана Планом генералне регулације за насељено место Горњи

Милановац, „Горњи Милановац 2025“, достављамо следеће техничке услове и податке:

1. На основу расположивих-постојећих капацитета градске водоводне и канализационе мреже и података са којима располажемо за предметно подручје, а везано за обухват Урбанистичког пројекта, у непосредној близини, наведених к.п., приближно су дати положаји следећих инсталација:

Водовод:

- **ПЕ цевовод ∅ 110 мм**, радни притисак у цевоводу је 5 бара, у улици Кнеза Александра Карађорђевић,
- **ПЕ цевовод ∅ 200 мм**, радни притисак у цевоводу је 5 бара, у улици Железничка **(потенцијално место прикључка због потребног капацитета)**.
  (нането у прилогу)

Фекална канализација :

- **Керамички колектор-цевовод ∅ 200 мм**, у улици Кнеза Александра Карађорђевић **(неопходна замена цевовода ПП или ПЕ цевима ∅ 300 мм, двослојних коругованих, у зони обухвата урбанистичког пројекта, због потребног капацитета)**.
  (нането у прилогу)

Атмосферска канализација :

- **АБ колектор-цевовод ∅ 600 мм**,
  (нането у прилогу)

2. Саставни део издатих услова чини катастарско-топографска подлога, са приближно нанетим положајем постојећих инсталација градске водоводне, фекалне и атмосферске канализационе мреже,

3. У почетној фази пројектовања извршити геодетско обележавање траса постојећих инсталација градског водовода и канализације (фекалне и атмосферске) као и других подземних комуналних инсталација ради њихове тачне идентификације на терену. Обележавање трасе по питању инсталација ВиК-а обавити у присуству нашег представника, уз обавезу да нас о томе благовремено обавестите,

4. Урбанистичким пројектом свакако треба, у перспективи, сагледати све будуће потребе имајући у виду тренутно расположиве капацитете како

по питању водоснабдевања тако и по питању одвођења фекалних и атмосферских вода, а у смислу реконструкције постојећих инсталација сходно техничким могућностима или пројектовањем и изградњом нових инсталација ВиК-а,

5. Пројектном документацијом обрадити питање противпожарне заштите објеката, спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, одвојено од санитарне водоводне мреже, са такође одвојеним мерењем,

6. **<u>Обавезно је</u> одвојено мерење утрошене количине воде за санитарне потребе стамбеног простора, противпожарну заштиту објекта и пословни простор, путем комбинованих водомера на даљинско очитавање смештених у јединствен или одвојене водомерне шахтове, <u>ван објекта</u>,**

7. На градску фекалну канализацију могуће је прикључити отпадне воде са биолошким оптерећењем и максимално допуштеним концентрацијама штетних и опасних материја (МДК вредности), према Правилнику, о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију, Општине Г. Милановац. Одпадне воде које не испуњавају наведене услове пре испуштања у градску фекалну канализациону мрежу морају се обрадити предтретманом,

8. **<u>Обавезно</u>** извршити раздвајање површинских од санитарних одпадних вода. **<u>Није дозвољено</u>** површинске воде упуштати у колектор градске фекалне канализационе мреже,

9. Појас заштите око магистралних цевовода је минимум по 2,5 м са сваке стране од осе цевовода , у коме **<u>није дозвољено</u>** градити објекате и садити засаде, сходно Одлуци о комуналним делатностима, Општине Горњи Милановац,

10. Подужно постављање других комуналних инсталација и објеката изнад инсталација градског водовода и канализације (кишне и фекалне) **<u>није дозвољено</u>**,

11. **Приликом анализе могућих варијанти за прикључење на градску водоводну и канализациону мрежу свакако обратити пажњу на топографију терена сходно геодетским подлогама као и на положаје инсталација градског водовода, канализације и стамбених објеката у окружењу предметног обухвата Урбанистичког пројекта, а у односу на диспозицију новопројектованог објекта,**

12. Решавање имовинско-правних односа и извођење радова кроз поседе приватних, правних лица и кроз јавне површине које су у власништву надлежних ЈП до места прикључења на градску водоводну и канализациону мрежу, обавеза је Подносиоца захтева, **уз обавезно прибављање писаних сагласности власника парцела, за пролаз,**

извођење радова и будуће одржавање, приликом израде пројектне документације за прибављање грађевинске дозволе,

13. Пројектант је, свакако, обавезан да се приликом израде пројектне документације у свему придржава важећих Закона, прописа, стандарда и норми квалитета који регулишу изградњу подземне-линијске комуналне инфраструктуре-објеката са посебним освртом, поред осталог, на блиско паралелно вођење (заштитни појас) и укрштање траса будуће подземне комуналне инфраструктуре и објеката са постојећом и пројектованом мрежом градског водовода и канлизације због неопходног, неометаног и безбедног приступа људства и механизације приликом хаваријских дешавања и текућег одржавања, а у смислу избегавања накнадних трошкова услед кидања других линија остале комуналне инфраструктуре као и друге могуће штете,

14. ЈКП "Горњи Милановац", Пројектанту ће пружити, сходно својим могућностима, потребну техничку помоћ, из своје надлежности, при прибављању података и изради пројектне документације, везано за положај градске водоводне и канализационе мреже,

15. У свакој фази пројектовања Пројектанту се нуди могућност и предлаже да врши консултације са ЈКП "Горњи Милановац" ради координације и изналажења најбољих решења,

16. По добијеном Захтеву за издавање услова, за пројектовање, паралелно вођење, укрштање подземних комуналних водова, прикључење објекта на градску водоводну и канализациону мрежу, положај и опрему водомерног шахта, положај ревизионог шахта и друго, приликом прибављања локацијских услова за грађевинску дозволу и изградњу објекта (путем ЦЕОП-а), биће издати детаљни технички услови по овим питањима од стране ЈКП „Горњи Милановац",

17. Након израде пројектне документације, један примерак у електронској форми доставити у ЈКП „Горњи Милановац" ради сагледавања коначног пројектантског решења по питању пројектованих траса будуће подземне комуналне-линијске инфраструкуре и објеката на предметном обухвату Плана, у односу на постојећу мрежу градског водовода и канализације, ради евентуалне корекције уколико за то има потребе.

