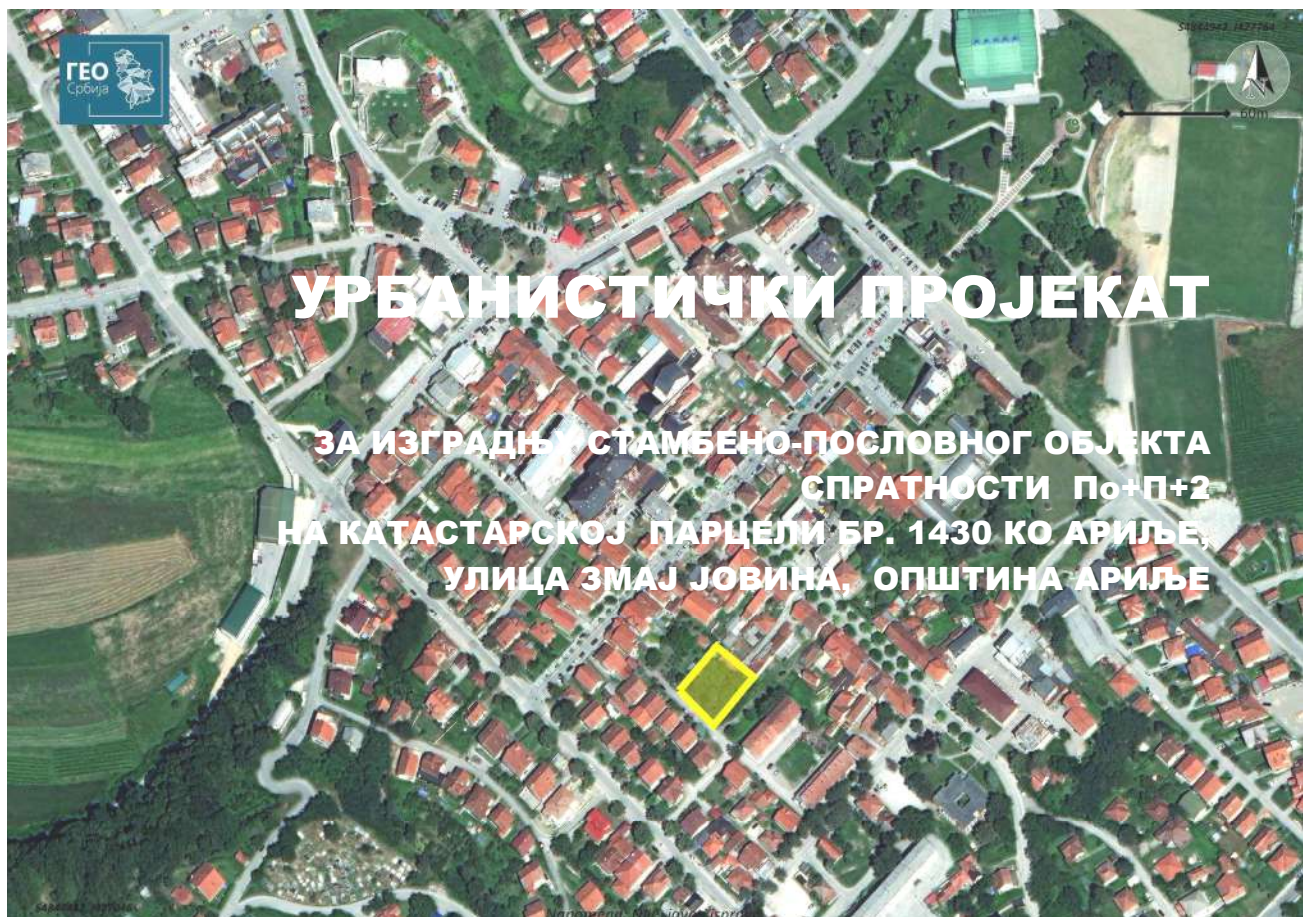


АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

FORMA IN

Ариље, Светолика Лазаревића 19а, +381 (64)8497312, drbrkic@gmail.com

Број УП- 26/25-4



DRAGANA RADOVANOVIĆ-BRKIĆ PR
AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE
FORMA IN
ARILJE

Наручилац:

BUMIX-R DOO

Пожега, ул. Пожешка 23, Висибаба

Обрађивач:

Агенција за пројектовање

„FORMA IN“ АРИЉЕ

Улица Светолика Лазаревића 19а

Ариље, децембар 2025. године

Предмет:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
спратности По+П+2
на кат. парцели број 1430 КО Ариље
ОПШТИНА АРИЉЕ

Наручилац:

BUMIX-R DOO
ПОЖЕГА, Улица Пожешка 23, Висибаба

Обрађивач УП-а:

„FORMA IN , АРИЉЕ
Агенција за пројектовање
Ариље, Светолика Лазаревића 19а

Одговорни урбаниста:

ДРАГАНА РАДОВАНОВИЋ БРКИЋ
дипломирани инжењер архитектуре
Лиценца ИКС број 200 0785 04

Радни тим:

ДРАГАНА РАДОВАНОВИЋ БРКИЋ

Идејно решење (ИДР):

Биро за пројектовање
„АСКИ СТУДИО“ Пожега
Светосавска бр.62
31210 Пожега

Одговорни пројектант
ИДР-а:

ИВАНА КОРАЋ
мастер инжењер архитектуре
Лиценца ИКС број 321 А270 24

Директор:

Драгана Радовановић Бркић

DRAGANA RADOVANOVIĆ-BRKIĆ PR
AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE
FORMA IN
ARILJE



BUMIX-R DOO POŽEGA овим документом даје

САГЛАСНОСТ

На израђени Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 1430 КО Ариље, Ариље, број УП- 26/25 од октобра 2025.године, који је израдила Агенција за пројектовање „ФОРМА ИН“ из Ариља и потврђујемо да је овај урбанистичко-технички документ израђен у складу са нашим захтевима и достављеним Идејним решењем стамбено-пословног објекта.

Инвеститор
BUMIX-R DOO POŽEGA
Бранислав Николић

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Branislav Nikolic', is written over a faint, circular official stamp.

САДРЖАЈ:

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о именовању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Лиценца одговорног урбанисте
5. Лиценца/Потврда одговорног пројектанта Идејног решења

2. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

A- УВОД.....

1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
2. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта
3. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта
4. Подлоге за израду Урбанистичког пројекта
5. Извод из плана вишег реда
6. Подаци и услови надлежних институција и организација- преглед прикупљених података

B- АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1. Граница Урбанистичког пројекта
2. Подаци о локацији и ширем окружењу
3. Постојеће стање објеката и инфраструктуре на локацији

C- УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ.....

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Формирање грађевинске парцеле

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ

1. Планирана намена површина и уређење простора
2. Саобраћајно, регулационо и нивелационо решење
3. Уређење слободних и зелених површина
4. Правила грађења

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

БИЛАНС ПОВРШИНА

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА

1. Саобраћајна инфраструктура
2. Комунална инфраструктура
 - 1) хидротехничка
 - 2) канализациона
3. Електроенергетска инфраструктура
4. Телекомуникациона инфраструктура
5. Термотехничка инфраструктура
6. Систем прикупљања и евакуације отпада

ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

1. Мере и услови заштите животне средине
2. Мере заштите непокретних културних и природних добара
3. Мере заштите од пожара и експлозија
4. Мере приступачности особама са инвалидитетом
5. Мере управљања отпадом
6. Мере енергетске ефикасности

D- СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....

3. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

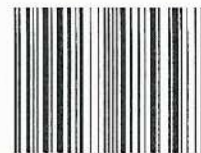
- | | |
|---|---------|
| 1. Шира ситуација са обухватом УП-а..... | P1/4000 |
| 2. Извод из ПГР Ариље са обухватом УП-а (намена површина) | P1/2500 |
| 3. Ужа ситуација са обухватом УП-а, наменом и регулацијом из ПГР-а..... | P1/1000 |
| 4. Катастарско-топографски план са обухватом УП-а..... | P1/250 |
| 5. Нивелација и регулација на нивоу подрума (-3.00м)..... | P1/250 |
| 6. Нивелација и регулација на нивоу приземља (+0.00)..... | P1/250 |
| 7. Нивелација и регулација на нивоу 1.спрата (+3.00м) | P1/250 |
| 8. Синхрон план инсталација..... | P1/250 |

4. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

5. ОСТАЛИ ПРИЛОЗИ

1. Подлоге за израду урбанистичког пројекта
2. Подаци и услови надлежних институција и организација

1. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



5000158475397

Регистар привредних субјеката

БП 97012/2019

Датум, 09.08.2019. године

Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднела:

Име и презиме: Драгана Радовановић-Бркић

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

DRAGANA RADOVANOVIĆ-BRKIĆ PR
AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE FORMA IN ARILJE

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Драгана Радовановић-Бркић
ЈМБГ: 2512972797217

Пословно име предузетника:

DRAGANA RADOVANOVIĆ-BRKIĆ PR
AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE FORMA IN ARILJE

Пословно седиште: Светолика Лазаревића 19 А, спрат I, стан 13, Ариље, Србија
Број и назив поште: 31230 Ариље
Регистарски број/Матични број: 65521814

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 111588534

Почетак обављања делатности: 09.08.2019 године
Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

Адреса за пријем електронске поште: drbrkic@gmail.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.08.2019. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 97012/2019, за регистрацију:

DRAGANA RADOVANOVIC-BRKIC PR
AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE FORMA IN ARILJE

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у дипозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ) и потврда о поднетој пријави на обавезно социјално осигурање.

Ако се у прилогу решења не налазе наведене потврде у обавези сте да урадите следеће:

1. Да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а,
2. Да лично поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, **ОДМАХ** по пријему овог обавештења И САМО УКОЛИКО СТЕ ПРИЈАВИЛИ ПОЧЕТАК ОБАВЉАЊА ДЕЛАТНОСТИ, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>), уколико већ нисте пријављени на осигурање по основу радног односа код другог послодавца, и то само уколико сте пријавили почетак обављања делатности.

На основу члана 62 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бројеви 72/2009, 81/2009 , 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/20, 52/21 и 62/23), доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању руководиоца радног тима- одговорног урбанисте

За израду: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**
за изградњу СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА спратности По+П+2
на катастарској парцели број 1430 КО Ариље, Општина Ариље

Инвеститор BUMIX-R DOO Пожега

За руководиоца радног тима - одговорног урбанисту одређује се:

Драгана Радовановић Бркић, дипломирани инжењер архитектуре, број
лиценце Инжењерске коморе Србије 200 0785 04.

Именована испуњава услове из члана 62. Став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 09/20, 52/21 и 62/23).

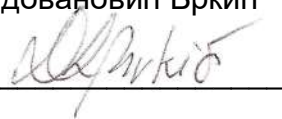
Именована је дужна да се при изради документације придржава Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23).

Ариље, 15.02.2025.године

Број УП – 26/25-3

Директор
Драгана Радовановић Бркић

DRAGANA RADOVANOVIC-BRKIC PR
AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE
FORMA IN
ARILJE



У складу са чланом 77. став 5 Правилника о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС бр.32/2019 и 47/2025) одговорни урбаниста **Урбанистичког пројекта за изградњу СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** спратности По+П+2 на катастарској парцели 1430 КО Ариље,

ДРАГАНА РАДОВАНОВИЋ БРКИЋ, дипломирани инжењер архитектуре са лиценцом одговорног урбанисте Инжењерске коморе Србије, даје следећу изјаву:

ИЗЈАВА

Да је **Урбанистички пројекат за изградњу СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПО+П+2** на катастарској парцели 1430 КО Ариље, израђен у складу са одредбама **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник" Републике Србије, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/2025), прописима, стандардима и нормативима из области планирања и урбанизма.

Да је Урбанистички пројекат израђен у складу са **Планом генералне регулације** („Службени гласник општине Ариље“ број 01/17) , **Изменом и допуном Плана генералне регулације** („Службени гласник општине Ариље“ број 07/24), као и у складу са **Решењем о исправци техничке грешке III 03** број 350-9/2025 од 08.04.2025. године које је донето од РС Општина Ариље, Скупштина општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 10/25).

Да је Урбанистички пројекат израђен у складу са **Извештајем о извршеној другој стручној контроли Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+2 на кат.парцели број 1430 КО Ариље**, број 06-62-3/25 од 13.10.2025. године донетог од стране РС Општина Ариље Комисије за планове општине Ариље.

Да је Урбанистички пројекат израђен у складу са **Извештајем о извршеној другој стручној контроли Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+2 на кат.парцели број 1430 КО Ариље**, број 06-71-2/25 од 20.11.2025. године донетог од стране РС Општина Ариље Комисије за планове општине Ариље.

ДРАГАНА РАДОВАНОВИЋ БРКИЋ дипломирани инжењер архитектуре
Лиценца ИКС број 200 0785 04



Број УП- 26/25-4

АРИЉЕ, 15.12.2025.године



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 В. Радовановић-Бркић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2512972797217

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0785 04



У Београду,
14. октобра 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-11389
Београд, 14.05.2025. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Драгана В. Радовановић-Бркић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0785 04

**Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 11.03.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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

**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**



Вељко Бојовић, дипл.пр.планер

Број: 02-12/2025-16411
Београд, 09.07.2025. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19)
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Ивана Б. Кораћ, маст. инж. арх.
лиценца број

221A 007 25

**Архитекта урбаниста за обављање стручних послова урбанистичког
планирања из стручне области архитектура**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 20.05.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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

**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**



Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

2. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

А. У В О Д

Урбанистички пројекат за изградњу **стамбено-пословног објекта спратности По+П+2 са пословањем у делу приземља, инвеститора BUMIX-R DOO** из Пожеге, је израђен у складу са пројектним задатком инвеститора, условљеностима из важећег урбанистичког плана (План генералне регулације Ариља са његовом изменом и допуном) и на основу других релевантних закона и прописа из области урбанистичког планирања и пројектовања.

Аутор Идејног решења објекта, које је саставни део УП-а, је Биро за пројектовање „АСКИ СТУДИО“ Пожега, пројектант Ивана Кораћ, мастер инжењер архитектуре.

Инвеститор се у поступку прибављања документације за нову градњу обратио надлежној Општинској управи општине Ариље - Одељењу за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове са захтевом за добијање Информације о локацији на основу које се ушло у поступак израде Урбанистичког пројекта јер је то прописано важећим урбанистичким планом. Такође је, у току припреме УП-а, дошло до стручног преиспитивања зоне пословања у важећем урбанистичком плану и утврђена је техничка грешка за чију је верификацију спроведена законска процедура те је и тај документ накнадно достављен обрађивачу УП-а као важећи плански основ.

Предмет разраде овог УП-а је катастарска парцела број **1430 КО Ариље у Ариљу, улица Змај Јовина**. Ова локација се налази у градском центру у зони пословања и непосредно уз границу градске амбијенталне целине „Градски центар“, са њене спољашње стране. Ову целину образују улица Светог Ахилија тј. градска пешачка зона са физичким оквиром од објеката који представљају стару градску чаршију изграђену на потезу црква Светог Ахилија- зграде општине и суда. Позиција локације за нови објекат је „укљештена“ у то специфично градско ткиво али је стамбено-пословна зграда пројектована независно од амбијенталне целине јер јој ни не припада.

Овим пројектом и идејним решењем су, кроз анализу постојећег стања, позиције локације и потреба на тржишту, у делу приземља ка регулацији пројектоване две пословне јединице које чине 4,51 % укупне површине објекта. Као пратећа намена компатибилна пословању у градском центру је предвиђена стамбена намена (21 стан, односно 95,49 % површине објекта).

Урбанистичко-техничким документом је предвиђено уклањање свих постојећих објеката и изградња једног стамбено-пословног објекта са уређењем остатка парцеле/дворишта.

Планирани објекат има карактеристике вишепородичног стамбеног објекта са пословним садржајем, тј. садржи 2 пословне јединице у приземљу, 21 стамбену јединицу распоређене у три нивоа и неопходне пратеће садржаје (гаражни простор и оставе у подрумском делу објекта). Уз објекат је дефинисано партерно уређење слободних површина на парцели, обезбеђен колско-пешачки приступ и потребан простор за паркирање. Објекат је прилагођен прикључењу на неопходну градску инфраструктуру.

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ПОВОД за израду овог УП-а је захтев инвеститора да се за планирану изградњу омогући законска процедура за добијање потребних дозвола за уклањање постојећих и изградњу новог објекта, а у складу са важећим планским документом.