У прилогу: катастарско-топографска подлога са приближно нанетим положа -јем градске водоводне и канализационе (кишне и фекалне) мреже.

Важност издатих услова је 12 месеци од дана издавања.

Контакт особа обрађивача подлоге: Јелена Ковачевић инж. геод. тел. 064-847-86-77; е-маил: jelena.kovacevic@jkpgm.rs

С поштовањем

За ЈКП “Горњи Милановац”

Руководилац Техничке Службе

Томислав Нешовић дипл. инж. грађ.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Горњи Милановац
К.О. Горњи Милановац

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за кп.бр. 163, 164,165/1, 165/2, 166,167/1,167/2, 167/3, 168, 169

април 2026.год.
Горњи Милановац

РАЗМЕРА 1:500
еквидистанца =0.10 м

Израдио:
"GEOAC 032" ДОО
Горњи Милановац

ЛЕГЕНДА:
ФЕКАЛ. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА
ВОДОВОДНА МРЕЖА

Обрада:
Бр. Грујовић

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ

ПР-ЕНГ-01.19/01

Наш број: 8Е.1.1.0-D-07.06-289881-26

Ваш број:

Чачак, 29.07.2026.

ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ ДОО ЧАЧАК

ИБАРСКИ ПУТ 103

Прислоница, Чачак

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (парцела кп.бр. 162(део), 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168, 169, 170(део) К.О. Горњи Милановац) Горњи Милановац

Поводом Вашег захтева, наш број 8Е.1.1.0-D-07.06-289881-26, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (**парцела кп.бр. 162(део), 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168, 169, 170(део) К.О. Горњи Милановац) Горњи Милановац**, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

На предметној лоацији достављеној у Вашем захтеву (и у њеној непосредној близини), за коју је предвиђена израда урбанистичког пројекта налазе се постојећи електроенергетски објекти напонских нивоа 35kV(подземни водови), 10kV (подземни водови и трафостанице 10/0,4kV) и 1kV (подземни и надземни водови). Овом приликом Вам шаљемо орјентационо уцртане поменуте електроенергетске објекте.

Предходно поменути електроенергетски објекти су:

- Подземни кабловски вод напонског нивоа 35kV изведен са проводником 35kV 2 x PP00 3x95mm² који се протеже од ТС 110/35kV Горњи Милановац до ТС 35/10kV Горњи Милановац 4 (на скици обележен плавом бојом);
- Подземни кабловски вод напонског нивоа 10kV изведен са проводником 10kV NPO13-AS 3x150mm² који се протеже од ТС 35/10kV Горњи Милановац 4 (12030) до ТС 10/0,4kV Град 2 Горњи Милановац (22102) (на скици обележен црвеном бојом);
- Подземни кабловски вод напонског нивоа 10kV изведен са проводником 10kV NPO13-AS 3x150mm² који се протеже од ТС 35/10kV Горњи Милановац 4 (12030) до ТС 10/0,4kV Будућност Горњи Милановац (22444) (на скици обележен црвеном бојом);
- Подземни кабловски вод напонског нивоа 10kV изведен са проводником 10kV NPO13-AS 3x150mm² који се протеже од ТС 35/10kV Горњи Милановац 4 (12030) до ТС 10/0,4kV Објекат Г Горњи Милановац (22334) (на скици обележен црвеном бојом);
- Подземни кабловски вод напонског нивоа 10kV изведен са проводником 10kV NPO13-AS 3x150mm² који се протеже од ТС 35/10kV Горњи Милановац 4 (12030) до ТС 10/0,4kV Кеј Горњи Милановац (22432) (на скици обележен црвеном бојом);
- Подземни кабловски вод напонског нивоа 10kV изведен са проводником 10kV NPO13-AS 3x150mm² који се протеже од ТС 35/10kV Горњи Милановац 4 (12030) до ТС 10/0,4kV Основна школа Горњи Милановац (22104) (на скици обележен црвеном бојом);
- Подземни кабловски вод напонског нивоа 10kV изведен са проводником 10kV NPO13-AS 3x150mm² који се протеже од ТС 10/0,4kV Основна школа Горњи Милановац (22104) до ТС 10/0,4kV Ивички поток Горњи Милановац (22354) (на скици обележен црвеном бојом);
- Подземни кабловски вод напонског нивоа 10kV изведен са проводником 10kV NPO13-AS

3x150mm² који се протеже од ТС 10/0,4kV Основна школа Горњи Милановац (22104) до ТС 10/0,4kV Касарна 1 Горњи Милановац (22134) (на скици обележен црвеном бојом);

- Вод напонског нивоа 1kV изведен са НН СКС-ом типа X00/0-A 3x70+50/8mm² (надземни вод видљив на терену) из напојне ТС 10/0,4kV Касарна 1 Горњи Милановац.
- Вод напонског нивоа 1kV изведен са НН СКС-ом типа X00/0-A 3x70+50/8mm² (надземни вод видљив на терену) из напојне ТС 10/0,4kV Основна школа Горњи Милановац.
- Вод напонског нивоа 1kV изведен са НН СКС-ом типа X00/0-A 3x70+50/8mm² (надземни вод видљив на терену) из напојне ТС 10/0,4kV Хајдук Вељкова Горњи Милановац.
- Подземни водови напонског нивоа 1kV из напојне ТС 10/0,4kV Касарна 1 Горњи Милановац за напајање ел. енергијом објеката (ЕД не поседује податке о положају).
- Подземни водови напонског нивоа 1kV из напојне ТС 10/0,4kV Основна школа Горњи Милановац за напајање ел. енергијом објеката (ЕД не поседује податке о положају).
- Трафостанице напонског нивоа 10/0,4kV и то: (22104 ТС Основна школа, 22134 ТС Касарна 1) са уграђеним енергетским трансформаторима снаге 630kVA;

Инвеститор је у обавези да поштује следеће:

1. Придржавати се Закона о енергетици, поглавље Заштита електроенергетских објеката, члан 218 којим је дефинисан заштитни појас за:
   - Надземне електроенергетске објекте напонског нивоа до 35kV за самоносеће кабловске снопове од 1 метара са обе стране вода;
   - Подземне кабловске водове називног напона до 35kV укључујући и 35kV од 1 метар са обе стране вода.
   - Трафостанице на отвореном напонског нивоа до 35kV од 10 метара.

   У случају потребе за измештање горе наведених ЕЕ објеката потребно је закључивање уговора о припремању земљишта, између инвеститора и имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак. Инвеститор за потребе измештања ЕЕО мора обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридор, уз претходну сагласност „Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чланом 217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС" бр. 145/14, 95/2018 и др. Закон, 40/2021, 35/25-др.закон, 62/23, 94/24, 109/25-др.закон), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

2. На основу планираних инвестиција Електродистрибуције Чачак и у складу са „Студијом перспективног развоја ДЕЕС на подручју Огранка Чачак, потенцијални правци развоја мреже (радни материјал)", студија бр. 117004/1 из 2017. године коју је израдио Електротехнички институт „Никола Тесла" Београд за период до 2035. године на предметном подручју није планирана изградња нових електроенергетских објеката.

3. Прикључење новопланираних потрошача наведених у приложеном захтеву могуће је након изградње нове трафостанице одговарајућег капацитета која ће бити прикључена на наведене подземне кабловске водове напонског нивоа 10kV по принципу улаз-излаз (двострано напајање у прстену) у циљу повећане сигурности напајања новопланираних потрошача.

Прилог:

- Скица орјентационо уцртаних 35kV и 10kV објеката, трафостаница и подземних калобских водова,

С поштовањем,

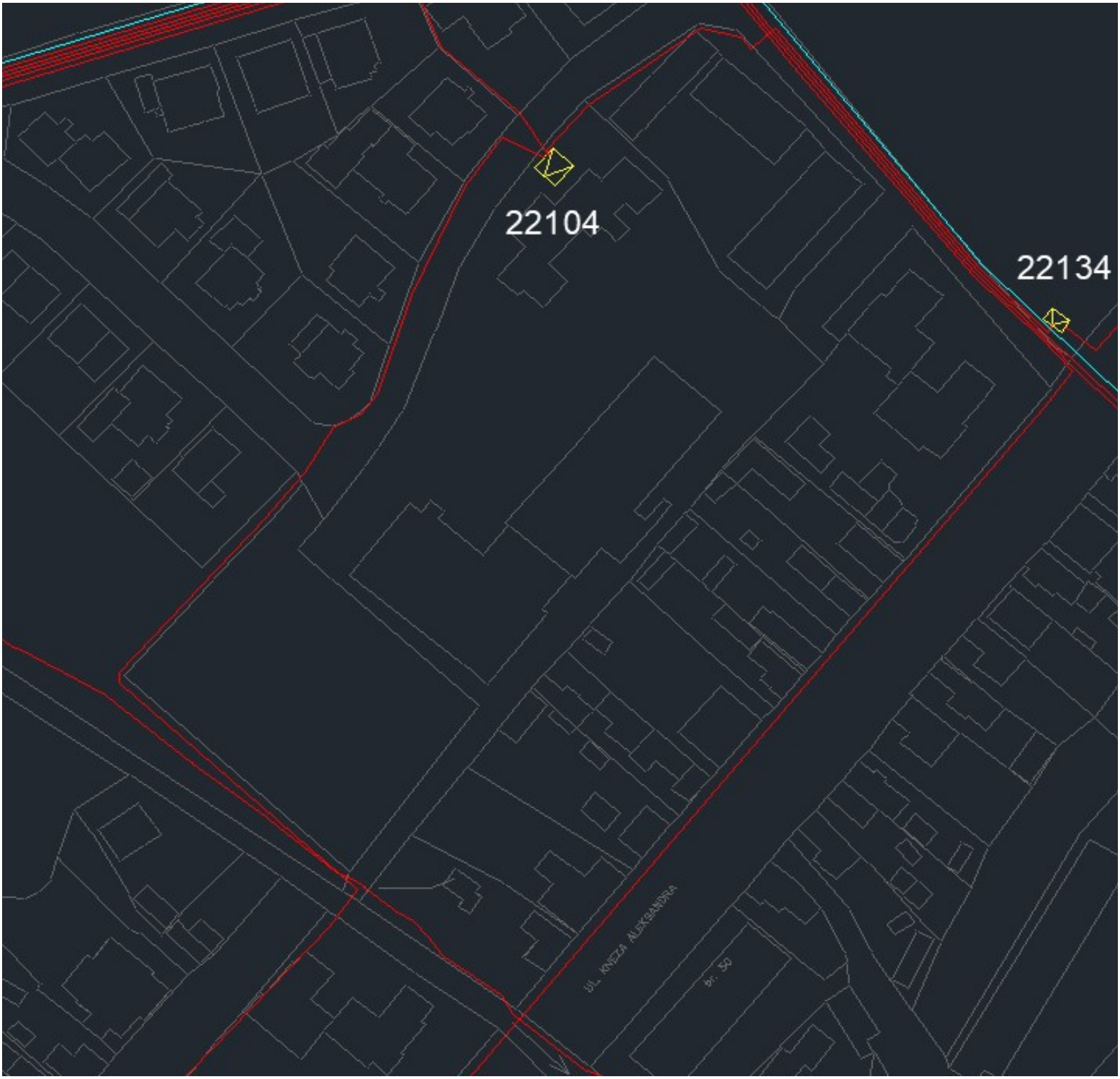
Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд * Бр. 47

Директор огранка

Др Стојан Васовић дипл.инж.ел.


22104
22134
UL. KNEZA ALEKSANDRA
br. 50

Телеком Србија
Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Зорана Жунковића 23

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:301825/3-2026
ДАТУМ:10.07.2026.
ИНТЕРНИ БРОЈ:/
БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71
Сектор за мрежне операције
Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац
Одељење за планирање и изградњу мреже Чачак
Господар Јованова бр. 15

„JEVTOVIĆ INVEST“ D.O.O.

Ибарски пут 103

32 214 ПРИСЛОНИЦА - ЧАЧАК

ПРЕДМЕТ: Издавање ТК услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (две ламеле), спратности 2По+П+4+2Пс на к.п. бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима к.п. бр. 162 и 170 К.О. Г. Милановац, у Г. Милановцу, у улици Кнеза Александра Карађорђевића.