ЦИЉ овог УП-а је да се кроз урбанистичко-архитектонску разраду ове локације обезбеде:

- детаљнији плански услови за добијање грађевинске дозволе за изградњу планираног објекта;
- провера испуњености услова за грађевинску парцелу;
- прибављање и анализа информација о могућностима за прикључење објекта на неопходне градске инфраструктурне мреже;
- да се ускладе реалне потребе и интереси инвеститора са могућностима локације у погледу поштовања критеријума и прописа за изградњу објекта, заштиту јавног интереса, заштиту животне средине и суседских односа.

2. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- ❖ Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник" Републике Србије, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 09/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025)
- ❖ Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон)
- ❖ Закон о културним добрима („Сл. гласник РС“ број 71/94, 52/2011-др.закон, 99/2011-др.закон, 6/2020-др.закон, 35/2021-др.закон, 129/2021-др.закон и 76/2023-др.закон)
- ❖ Закон о заштити природе („Сл. гласник РС“ бр.36/2009, 88/2010, 91/2010-испр., 14/2016, 95/2018-др.закон и 71/2021)
- ❖ Закон о заштити животне средине (Сл. гласник РС број 135/2004, 36/2009-други закон, 72/2009-др.закон, 43/2011 одлука –УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др.закон и 94/2024-др.закон)
- ❖ Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр: 109/2025)

Остала законска регулатива која је примењивана при изради овог УП-а је:

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" 32/2019 и 47/2025)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" 22/2015-89)
- Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“ бр. 8/1995)

- Правилнико техничким нормативима безбедности гаража од пожара ("Службени гласник РС" бр. 31/2024 и 59/2025)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени гласник РС", бр. 22/2019)
- Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС”, бр. 3/2018)

3. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- ❖ План генералне регулације Ариља-ПГР („Службени гласник општине Ариље“ број 01/17)
- ❖ Измене и допуне Плана генералне регулације Ариља („Службени гласник општине Ариље“ број 07/24)
- ❖ Решење о исправци техничке грешке III 03 број 350-9/2025 од 08.04.2025. године донето од РС Општина Ариље, Скупштина општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 10/25)

4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

За потребе израде Пројекта коришћене су следеће подлоге:

- Катастарско-топографски план предметне локације са ДКП водовима, у размери 1:250 оверен од стране Геодетске агенције „ГЕОПројект“ Ариље, 26.06.2025.године
- Ортофото подлоге преузете са званичног сајта <https://a3.geosrbija.rs/>

Ове подлоге на којима се ради графички део Пројекта су у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19,09/20, 52/21,62/23 и 91/2025).

5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА
--

Према намени простора дефинисаној у оквиру ПГР-а катастарска парцела бр.1430 КО Ариље се налази у оквиру границе грађевинског подручја у урбанистичкој целини 1.1.3. Зона градње је **пословање у градском центру**.

Дозвољава се намена за комерцијалне, сервисне или занатске услуге (занати са пружањем услуга и који не стварају велику и сталну буку), без могућности производње која би се негативно одразила на суседне парцеле чија је намена становање средњих густина-градско.

Дозвољено је градити просторе за изложбено-сајамске манифестације, угоститељство, здравство, административне услуге, комерцијалне услуге,

занатство (кројачи, фризери, педикири, маникири, шминкери, обућари, ташнари, сарачи, прецизни механичари, златари, сајџије и сл.) , сервисне услуге, рекреација.

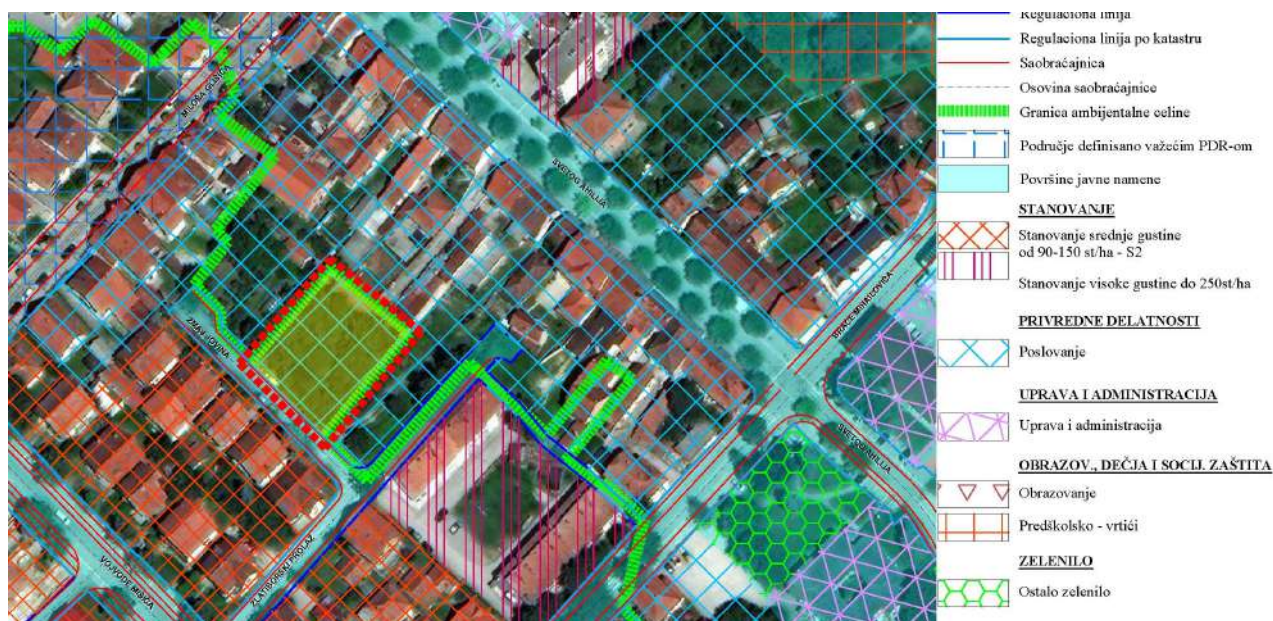
Као пратеће намене могуће је становање или јавне намене.

У овиру свих облика пословања и пословних комплекса, или пословно-трговинског комплекса дозвољава се изградња више стамбених јединица.

На овим локацијамасе дозвољава изградња објекта за пословање и трговину. У делу градског центра могуће је вршити попуну и заокруживање постојећих локација намењених пословању или потпуна изградња на празним парцелама.

Такође је дозвољено да се колски улаз у овакве парцеле организује са задње стране, као и паркирање, ако је то могуће. Дозвољава се реализација изградњом једног или више објекта, али и кроз више фаза реализације.

Постојећи објекти се могу доградити, надградити, реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима или до попуне задатих коефицијената.



Слика бр. 1. Извод из листа “ГРАНИЦА ПЛАНА СА ДЕТАЉНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА И ЛОКАЦИЈАМА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ”

6. ПОДАЦИ И УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

За потребе Урбанистичког пројекта прикупљени су подаци и услови надлежних институција. Како се кренуло са идејом објекта вишепородичног становања са 25 станова то су прикупљени услови за исти, а након тога, с обзиром да се потребни капацитети нису драстичније променили (21 стан и 2 пословна простора) , прибављени су и допунски услови од релевантних институција за које је искуствено направљена процена да би могли бити од интереса за овај пројекат и касније за грађевинску дозволу. У прилогу документације је и Извештај Комисије за планове.

ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ ПО+П+2 НА КАТ.ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1430 КО АРИЉЕ, БРОЈ 06-62-3/25 ОД 13.10.2025. ГОДИНЕ ДОНЕТ ОД СТРАНЕ РС ОПШТИНА АРИЉЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ ОПШТИНЕ АРИЉЕ.....

ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ ДРУГОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ ПО+П+2 НА КАТ.ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1430 КО АРИЉЕ, БРОЈ 06-71-2/25 ОД 20.11.2025. ГОДИНЕ ДОНЕТ ОД СТРАНЕ РС ОПШТИНА АРИЉЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ ОПШТИНЕ АРИЉЕ.....

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ СА ДКП ВОДОВИМА, У РАЗМЕРИ 1:250 ОВЕРЕН ОД СТРАНЕ ГЕОДЕТСКЕ АГЕНЦИЈЕ „ГЕОПРОЈЕКТ“ АРИЉЕ, 26.06.2025.ГОДИНЕ.....

ПОДАЦИ РГЗ-а

1. **Копија плана** за парцелу 1430 КО Ариље, издата од РС Републички геодетски завод СКН Ариље, број 953-138-25143/2025 од 26.06.2025.године
2. **Копија водова** -водови су дати у дигиталном облику, приказани на КТП плану
3. **Препис листа непокретности број 3208** за к.п. број 1430 КО Ариље, од 25.06.2025. године.

ПОДАЦИ И УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА.....

1. Информација о локацији број IV 03 број 350-134/2024 од 19.07.2024.године, издата од странеОпштинске управе општине Ариље
2. Решење о исправци техничке грешке III 03 број 350-9/2025 од 08.04.2025. године донето од РС Општина Ариље, Скупштина општине Ариље

1. Услови ЕПС-а (нови) за потребе израде Урбанистичког пројекта, број 2561200-Д.09.16-323636/2-2025 од 26.08.2025. године, издати од Електродистрибуције Србије, огранак Ужице
2. Технички услови (нови) за прикључак на водоводну мрежу, број 93/31-25 од 30.07.2025.године, издати од стране ЈКП Зелен
3. Технички услови (нови) за прикључак на канализациону мрежу, број 93/33-25 од 30.07.2025.године, издати од стране ЈКП Зелен
4. Услови за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајницу издати од Општинске управе Ариље, Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, број IV04 350-12/2025 од 24.01.2025.год., као и допунски услови број IV 04 350-150/2025 од 29.07.2025.године.
5. Технички услови за телекомуникације, деловодни број 29182/2-2025 БТ од 06.02.2025.године издати од Предузећа за телекомуникације а.д.Телеком Србија, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље –Ужице, као и допунски услови деловодни број 342629/2-2025 БТ од 13.08.2025.године.
6. Обавештење издато од стране Јавног водопривредног предузећа СРБИЈАВОДЕ, Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице, број 680/1 од 01.04.2025. године
7. Мишљење Министарства одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру Београд, број 1165-2 од 31.01.2025.године

Б. АНАЛИЗА ЛОКАЦИЈЕ И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1. ГРАНИЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обухват овог урбанистичког пројекта је катастарска парцела број 1430 КО Ариље. Граница Урбанистичког пројекта је дата у графичким прилозима.

Координате границе УП-а:

1	X=7427853.96	Y=4845534.49
2	X=7427855.01	Y=4845533.48
3	X=7427858.67	Y=4845530.66
4	X=7427867.23	Y=4845523.55
5	X=7427870.41	Y=4845521.00
6	X=7427872.16	Y=4845519.56
7	X=7427875.18	Y=4845517.01
8	X=7427870.42	Y=4845511.38
9	X=7427860.64	Y=4845499.48
10	X=7427852.12	Y=4845489.21
11	X=7427842.87	Y=4845498.60
12	X=7427832.25	Y=4845509.21
13	X=7427840.05	Y=4845518.33

Укупни обухват Урбанистичког пројекта износи 963 м² (9а 63.00 м²).

2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ

Локација пројекта се налази у централној градској зони Ариља, на простору заравни која се издиже изнад алувиона формираног водотоцима река Рзава и Моравице.

Позиционирана је у једном од неколико типичних градских блокова формираних на тој заравни. Блокови су правилног четвороугаоног облика оквирних димензија 150/150метара, формирани крајем деветнаестог и почетком двадесетог века.

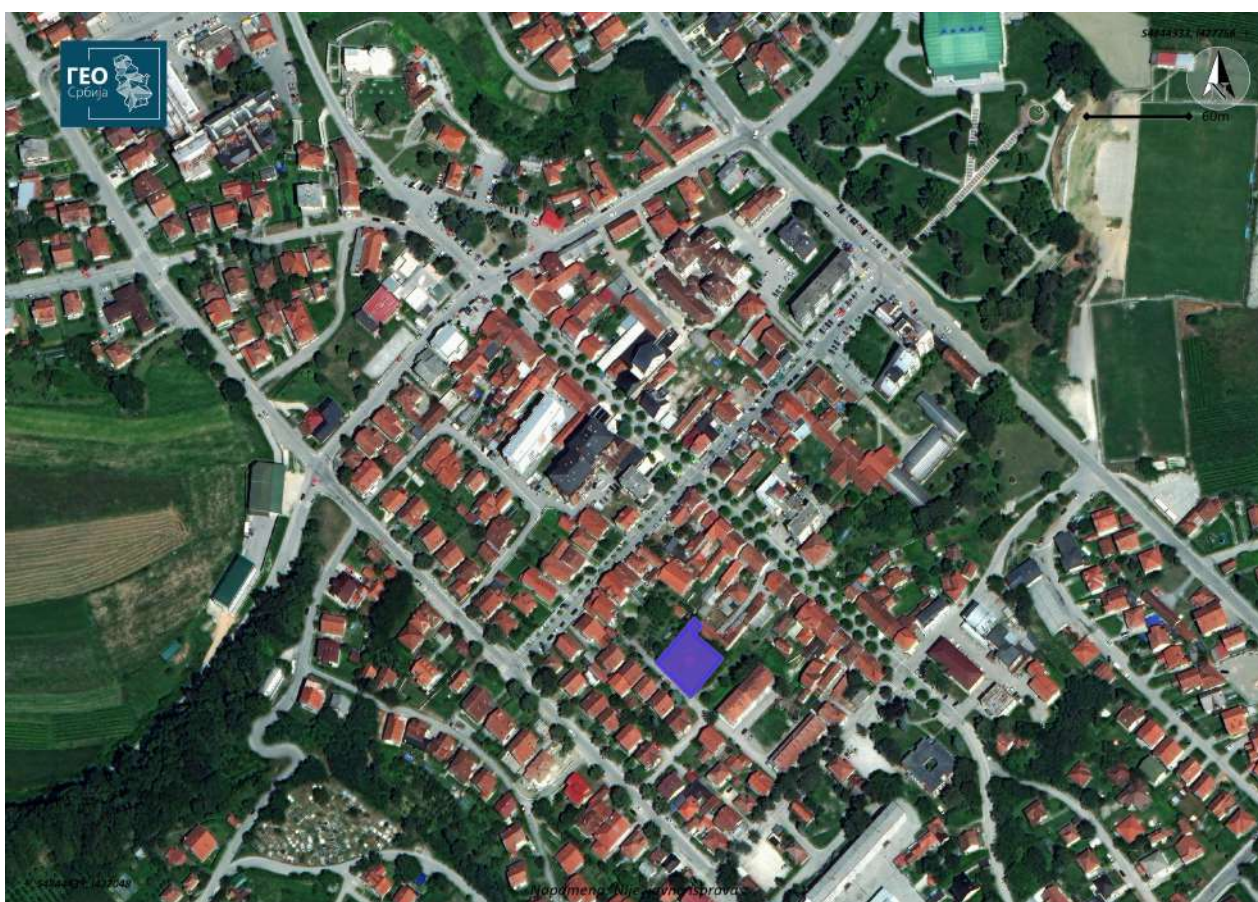
Дубина парцела у овим блоковима у време њиховог настанка била је око 75 метара за потребе кућа са окућницом и баштом. У модерном добу се са надоградњом функција насеља појавила потреба задодатном трансформацијом тих блокова па се у њиховој унутрашњости, урбанистичким плановима у задњих педесетак година, просецају интерне улице, једносмерне или двосмерне. Једна од тих улица је и Змај Јовина која је двосмерна и слепа, са планираном колском окретницом.

Приступ локацији УП-а је из унутрашњости блока, из поменуте улице која повезује централну блоковску структуру са градском саобраћајницом првог реда, улицом Војводе Мишића- саобраћајницеса југозападне стране градског центра.

У ужем окружењу посматране локације је присутно индивидуално становање и вишепородично становање из периода седамдесетих и осамдесетих година двадесетог века, док је на ширем простору заступљено пословање мањег обима и комерцијалног типа (маркети, бутици, банке, кафићи, књижаре и сл.).

Југозападно од локације су парцеле са једнопородичним становањем спорадично комбинованим са пословањем, југоисточно су позициониране зграде са вишепородичним становањем (спратности По+П+1 и По+П+3). Са северозапада и североистока је градска амбијентална целина са главном - пешачком улицом Светог Ахилија и објектима уз њу, удаљена око 60 метара североисточно.

У источној зони су јавне функције -Основна школа „Стеван Чоловић“ (на одстојању од око 130 метара), градски Дом здравља (на око 200 метара) и зграде општинске управе и суда (преко 200м одстојања на североисток).