У вези Вашег захтева бр. 378/26 од 01.07.2026. год. (поднетог од стране „АРХИПЛАН“ Д.О.О.– Аранђеловац) за издавање ТК услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта (две ламеле са укупно 148 стамбених и 15 пословних јединица), спратности 2По+П+4+2Пс на к.п. бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима к.п. бр. 162 и 170 К.О. Г. Милановац, у Г. Милановцу, у улици Кнеза Александра Карађорђевића и увида на лицу места, утврђено је да у зони планираних радова **има постојеће подземне и ваздушне ТК инфраструктуре**, па се сагласност издаје под следећим

У С Л О В И М А

- У достављеној ситуацији уцртана је постојећа подземна бакарна и оптичка ТК мрежа, ПЕ цеви и постојећа ваздушна бакарна и оптичка ТК мрежа.
- Постојећа подземна бакарна и оптичка ТК мрежа, као и ПЕ цеви се налазе на дубини од 0,6-1,20 мет.
- Темељ новопројектованог објекта мора бити удаљен најмање 1,00 метар од постојеће подземне ТК мреже.

УКОЛИКО ПРЕДМЕТНА ИЗГРАДЊА УСЛОВЉАВА ИЗМЕШТАЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ПОДЗЕМНИХ/ВАЗДУШНИХ КАБЛОВА/СТУБОВА

1. **Пошто предметна изградња условљава измештање постојећих ваздушних каблова/стубова (по потреби и подземне ТК инфраструктуре)** неопходно је урадити **техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова/стубова** у сарадњи са надлежном „Телеком Србија” **Одељење за планирање и изградњу мреже Чачак**. Такво техничко решење, мора бити **саставни део пројекта за грађевинску дозволу или идејног пројекта уколико се објекат реализује по члану 145 Закона о планирању и изградњи, а свакако део пројекта за извођење радова** за наведени објекат.
2. Извод из Пројекта који садржи поменуто Техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности.

Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради техничко решење/ пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома.

3. **Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на 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. Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката **у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте**, инвеститор је обавезан да уради Пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе.
4. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.
5. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК објеката и каблова 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.
6. 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 каблова угрожених изградњом, на које је Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д. дао своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
7. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија" а.д, Мрежне операције Чачак, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
8. Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија" а.д.
9. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени. У случају када је инвеститор урадио пројекат измештања ТК објеката из тачке 11. инвеститор је обавезан да предузећу Телеком Србија достави сву потребну документацију неопходну за добијање употребне дозволе.
10. По завршетку радова на измештању ТК каблова/стубова 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.
11. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК каблова изврши пренос основних средстава за новоизграђени део у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија" а.д, како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

ЗАШТИТА КАБЛОВА КОЈИ СЕ НЕ ИЗМЕШТАЈУ:

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. **Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д, 11000 Београд, Зорана Жунковића 23
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

3. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија" а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
4. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;
5. Ови технички услови важе 2 (две) године дана од дана издавања. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

Могућности и услови за прикључење објекта на приступну мрежу Телекома

Препоручује се пројектанту да приликом пројектовања објекта, као и целокупне инфраструктуре потребне за изградњу објекта, испоштује следеће услове:

II УСЛОВИ ЗА КУЋНУ ТК ИНСТАЛАЦИЈУ

У складу са техничким могућностима Телекома Србије за дату локацију достављамо вам услове за израду техничког решења **на основу кога треба пројектовати и изградити кућну ТК инсталацију**.

УСЛОВИ ЗА ТЕХНИЧКО РЕШЕЊЕ: Прикључење на GPON мрежу (Гигабитна пасивна оптичка мрежа), односно оптика до стана (FTTH)), подразумева следеће:

1. За разлику од до сада уобичајених начина решавања кућних инсталација, код овог решења **нису потребни бакарни DSL каблови унутар зграде као ни ITO ормани и реглете**. Пренос сигнала од Телеком-ове мреже до сваког стана врши се путем оптичког кабла као медија и **подразумева да је кућна инсталација у објекту урађена у складу са важећим стандардима структурног каблирања објеката**.
2. С обзиром да се ради о стамбено-пословном објекту где су станови или пословне јединице са једном или више соба/просторија (гарсоњере, једнособни, двособни станови), техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши рек орману . Оптички кабл се у стану/пословној јединици завршава у реку на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем.
3. На поменути модем се, путем UTP кабла, 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.
4. Модем и STB уређај су активни елементи и захтевају монофазни наизменични напон од 220V.
5. Пројектант, зависно од архитектонског решења, би требало да предвиди најпогодније место за завршетак оптичког кабла како би се везе са модемом и другим уређајима (рачунар и STB) остариле са што краћим кабловима.
6. Како се препоручује да ZOK и модем буду у рек орману, пројектанту се препоручује да предвиди развод са UTP кабловима између река и утичница PJ 45 (за стамбене јединице са више соба и пословне јединице са више просторија) по правилима структурног каблирања.
7. ZOK у свакој стамбеној и пословној јединици повезати ребрастим цревом Ø16mm са уградном разводном кутијом димензија 150x150mm коју би требало планирати изнад улазних врата са спољне стране стана - локала. Набавка и уградња ZOK (завршне оптичке кутије) је обавеза Телекома.
8. У приземљу или у подрумским просторијама зграде (**<u>у обе ламеле</u>**), на одговарајућем месту са кога је погодно повући успонске каблове, предвидети место за монтажу ODO ормана (оптички дистрибутивни орман) који представља тачку где се спајају оптички успонски каблови, оптички сплитери као и оптички кабл који повезује зграду са Телекомовом 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.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" а.д, 11000 Београд, Зорана Жунковића 23
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