Слика бр. 2. Шире окружење локације (сателитски снимак)

МАКРОЛОКАЦИЈСКИ ПОЛОЖАЈ парцеле у обухвату урбанистичког пројекта може се дефинисати следећим параметрима:

- У градском је центру, делимично дислоцирана и у унутрашњости блока
- Не припада амбијенталној целини главне улице те није проглашена за заштићено културно добро нити ужива претходну заштиту
- Наслања се на стамбену улицу која излази директно на главну градску саобраћајницу (ул. Војводе Мишића која је истовремено и обилазница око градског центра)

- Излазак на главну улицу Светог Ахилија је преко попречних улица Браће Михаиловић и Милоша Глишића
- Заједно са парцелама у окружењу на којима су већ изграђене стамбене зграде може да представља заокружену целину за вишепородично становање.
- На овом подручју нису идентификована природна добра.

МИКРОЛОКАЦИЈА

За анализу постојећег стања коришћених суподаци из документације – копије плана, поседовног листа, катастарско-топографских снимак, као и подаци прикупљени на терену.

- Земљиште посматране локације је терен у незнатном паду, налази се на средњим котама од око 343,30 са доње (јужне) стране парцеле до 343,00 са горње (северне) стране локације. Пад је од југоистока ка северозападу.
- Терен је изграђен, постоје два објекта – магацин (укњижен, али евидентиран као стамбени објекат) и помоћни објекат који није укњижен; тренутни приступ објектима је са главне улице Св. Ахилија;
- Већи део парцеле је, због неодржавања, обрастао дивљим дрвенастим биљкама просечне висине од око 6 метара;
- Најближи стамбени објекат се налази на суседним парцелама са североисточне стране (кп. бр. 203/2 и 203/8, КО Ариље), и спојен је са објектом магацина који је изграђен на 1430 КО Ариље; стамбени објекат је, као и магацин, грађен половином 20-тог века и тренутно се користи за становање;
- Најближи стамбени објекат са јужне/југозападне стране налази се на удаљености од 10.0 метра од границе анализираних парцела 1430 КО Ариље, са друге стране улице Змај Јовине; новијег је датума и квалитетне градње;
- Најближи помоћни објекат је на 1.50 метар од североисточне границе УП-а, на парцелама које су изграђене са више стамбених и помоћних објеката и које гравитирају ка главној улици; преко тих парцела на удаљености од 15 метара од локације подземно пролази велики АБ канализациони колектор Ø 500;
- Са бочних страна локације су неизграђене парцеле/простори;
- На основу привремене сеизмолошке карте СФРЈ из 1982. године испитивано подручје се налази у области са степенима сеизмичности 8° МКС скале, што не представља већу сеизмичку угроженост, која би условљавала посебне мере изградње објеката и адекватну просторну организацију. Повећање или смањење степена сеизмичког интензитета није истражено, обзиром да није вршена микросеизмичка реонизација за потребе израде урбанистичко-планске документације.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ОБЈЕКТА И ИНФРАСТРУКТУРЕ НА ЛОКАЦИЈИ

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

На локацији постоје изграђени објекти. Укњижени стамбени објекат је, у ствари, објекат магацина, док други (помоћни) објекат не постоји уписан у катастру непокретности. Оба објекта су у лошем стању, не користе се дужи низ година и нису одржавани.

Табела 1. Преглед катастарских података и урбанистичких параметара

БРОЈ ПАРЦЕЛЕ	ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ м ²	ОБЈЕКТИ	ВЛАСНИК ЗЕМЉИШТА	ВРСТА ЗЕМЉИШТА	СВОЈИНА
1430	963,00	Стамбени објекат П+0 П=157,00 м ²	„BUMIX-R“ доо Пожега	Градско грађевинско земљиште	Приватна 1/1
Укупна површина парцела у УП-у		Површина под објектима	Индекс Заузетости у УП-у %		Индекс изграђено сти у УП-у
963,00 м ²		157,00	16,30 %		~0,16

Слика бр. 3. Ужа локација-фотографије са терена



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+П+2
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР.1430 КО АРИЉЕ, ОПШТИНА АРИЉЕ



ПОСТОЈЕЋА КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

ПУТНА ИНФРАСТРУКТУРА – Локација УП-а се налази у Змај Јовиној улици која је стамбеног карактера. Улица је двосмерна и слепа, асфалтирана са ширином коловоза од 5.00м. Тротоари не постоје. Коловозна конструкција пута је у релативно лошем стању, израубована од коришћења.

Фронт парцеле 1430 КО Ариље излази на улицу, а 15 метара јужније улица се ломи под углом од 90 степени и продужава југозападно ка раскрсници са улицом Војводе Мишића. Воде са постојећих асфалтних површина се преливају у зелене површине суседних дворишта.

ВОДОСНАБДЕВАЊЕ – На локацији УП-а постоји водоводна мрежа која снабдева постојеће објекте. Промер цеви је стандардан за кућни прикључак. Прикључак је на градску инсталацију.

КАНАЛИЗАЦИЈА – постоји кућни прикључак на градски канализациони систем фекалне канализације. Прикључак је на фекални (мешовити) колектор. Преко суседне парцеле 204/1 КО Ариље прелази канализациони колектор Ø250, а са североисточне стране је колектор Ø500.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

На основу увида у водове на КТП плану констатовано је да на катастарској парцели планираној за изградњу објекта постоје подземни ТК каблови.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА – На постојећем објекту магацина постоји кровни увод електричне енергије, а са унутрашње стране и разводна табла. Са те спољашње позиције ваздушно су прикључени суседни стамбени објекти изграђени на кат.парцелама 203/5, 203/6 и 203/8, све у КО Ариље.

Фотографије постојећих видних електроинсталација су у наставку текста:



Слика бр. 4. Кровни увод



Слика бр. 5. Паучинаста мрежа ЕЕ каблова

Ц. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

Грађевинска парцела је најмања земљишно-просторна јединица на којој се може градити.

Грађевинска парцела, по правилу, треба да има површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну површину. Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене није грађевинска парцела. Величина грађевинске парцеле дефинисана је регулационим линијама према површинама јавне намене и границама катастарских парцела. Усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене, у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом парцелације, а минимална ширина приступног пута је 3,5м. И максималне дужине до 35м. Уколико се јави потреба за већом дужином потребно је радити корекцију планског саобраћаја.

Уколико није могуће обезбедити приступни пут, могуће је да две стране направе и овере Уговор о праву пролаза заинтересованих страна.

Ширина фронта парцеле је ширина грађевинске парцеле на регулацији.

На једној катастарској парцели може се формирати већи број грађевинских парцела пројектом препарцелације. Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле.

Од већег броја катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, пројектом препарцелације, у циљу испуњења услова за формирање грађевинске парцеле. Максимално померање међе је до 10 метара.

Могуће је извршити Исправку граница суседних парцела на основу пројекта Исправке граница, а на захтев оба власника (или самог власника, ако је један), односно закупца катастарске парцеле. Дозвољава се Исправка граница суседних парцела и за случај да су две суседне парцеле у различитим зонама градње по намени, тако да се омогући намена по потреби инвеститора. Максимално одступање не може прећи 10 м.

Уколико је парцела мања до 5% од минималне површине дозвољене намене у правилима грађења, дозвољава се изградња објеката по правилима прописаним овим Планом.

Уколико је парцела мања од 300м² од минималне одређене површине дозвољене намене могуће је планирати објекат за ту зону али тако да се величина будућег објекта одреди према задатим коефицијентима.

Минимални параметри за грађевинску парцелу за ову зону дефинисану ПГР-ом су:

врста	парцела	ширина фронта
<u>Пословање у градском центру</u>		
слободностојећи.....	300м ²	Мин. 12м
двојни објекти.....	200 м ²	Мин. 12м (за мање према кат.стању
објекти у низу.....	150 м ²	Мин. 12м (за мање према кат.стању

Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" 22/2015-89) у оквиру члана 10. Општа правила за парцелацију у општој стамбеној зони, у мешовитој зони, градској стамбеној зони и централној градској зони у насељима средњих и већих густина је дефинисано:

„ Најмања ширина грађевинске парцеле за вишеспратне стамбене и пословне објекте у непрекинутом низу је 12,0 м, а за слободностојеће вишепородичне стамбене, пословне и друге објекте компатибилних намена је 16,0 м.

Најмања површина грађевинске парцеле за нову изградњу за објекте из става 1. овог члана је 600 м².“

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ.....

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

У овој зони дозвољава се изградња објеката за пословање и трговину.

Као пратеће намене могуће је становање или јавне намене.

У овиру свих облика пословања и пословних комплекса, или пословно-трговинског комплекса дозвољава се изградња више стамбених јединица.

За све локације у ужем градском језгру је важно да делови објекта у приземљу, а који су на регулацији имају намену пословање и трговина, а у приземљу задњег дела објекта могуће је планирати и становање као и у свим спратним етажама. Ово је препорука за парцеле са великом дубином и ужим фронтом на регулацији.

Такође је дозвољено да се колски улаз у овакве парцеле организује са задње стране, као и паркирање, ако је то могуће. Дозвољава се реализација изградњом једног или више објеката, али и кроз више фаза реализације.

Постојећи објекти се могу доградити, надградити, реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима или до попуне задатих коефицијената.

У делу градског центра могуће је вршити поуну и заокруживање постојећих локација намењених пословању или потпуна изградња на празним парцелама.

Тип изградње за објекте у овој зони пословања (по ПГР-у и његовој измени то је зона 1.1.3) су претежно објекти у низу и прекинутом низу (у складу са наслеђеном матрицом).

У оквиру плана Измене и допуне Плана генералне регулације Ариље за објекте за становање и пословање дозвољено је градити следеће типове објеката:

- 1/ слободностојећи објекти (објекат не додирује границе суседних парцела)
- 2/ двојни објекти (објекат додирује једну бочну страну парцеле)
- 3/ објекти у низу (објекат додирује обе бочне стране парцеле)

2. САОБРАЋАЈНО, РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

КОЛСКО-ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Саобраћајни прикључак новог стамбено-пословног објекта је предвиђен на улици Змај Јовину. То је стамбена и приступна улица која се повезује на градску саобраћајницу првог реда, улицу Војводе Мишића (саобраћајнице првог реда намењене су интензивним саобраћајним токовима који се одвијају унутар градске територије).

Планирани коридор ове улице је укупно 6.0м, само коловоз. Улица је планом предвиђена као улица са окретницом која почиње на 10 м удаљености западно од локације анализираних УП-ом, као тзв. ИНТЕГРИСАНИ ТИП улице, где су коловозне површине истовремено предвиђене и за аутомобиле и за пешаке, с обзиром да је очекивани интезитет саобраћаја на овим саобраћајним површинама мали.

Нивелетаокретнице дата у ПГР-у (са изменом и допуном) је 342,80 мнв, тј. нижа је од улаза у парцелу -а није планирано проширење саобраћајнице.

За пројектовање саобраћајног прикључка прибављени су услови Општинске управе општине Ариље, Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, број IV 04 350-12/2025 од 24.01.2025.год, као и допунски услови број IV 04 350-150/2025 од 29.07.2025.године.

Условима је прописано, између осталог, да се у зони прикључка дефинишу полупречници кривина тако да се омогући маневрисање одговарајућег меродавног возила, при чему је неопходно обезбедити и адекватну прегледност.

Према условима управљача путевима обавеза инвеститора је и да прикључком на саобраћајницу не угрози постојеће стање а за све радове који би угрозили постојеће стање потребно је обавестити овај орган управе. Евентуалне трошкове враћања коловоза и тротоара у првобитно стање сноси инвеститор.

Услови за пројектовање и прикључење важе за израду Урбанистичког пројекта а исти се могу користити и у поступку издавања Локацијских услова у складу са чланом 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 испр., 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

МИРУЈУЋИ САОБРАЋАЈ

Паркирање и гаражирање возила ПГР-ом је предвиђено у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. За локације у делу градског центра паркирање је могуће решити и закупом паркинга на најближим локацијама за паркирање или како одреди градска управа.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- за мање комплексе 1ПМ на 70м² корисног простора
- за веће комплексе 1ПМ на 100м² корисног простора
- становање: 1ПМ/ на 1 стан

Обавезно обезбедити и паркинг места за потребан тип доставног или тереног возила, ако карактер послова то захтева.

Према Измени и допуни ПГР-а димензије просторног габарита од 2.5х5.0м за управно и 2.3х6.0м за подужно паркирање су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

РЕГУЛАЦИЈА

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Регулациона и грађевинска линије су дате према графичком прилогу број 3. ПГР-а и његове измене и допуне: „Карта урбанистичке регулације са грађевинским линијама и површинама јавне намене“.

Регулациона линија је на постојећој међи са улицом Змај Јовином.

Грађевинска линија према улици Змај Јовиној јена 5.0 метара од регулације.

Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено поставити објекат у нивоу терена. Подземне етаже могу да се граде унутар или до регулационе линије, ако је регулација испред грађевинске линије. Простор између регулационе и грађевинске линије може се користити као простор за паркирање (за све типове градње), партерно зеленило са пејзажним уређењем.

Дозвољени препусти за нивое спратова су до 1.20м. У случају да се регулациона и грађевинска линија поклапају дозвољено је планирати препусте спратова од 1.20м али на висини већој или једнакој од 4.0м од коте тротоара.

НИВЕЛАЦИЈА

Висине објекта неопходно је ускладити са преовладавајућим постојећим окружењем. Највећа дозвољена спратност за објекте оријентисане на саобраћајницу у унутрашњости блока је П+2, са или без подрума (односно подземних етажа) или сутерена (у зависности од висине подземних вода).

Максимална висина назитка поткровне етаже може бити до 1.60 м.

3. УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Површина која у оквиру комплекса мора остати слободна односно уређена и озелењена је минимум 10% што је дефинисано важећим ПГР-ом (и изменом и допуном) за зону пословања.

У циљу заштите биодиверзитета, а у складу са просторним могућностима везаним за положај новог објекта, на предметној локацији планирати подизање новог зеленила, уз обезбеђење разноврсности врста и спратовности дрвенасте вегетације која је највише прилагођена локалним педолошким и климатским условима.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Према ПГР-у Ариља и његовој Измени и допуни, на катастарској парцели бр.1430 КО Ариље предвиђени су пословање и трговина.

Као пратеће намене могуће је становање или јавне намене.

На основу Решења о исправци техничке грешке III 03 број 350-9/2025 од 08.04.2025. године донетог од РС Општина Ариље, Скупштина општине Ариље утврђено је да: „у овиру свих облика пословања и пословних комплекса, или пословно-трговинског комплекса дозвољава се изградња више стамбених јединица“.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА СУСЕДНЕ ПАРЦЕЛЕ

Положај објекта на парцели је одређен грађевинским линијама ка регулацији и суседима, што је дефинисано ПГР-ом и његовом Изменом и допуном.

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) мањи од утврђених вредности, могућа је доградња и надградња до испуњења задатих параметара, према Правилима грађења за конкретну намену.

У случају изградње новог објекта на месту старог, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

За све нове објекте минимално растојање од стамбеног објекта суседа са бочних и задње стране парцеле је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, а не мање од 5м.

Доградња објекта у простору између грађевинске и регулационе линије није дозвољена, односно није дозвољено проширење објекта у хоризонталном габариту испред планске грађевинске линије.

Максималне висине дефинисане правилима грађења односе се на висину слемена код објекта са косим кровом, односно висину венца код равних кровова и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%.

Минимална међусобна удаљеност објекта за становање и пословање:

Удаљење објекта од међе са бочне и задње стране према суседу је 2,5м.

За удаљење мање од 2,5м од било које међе потребна је сагласност суседа.

За мања растојања од 5м од суседног стамбеног објекта, на тим фасадама није дозвољено отворати прозоре стамбених просторија.

Растојање између објеката у оквиру једне грађевинске парцеле (ГП) је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4м.

За постојеће објекте (становања) чије је растојање од границе парцеле мања од 2,50м са суседом није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. (осим отвора за помоћне просторије-кухиње, купатила, оставе, ходнике и сл).

КОТА ПРИЗЕМЉА НОВИХ ОБЈЕКТА

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објекта са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

И Н Д Е К С И

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. Надземне гараже, техничке просторије и сл. рачунају се у површину корисних етажа и не редукују се.

Подземне гараже, техничке просторије, техничке оставе, комуникације и маневарски простор гаража не улазе у обрачун површине корисних етажа.

Бруто развијена изграђена површина свих надземних етажа која се узима у обзир при одређивању дозвољеног коефицијента обрачунава се применом стандарда СРПС.УЦ2.100.

Највећи дозвољени индекс заузетости је 90%.

Највећи дозвољени индекс изграђености није дефинисан.

ОГРАЂИВАЊЕ

Ограђивање парцела у делу градског центра:
изградњу ограда предвидети само према суседним парцелама и другој намени (ако је потребно), а са уличне стране не.