9. Набавка и уградња ODO ормана као и сплитера је обавеза Телекома. У току пројектовања је неопходно дефинисати тачну позицију ODO ормана (приземље, подрумске просторије зграде или нека друга локација по предлогу пројектанта као што је наменска просторија за овај тип опреме). Простор у коме се налази ODO орман мора да буди приступачан радницима Телекома који раде на одржавању и на месту на коме неће бити изложен механичким оштећењима.
10. ODO орман треба уземљити применом посебног уземљивача у односу на громобранско и ЕЕ уземљење максималног отпора уземљења < 30 Ω, или ако објекти имају темељне уземљиваче онда од ODO ормана до најближе сабирнице положити кабл P/F Ø16mm^2. У темељу објекта (**у близини улаза - у обе ламеле**) уградити по 2 ПВЦ цеви пресека 110 мм. и то по 1,00 мет. ван темеља објекта, које ће бити искоришћене приликом провлачења две PE цеви Ø40mm од новопројектованих ТК окана до планираних ODO ормана кућне ТФ концентрације.
11. Ради обезбеђења континуитета положених црева, због провлачења оптичких каблова од ODO ормана до предвиђеног места ZOK-а у стану - локалу, на свакој етажи објекта предвидети простор за уградњу уградне спратне кутије димензија 430x300x200 mm. Ове кутије морају имати могућност да се закључавају. (Постоји и варијанта без спратних кутија, када је потребан континуитет цеви одо ODO ормана до ZOK-а.)
12. Спратна кутија представља место спајања хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева кроз које ће се провлачити оптички каблови као и место спајања успонског оптичког кабла са каблом који се провлачи од поменуте кутије до ZOK у стану - локалу. Од поменуте спратне кутије на свакој етажи пројектовати и положити по једно негориво ребрасто црево пречника Ø16mm до места уградње разводне кутије димензија 150x150mm са спољне стране стана-локала. Од ове кутије па на даље се наставља континуитет постављања ребрастих црева до ZOK кутије тј. Рек ормана..
13. Пројектовати и положити једно негориво ребрасто црево пречника Ø50mm од ODO ормана до последње спратне кутије (препорука да се са поменутом цеви изађе на кров због каснијег повезивања опреме која би се евентуално монтирала на крову). Поменуто ребрасто црево мора да уђе у спратне кутије на свакој етажи.
14. Набавка и уградња хоризонталних и вертикалних негоривих ребрастих црева од ODO ормана до спратних кутија као и од спратних кутија до планираног места ZOK-а у стану - локалу је обавеза инвеститора.
15. Спратне кутије би требало да имају отворе како би се вертикално ребрасто црево Ø50mm увело у кутију као и отворе за увод ребрастих црева која полазе од спратне кутије ка становима - локалима. Због лакшег провлачења каблова потребно је у сва ребраста црева увући FeZn жицу. Отвори са морају груписати на одређени начин како би се могла уградити Телекомова опрема. Радници Телекома ће дати предлог позиције отвора сагласно позицији која се оставља за њу.
16. Сви оптички каблови који се користе у унутрашњој инсталацији зграде, (од ODO ормана па до завршне оптичке кутије (ZOK) у стану - локалу биће негориви (LSZH) по стандарду G.657A. Њих испоручује и уграђује Телеком о свом трошку. Такође, сва црева која се помињу морају бити негорива (LSZH) и њихова набавка и уградња је обавеза инвеститора.
17. За све информације око детаља техничког решења и брже реализације пројектне документаације, стојимо вам на располагању (обратити се на тел: 064.653-15-43 Андрија Кубат) .

Рекапитулација међусобних обавеза по питању унутрашњих инсталација

Обавеза инвеститора је набавка и уградња негоривих црева одговарајућег пречника унутар стана/локала, затим негоривих црева за вертикални и хоризонтални развод оптичког кабла унутар зграда као и набавка и уградња уградних спратних кутија и разводних кутија испред сваког стана/локала.

Телеком ће, према захтевима корисника за услугама, кроз црева које је положио инвеститор провлачити оптичке каблове.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Зорана Жунковића 23
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

III УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТК ПРИВОДА

1. У темељу објекта (**у близини улаза - у обе ламеле**) уградити по 2 ПВЦ цеви пресека 110 мм. и то по 1,00 мет. ван темеља објекта, које ће бити искоришћене приликом провлачења две PE цеви Ø40mm од новопројектованих ТК окана до планираних ODO ормана кућне ТФ концентрације.
2. Инвестиционо-техничка документација приводног ТК кабла, новопројектованих ТК окана и PE цеви (пројекат, документација изведеног стања) мора бити урађена у складу са важећим прописима ЗЈПТТ и Законом о планирању и изградњи.
3. Инвеститор је у обавези да изради пројекат у складу са издатим условима. Након израде пројекта инвеститор је у обавези да исти достави на увид „Телекому Србија“ а.д., Служби за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељењу за планирање и изградњу мреже Чачак, Господар Јованова бр.15, Чачак.
4. Приликом изградње стамбено-пословних објеката, по Члану 43 Закона о електронским комуникацијама, инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима.
5. Забрањена је израда приводне ТК мреже, односно прикључење објекта на постојећу мрежу пре добијања грађевинске дозволе. Инвеститор је у обавези да обавести Телеком Србије о датуму техничког пријема објекта како би се благовремено обезбедило учешће представника Телекома у раду комисије у циљу провере испуњења захтеваних услова и ради провере исправности ТК инсталација.
6. Изградња приводног оптичког кабла до објекта је обавеза Телекома.
7. Инвеститор ће обезбедити надзор над извођењем свих радова на приступној ТК канализацији и о томе обавестити Телеком.
8. Телеком ће одредити стручно лице за праћење ових радова и о томе обавестити инвеститора.
9. Повезивање приводних ТК каблова са постојећом ТК мрежом, као и касније одржавање, врши искључиво Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., а у складу са Општим условима за пружање услуга у фиксној телекомуникационој мрежи (без накнаде).

IV ПОСЕБНИ ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ТК ПРИВОДА

1. На к.п. бр. 167 и 165/1 К.О. Г. Милановац, у Г. Милановцу (у близини регулационе линије са к.п. бр. 656 - улица Кнеза Александра Карађорђевића), уградити два мини кабловска окна ТК канализације, типа МБ2, унутрашњих димензија 80x80x120cm (ШхДхВ), која ће бити искоришћена приликом повезивања будућег објекта на постојећу ТК инфраструктуру. Између новопројектованих ТК окана потребно је положити PE цев Ø110mm, а од новопројектованих ТК окана до планираних ODO ормана кућне ТФ концентрације потребно је положити по две PE цеви Ø 40mm и у обе цеви увући жицу FeZn d=1,5mm.
2. Цеви које се полажу од новопројектованих ТК окана до ODO ормана, завршити на погодном месту на зиду заједничке просторије (ходник у приземљу или гаражни простор у сутерену) где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију.
3. Новопројектована ТК окна као и планиране PE цеви Ø 100 и 40mm су оријентационо приказани у достављеној ситуацији. **По Члану 43 Закона о електронским комуникацијама набавка и уградња пратеће инфраструктуре, која подразумева поменута окна и цеви, потребне за постављање електронских комуникационих мрежа су обавеза инвеститора.**
4. При полагању PE цеви водити рачуна о 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.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Зорана Жунковића 23
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

Телеком ће све монтажне радове (осим увлачења инсталационих оптичких каблова у цеви), потребна мерења и испитивања, израду техничке документације изведеног стања и осталу опрему извести и испручити о свом трошку.