Све типове ограда градити у оквиру саме грађевинске парцеле. Према суседима могуће је ограду поставити на међи уз сагласност суседа.

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ.....

1. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

Парцела 1430 КО Ариље испуњава услов да буду грађевинска парцела за потребе изградње планираног вишепородичног објекта. Укупна површина грађевинске парцеле износи 963,00м² (мин је 600м², према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу), а ширина фронта ка улици Змај Јовиној је 28.19 м (мин је 16м, према истом Правилнику).

Поред објеката на парцели су предвиђене манипулативне површине као и површине за мирујући саобраћај (асфалтиране или другачије обрађене- бетон и бехатон), површине за комунални отпад и осталу надземну инфраструктуру. Остатак чине слободне површине које су планиране за озелењавање - затрављивање.

2. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

Идејним решењем није предвиђено оградавање парцеле.

3. УКЛАЊАЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА:

На терену постоје два објекта који су предвиђени за уклањање.



Слика бр. 7. Магацин и помоћни објекат

Један од објеката је магацин старијег датума изградње, вероватно између 2 светска рата, уписан у катастар непокретности као стамбени објекат. Објекат је складишног типа, има велику висину и велики распон таваничних греда. Део таванског простора (око $\frac{1}{4}$ површине под објектом) је кратко коришћен, до њега води део тренутно урушеног једнокраког дрвеног степеништа. Испод те површине је неколико просторија које су служиле за становање али се већ одавно не користе. Зидови магацина су од пуне опеке у малтеру, укупне дебљине зида од око 50 цм.

Део тог зида користи сусед на североисточној страни. У објекту постоје инсталације водовода и канализације, а са североисточне стране је и ЕЕ инсталација и за тај објекат и за објекте у окружењу. Објекат је, како је већ наведено, укњижен.

Други објекат је приземни, помоћни, нелегалан.

4. ПЛАНИРАНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ- технички опис

Урбанистичким пројектом је предвиђена изградња једног стамбено-пословног објекта са два пословна простора и 21-ом стамбеном јединицом.

У складу са Правилником о класификацији објеката (Службени гласник РС 22/2015) планирани објекат је „В“ категоријеса две намене:

- ПОСЛОВАЊЕ- класификациона ознака 123001- Зграде за трговину на велико и мало (4.51%)
- СТАНОВАЊЕ- класификациона ознака 112222-Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима исл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак; преко 2.000 м² или П+4+Пк (95.49%)

Објекат је постављен на грађевинску линију ка улици, до суседних парцела је на одстојању од прописаних 2.5 м док је у зони стамбеног објекта (спратности П+0 изграђеног на парцелама 203/2 и 203/8, обе у КО Ариље) одмакнут половину висине вишег објекта. У овом случају то је висина пројектоване зграде чија је референтна висина- висина слемена од 12,40м од коте терена па је половина растојања 6,20м).

Примењено је правило да је за све нове објекте минимално растојање од стамбеног објекта суседа са бочних и задње стране парцеле је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, а не мање од 5м.

Максималне висине дефинисане правилима грађења односе се на висину слемена код објекта са косим кровом, односно висину венца код равних кровова и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%. Како је овде нагиб крова 10 степени (17%) узета је висина слемена као меродавна.

ФУНКЦИЈА НОВОГ ОБЈЕКТА:

Пројектовани објекат је у функцији становања и пословања.

У основи је неправилног облика, максималних димензија 22.84 / 28.22м, површине основе приземља 548,00м² и спратности По+П+2 (подрум и три надземне етаже).

Пројектована висина објекта је 11,42м – атика и 12,40м – слеме.

У оквиру објекта предвиђен је подрум са подземном гаражом нето површине 353.02м², са 16 паркинг места (гаражних), 9 остава и неколико помоћних просторија (лифт, ходник, просторија за надпритисак). Укупна бруто површина ове етаже је 566,00м², нето 487,69м². Паркирање у гаражи је пројектовано према српском стандарду Ознаке на путу - Остале ознаке - Обележавање места за паркирање, SRPS U.S4.234 из априла 2020.-те године.

Приземље објекта има 2 (два) пословна простора и 5 (пет) стамбених јединица укупне бруто површине 548,00 m² и нето површине 445.83 m². Пословање заузима 103.71m², становање (298.80m²).

У приземљу су, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирани и следећи простори и просторије: улаз, ветробран, остава за прибор за одржавање хигијене зграде, све укупно 43.32m².

Први спрат је етажа намењена становању .

Бруто површина ове етаже износи 589.00 m², нето површина 491.49 m². На првом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано 8 (осам) стамбених јединица (станови бр. 6-13).

Други спрат је такође етажа намењена становању .

Бруто површина друге етаже износи 589.00 m², нето површина 491.49 m². На другом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано 8 (осам) стамбених јединица (станови бр. 14-21).

Главни улаз у објекат је 120cm виши од коте јавне приступне површине.

За савладавање висине за улаз у објекат пројектоване су спољашње једнокраке АБ степенице и платформа за инвалидска колица постављена бочно, са леве стране степеница. На спољашњем подесту степеница налазе се 3 улаза- два бочна који улазе у пословне просторе и један који је на правцу кретања преко кога се улази у стамбени део објекта.

Унутрашње АБ степениште је једнокрако и иде од приземља до последње етаже. До подрума није предвиђен силаз степеништем већ само лифтом.

Планирани лифт као вертикална комуникација иде од подрума до последње етаже. Предвиђени путнички лифт је трајно постројење са погоном на електричну енергију и намењен је превозу лица. Капацитет лифта је 630kg, мах број особа 8.

КОНСТРУКЦИЈА

Систем објекта је скелетни, са армиранобетонским платнима дебљине 25cm, стубовима од 25x25 до 25x60 cm и АБ гредама димензија 25/40cm.

Фундирање објекта је предвиђено на темељној плочи. Темељни зидови су армирано-бетонски зидови дебљине 25cm. Постављају се испод надземних зидова од гитер блока. Дубина фундирања је -2.50m у односу на коту терена.

Зидови испуне се зидају гитер блоком дебљине 20или 25 cm. Међуспратна таваница се изводи као пуна АБ плоча д=18cm.

Кров је сложен вишеводни, нагиба кровних равни10°. Кровна конструкција је дрвена а кровни покривач ТР лим.

УНУТРАШЊА ОБРАДА

А – Подови: Завршна обрада подова су паркет или керамика, зависно од намене просторије. У гаражи је слој епоксида.

Б – Зидови: Унутрашњи зидови и зидови испуне се зидају термо блоком д=20cm и д=10cm, малтеришу и фарбају полудисперзивним бојама, а у санитарним просторијама плочице се постављају на зидове до висине плафона.

Ц – Плафони:Плафони се на свим етажама малтеришу и фарбају полудисперзивним бојама.

Д – Столарија:Сва унутрашња столарија пројектована је као дрвена, дупло шперована и фурнирана. Дрвена су у комбинацији тврдо дрво (храст: доворотници и прагови) и чамовина (крила). Крила су пуна. Завршна обрада и крила и доворотника је полиуретанска боја.

СПОЉНА ОБРАДА

Спољни зидови су зидани термо блоком, са контактном термоизолационом фасадом, укупне дебљине d=35cm.

Спољашња столарија је изграђена од профила дрво-алуминијум профила са двоструким нискоемисионим стаклом промера 4+16+4 пуњеним аргоном.

УНУТРАШЊЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

У објекту су пројектоване следеће инсталације:

- хидро-техничке инсталације (водовод, канализација)
- електро-енергетске инсталације
- телекомуникационе
- противпожарне (ПП апарати)
- лифт

5. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

Објекат је планиран у једној фази.

6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Слободне површине око објекта предвиђене су као паркинг простор и хортикултурно уређени простор са зеленилом. Пројектовани зелени партер на делу парцеле испред и иза објекта има улогу стварања природне амбијенталне целине.

На погодним местима је предвиђено засађивање мање високог а претежно ниског растиња. Један од услова за одабир места садње је био да ово зеленило својим кореновим системом и крошњама не ометанормално функционисање објекта. Ову нову вегетацију је такође било неопходно ускладити са подземним и надземним инсталацијама, поштујући прописе о њиховом међусобном одстојању. Зона дворишта је дефинисана као зона травњака који се формира сетвом семена врста отпорних на сушу и осунчаност.

Приликом садње потребно је користити хидрогел како би се влага у зони корена свих категорија садног материјала што дуже задржала. У првој години након садње потребно је обезбедити адекватно заливање, прихрану, окопавање и плевљење дрвећа и жбуња као и редовно кошење травњака.