По завршетку радова на изградњи приводне ТК канализације, повезивању ODO ормана на мрежу Телекома као и повезивање ODO ормана са остатком кућне инсталације, потребно је, на захтев инвеститора, извршити квалитативни пријем радова од стране комисије састављене од представника Телекома и инвеститора.

Инвеститор је у обавези да уз захтев за квалитативни пријем приложи геодетски снимак трасе пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа у електронској форми и потврду из катастра о извршеном снимању.

Пуштање у рад нових веза и сеоба, који су предмет издатих услова, биће извршено на захтев појединачних корисника, **по прикључењу објекта на приступну мрежу Телекома**.

Уколико у току важења издатих сагласности и услова настану промене, а које се односе на изградњу објеката, односно број телефонских прикључака, инвеститор је у обавези да настале промене пријави „Телеком Србија“ а.д. Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за изградњу мреже Чачак и затражи измену истих.

Важност ових техничких услова и сагласности је 2 (две) године дана од дана издавања. Ако се у овом року не отпочне са изградњом објекта технички услови се морају обновити.

С поштовањем,

Прилог: ситуација и рачун

Обрадила

BDumić

Биљана Думић

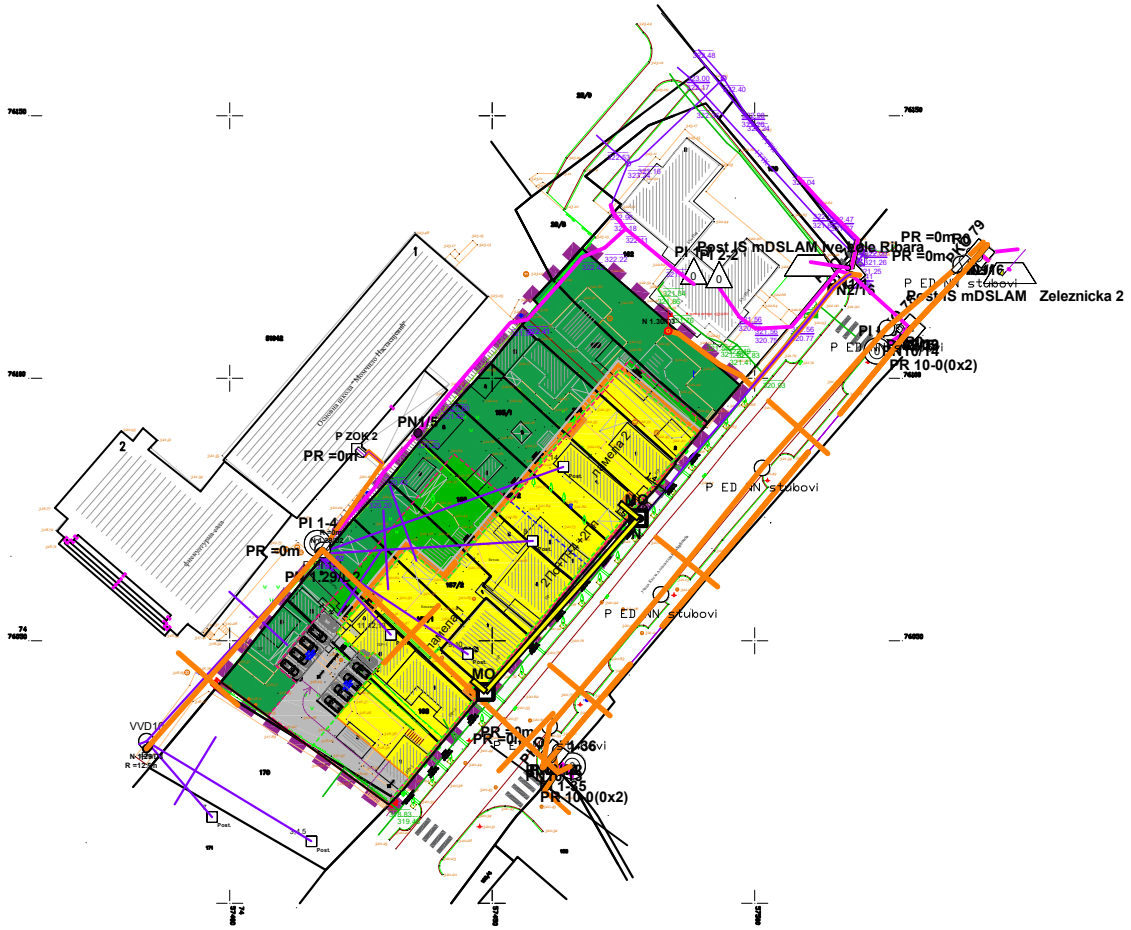
Шеф Службе за планирање и изградњу мреже Крагујевац

А. Сенић

Александар Сенић, дипл. инж.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Зорана Жунковића 23
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

Telekom Srbija	Naziv objekta: "JEVTOVIĆ INVEST" D.O.O. Urbanistički projekat za višeporodični stambeno-poslovni objekat u ul. Kneza Aleksandra Karađorđevića	Razmera: 1:1500	List: 1



LEGENDA:

- PODZEMNI OPTIČKI TK KABL
- PODZEMNI BAKARNI TK KABL
- VAZDUŠNI OPTIČKI TK KABL
- VAZDUŠNI BAKARNI TK KABL
- POSTOJEĆA PE CEV U ZEMLJI
- VAZDUŠNI TK IZVOD
- PRETPLATNIK
- MO MO NOVOPROJEKTOVANA TK OKNA I PE CEVI

ODŠTAMPALA
BDumić
Biljana Dumić

301825/1-2026

Generisano programom INOVA TeleCAD-GIS

Јавно предузеће
"СРБИЈАГАС"
Нови Сад VI
Број 05-03-4/388
14.07.2026 год.

СРБИЈАГАС

Дистрибуција природног гаса
РЈ дистрибуција Чачак

„АРХИПЛАН“ Д.О.О.
За планирање, пројектовање и консталтинг
Кнеза Михаила бр. 66
34 300 Аранђеловац
ПИБ 103421790
МБ 17576259

Ваш број: 378/26

Наш број: 4/630

Датум: 02.07.2026g

Предмет: Захтев за издавање података и услова за потребе израде Урабнистичког пријекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу висепородичног стамбено-пословног објекта (на кп. Бр. 163,164,165/1,165/2,166,167/1,167/2,167/3,168 и 169 и деловима кп. Бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац)

Поштовани,

У вези Вашег захтева заведеног код нас под бројем 4/630 од 02.07.2026. год. за издавање услова - **за потребе израде Урабнистичког пријекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу висепородичног стамбено-пословног објекта (на кп. Бр. 163,164,165/1,165/2,166,167/1,167/2,167/3,168 и 169 и деловима кп. Бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац)**, обавештавамо Вас да је у зони планираних радова, у надлежности ЈП "Србијагас", изграђен следећи гасни објекат :

- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, пречника **DN 63**, у Ул. Александра Карађорђевића на КП 656 КО Горњи Милановац,
- дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar, пречника **DN 25**, у Ул. Александра Карађорђевића на КП 167/3,167/1,162 КО Горњи Милановац

што је приказано на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода дате у прилогу су информативног карактера и за израду документације и извођење радова користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "Србијагас" из надлежног катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода.

Технички услови за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката:

1. Дистрибутивни гасовод од челичних цеви МОР 16 bar и полиетиленских цеви МОР 4 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода МОР ≤ 4 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m^3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m^3 а највише 100 m^3	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m^3	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m^3	-	5,00

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m^3 а највише 60 m^3	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m^3	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	**-**	**1,50**
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.
Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

2. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода МОР 16 bar од надземне електро мреже и стубова далековода су:

	Минимално растојање	
Називни напон	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1 kV < U ≤ 20 kV	2	2
20 kV < U ≤ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < МОР ≤ 16 bar:		
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*	
	1 kV < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**	
	110 kV < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**	
	400 kV < U	Висина стуба + 5 m**	
* али не мање од 10 m. ** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана			

3. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

1. У појасу ширине по 1 м са сваке стране од осе гасовода МОР 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијагас" на терену.
2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијагас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
3. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све

трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.

4. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.

5. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.

6. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.

7. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

Измештање гасовода и/или изградња дела гасовода се ради у посебном поступку (по посебној грађевинској дозволи).

Сви трошкови приликом извођења радова на заштити гасовода и измештању гасовода и/или изградња дела гасовода (као последице измештања гасовода) падају на терет Инвеститора новопројектованог објекта.

Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

Особа за контакт : Никола Величић, дипл.маш.инж. служб. бр. тел. 064/8883870

Прилог: положај гасовода

Обрадио :

Никола Величић, дипл.маш.инж.

С поштовањем,

Копије:

- Сектору дистрибуцију
- Архиви

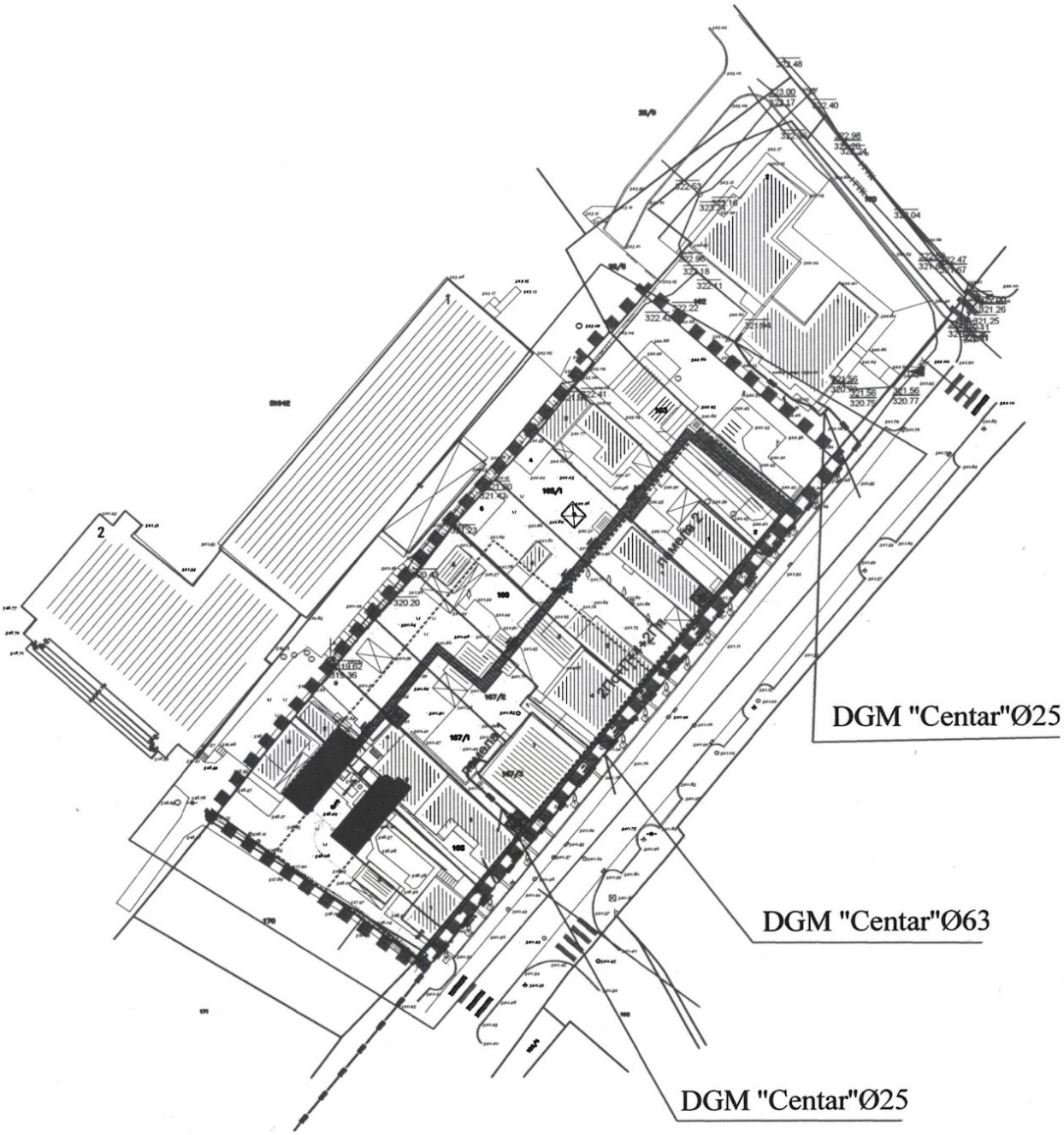
ЈП „СРБИЈАГАС“
Дистрибуција природног гаса
РЈ дистрибуција Чачак

Никола Величић, дипл.маш.инж.

JAVNO PREDUZEĆE SRBIJAGAS NOVI SAD
ORGANIZACIONI DEO BEOGRAD
RADNA JEDINICA ČAČAK

СРБИЈАГАС

RAZMERA 1:1000



—▪—▪— Postojeća distributivna gasna mreža DGM "Centar"Ø63
—▪—▪— Postojeća distributivna gasna mreža DGM "Centar"Ø25

Јавно предузеће "СРБИЈАГАС" Нови Сад VI Број 05-03-4/388 14.07.2026 год.

SKICA SA POLOŽAJEM GASOVODA

Obradio:

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације Чачак
07.33 број 217-4860/26
03.07.2026. године
Ч а ч а к
Булевар ослобођења бр. 5
/НС/

АРХИПЛАН Д.О.О.

Аранђеловац
улица Кнеза Михаила бр. 66

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Ваш захтев број 378/26 од 01.07.2026. године

У вези са списима предмета достављеним од стране „АРХИПЛАН“ Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг Аранђеловац, улица Кнеза Михаила бр. 66, од 01.07.2026. године, која се односе на издавање података и услова за потребе израде Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности 2По+П+4+2Пс, на кп. бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169 и деловима кп. бр. 162 и 170 КО Горњи Милановац, који ће се градити у две фазе, инвестотора „ЈЕВТОВИЋ ИНВЕСТ“ Д.О.О. Чачак, Прислоница, Ибарски пут бр. 103, обавештавамо Вас да ово Одељење сходно чл. 29 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др.закони), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима, али не и за потребе израде техничке документације и урбанистичких пројеката.

Подносиоцу захтева се указује да у случају да плански документ и урбанистички пројекат представљају основ за издавање локацијских услова, исти не садрже могућности, ограничења и услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија, па је потребно, у поступку издавања локацијских услова, прибавити посебне услове заштите од пожара и експлозија у складу са чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр, 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 чл. 20 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/23).

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Милан Ерић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА БЕОГРАД

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за локални економски развој и инвестиције
Датум: 10. јул 2026. године
ГОРЊИ МИЛАНОВАЦ

АРХИПЛАН Д.О.О.
за планирање, пројектовање и консалтинг
Бр. 409/26
14.07.2026 год.
АРАНЂЕЛОВАЦ

Одељење за локални економски развој и инвестиције - општинске управе општине Горњи Милановац, поступајући по захтеву поднетом од стране обрађивача плана „Архиплан“ доо за планирање, пројектовање и консалтинг, Аранђеловац, ул. Кнеза Михаила бр.66, а у име инвеститора „Јевтовић инвест“ д.о.о. Чачак, Прислоница, Ибарски пут бр.103, заведеним у органу ЈЛС под редним бројем 3981 од 02. јула 2026. године, за издавање услова за потребе израде **урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, а у вези саобраћајног прикључка на улицу Кнеза Александра Карађорђевића**, а на основу Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања *("Сл. гласник РС", бр. 39/2019)* и Плана генералне регулације „Горњи Милановац 2025“ (*„Сл. Гласник општине Г.Милановац“ бр. 18/2013, 17/2017 и 4/23*) издаје:

У С Л О В Е
за потребе израде урбанистичког пројекта – инвеститора „Јевтовић инвест“ доо

1. **Подаци о Катастарским парцелама/локацији**

Обухват локације је на КП бр. 163, 164, 165/1, 165/2, 166, 167/1, 167/2, 167/3, 168 и 169, и деловима КП бр. 162 и 170, све у КО Горњи Милановац
Технички услови се односе само на катастарске парцеле у власништву Општине Горњи Милановац – путне парцеле - јавне површине.

2. **Услови за израду урбанистичког пројекта**

Циљ израде пројекта је изградња стамбено-пословног објекта колективног становања.

Обзиром да у документацији за израду урбанистичког пројекта према наведеном списку парцела у обухвату – нису захваћене јавне површине - саобраћајнице (улице/тротоари), а које су у власништву Општине Горњи Милановац – не могу се дати никакви посебни подаци, нити технички услови за потребе израде овог урбанистичког пројекта у смислу уређења или пројектаовања за парцелу улице Кнеза Александра Карађорђевића, односно парцеле КП бр. 656, КО Горњи Милановац.

Међутим сагледавањем достављеног решења, види се да је планиран прикључак на суседној парцели јавне намене – улици Кнеза Александра, те да се у складу са тим могу дати следеће смернице:

- **Пројектовати урбанистички пројекат у свему према ПГР-у „Горњи Милановац 2025“, без мењања урбанистичких параметара, као и према свим припадајућим законима и подзаконским актима из области изградње и саобраћаја, као и правилима струке,**
- **Прикључак формирати тако да се сам колски прикључак на парцелу јавне намене не налази захваћен у лепези неке од раскрсница,**
- **Приликом постављања садржаја и објеката (главног и помоћних објеката), водити рачуна да се на изласку на улицу обезбеди адекватна прегледност саобраћаја у датој улици на коју се поставља прикључак, тј. не блокира прегледност чиме би се онемогућила безбедност саобраћаја.**

Урбанистички пројекат ће бити предмет разматрања Комисије за планове СО Горњи Милановац, где ће се разматрати сви урбанистички параметри, као и само саобраћајно решење.

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ
НАЧЕЛНИК
Јелена Јовановић

Доставити: - Обрађивачу
- Архиви