За потребе каснијег одржавања травне вегетације планирати периодично кошење а не употребу пестицида широког спектра деловања. Минимална висина траве при кошењу треба да буде 10cm.

Препоручује се израда Пројекта пејзажног архитектонског уређења слободних и незастртих површина, којим ће се нарочити дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста.

БИЛАНС ПОВРШИНА.....

Табела 2.

Преглед површина за рушење

Укупна површина парцела у УП-у	Површина под објектима који се руше
963,00 м2	157,00

Табела 3.

Преглед стварних планираних површина ОБЈЕКТА у УП и урбанистички показатељи

Објекти	Покривена површина (м ²)	БРГП (м ²)	БГП (м ²)	индекс заузетости % у УП-у	Индекс изграђености у УП-у	Спратност
				ПГР мах 90.0%	ПГР мах -	ПГР мах П+2
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНА ЗГРАДА	589.00	1726.00	2292.00			Остварено По+П+2
УКУПНО	589.00	1726.00	2292.00	61,16%	1,79	

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Паркинг	92,00 м2	23.88%
Рампа- силазна за подрумску гаражу	21,05м2	
Тротоари	116,81 м2	
Укупно саобраћајне површине	229,86 м2	
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	167,14 м2	17.35%

Парцела	БГП	Удео у површини парцеле
ОБЈЕКТИ	(подрум) 566,00 м2	58,77 %
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	229,86м2	23,88 %
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	167,14 м2	17,35 %
У к у п н о	963,00м2	100,00%

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА.....

1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

КОЛСКО-ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Приступ новоформираном грађевинском комплексу је планиран са постојеће јавне саобраћајнице - улице Змај Јовине која се налази на кп. број 201/3 КО Ариље.

Прикључак је директан. Позиција саобраћајног прикључка је на југозападном делу локације, негде на половини фронта парцеле. Саобраћајни прикључак је пројектован као једносмеран са наизменичним пропуштањем возила. Геометрија прикључка дефинисана је у складу са постојећом улицом, конфигурацијом терена, са техничким прописима и брзином која је условљена у траци за кретање возила из које се возило улива/излива на парцелу 1430 КО Ариље.

До гараже у подуму објекта прилаз је пројектован преко спољашње делимично наткривене рампе нагиба 15% чији пад почиње на самој регулацији а завршава се на позицији гаражних врата. Колски део је ширине 3.5м и кроз њега је предвиђено једносмерно кретање. Део за пешаке има ширину 0.90 м. Део рампе који није наткривен је предвиђен са одговарајућим грејачима уграђеним у бетонску површину како би се обезбедило равномерно и правилно отапање снега и леда на изложеним површинама. Улаз у гаражу ће бити опремљен одговарајућом хоризонталном и вертикалном саобраћајном сигнализацијом.

Нивелета колског прикључка изједначена је са нивелетом планиране коловозне конструкције улице у складу са ПГР-ом и изменом и допуном.

Пројектом је обезбеђено да се атмосферска вода са новопроектваног простора не излива на јавни пут. Подужни нагиб нивелете прикључка на изливу/уливу са/на улице је са смером ка парцели, тј. ка подземној гаражи.

Пешачки прилаз стамбеној згради је са улице Змај Јовине, преко приступне стазе дужине 6.5 метара до почетка спољашњих степеница. Опција пешачког уласка директно у двориште је преко тротоара пројектованих око објекта.

Приступ ватрогасних возила планиран је са јавне саобраћајнице, тј. са улице Змај Јовине. Приступни пут је дефинисан одредбама члана 2. Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/1995): „приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута (ул. Змај Јовина) а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта.“

МИРУЈУЋИ САОБРАЋАЈ

Паркирање на парцели је решено параметрима датим у важећем плану. Мирујући саобраћај је делом планиран у подруму/гаражи, а делом испред објекта.

Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине су:

- за мање комплексе 1ПМ на 70м² корисног простора
- за веће комплексе 1ПМ на 100м² корисног простора
- становање: 1ПМ/ на 1 стан

Табела 4.

Преглед параметара за паркирање путничких аутомобила

Намена	Параметар	Број јединица/ Корисна површина (м ²)	Број ПМ
СТАНОВАЊЕ	1 ПМ/ СТАН	21 стан	21
ПОСЛОВАЊЕ	1 ПМ / 70м ² нето	103.71 м ²	2
Укупан број паркинг места			23
Гаража			16 ГМ
Двориште - стандардно ПМ			5 ПМ
Двориште - ПМ за инвалиде			2 ПМ

Димензије планираних паркинг места за путничка возила у гаражи су 2,50 x 5,00м.

Димензије планираних паркинг места за путничка возила у дворишном делу (предбашти) су 2,5 x 5,0м. Такође су планирана два паркинг места за инвалиде, димензија 3,7 x 5,0м.

Положај гаражних места је дат у графичком прилогу број 5. Паркинзи су приказани на листу бр.6.

2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

На основу прибављених услова надлежних предузећа констатовано је да се на предвиђеној локацији објекти могу прикључити на постојећу градску електроенергетску, водоводну, канализациону и телекомуникациону мрежу, док се евентуални прикључак на гасовод не може реализовати без изградње недостајуће инфраструктуре већих размера.

Приликом планирања нових инсталација водило се рачуна о прописаним међусобним растојањима између комуналних објеката и водова.

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА-Водоснабдевање

Потребе за санитарном водом дефинисане пројектом су:

- укупан капацитет је 12,5 л/с санитарне воде
- за станове- предвиђено је да свака стамбена јединица има засебан водомер са даљинским читавањем по систему ИНСА (21 комад водомера ДН20)
- за пословни простор- предвиђено је да свака пословна јединица има засебан водомер са даљинским читавањем по систему ИНСА (2 комада водомера ДН20)
- за заједничку потрошњу 1 водомер ДН20
- за спољашњу хидрантску мрежу је неопходно 5,0 лит/сек.(1 водомер ДН100)

Према техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље будући објект се може прикључити на општински водоводни систем.

Прикључак се може извести са азбест цементног цевовода (АЦЦ ДН110 из улице Змај Јовине (кп број 201/3 КО Ариље)), цевоводом од ПЕВГ димензије ДН110 и радног притиска од 10 бара ка водомерном шахту.

Водомерни шахт је заједнички за водоводни и хидрантски прикључак и мора бити водонепропустан од АБ, са избетонираним дном, димензије шахта су 4,00 x1,60x 1,80 м са обезбеђеним отвором најмање Ø 0,6 м и одговарајућим лив-гвозденим шахт поклопцем.

Водоводни санитарни прикључци за објект могу се извести из водомерног шахта, после мерне групе коју треба да чине: 25 вентила 3/4" испред водомера, 25 хватачанечистоћа 3/4", 25 водомера 3/4", 25 вентила са испустом 3/4" иза водомера, цевоводом од ПЕВГ ДН25, радног притиска од 10 бара.

Хидрантски прикључак, такође, извести из водомерног шахта после мерне групе коју треба да чине: водомер Ø100 и посебни вентили Ø100 испред и иза водомера, цевоводом од ПЕВГ ДН110, радног притиска од 10 бара.

Сав материјал и опрема морају имати сертификат о квалитету а мерни уређаји и гарантни лист.Израду прикључка на водоводну мрежу могу извести само овлашћени радници ЈКП "Зелен".

Трошкове прикључка сноси инвеститор. Све евентуалне спорове по питању имовинско правних односа решава инвеститор.

У предметном објекту, сходно одредбама члана 3. Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС”, бр. 3/2018), није обавезна унутрашња хидрантска мрежа, јер је у питању стамбени објект, ламела, која има висину ≤12 м (висина објекта је висинска разлика између коте коловоза уз објект или платоа намењеног за ватрогасно возило са којег се врши ватрогасна интервенција у случају пожара у објекту и коте пода највише етажe на којој бораве људи, што у нашем случају износи 7.30м).

На самој парцели су , у складу са осталим прописима из ове области, предвиђена 2 подземна хидранта на мин удаљености 5,0 м од објекта.(*графички прилог 8.*)

КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА- Отпадне воде

На парцели су идентификоване следеће отпадне воде: санитарно-фекалне, атмосферске воде са кровова објекта и атмосферске воде са саобраћајних површина.

Према техничким условима ЈКП „Зелен“ Ариље будући вишепородични стамбено-пословни објект се може прикључити на општински канализациони систем.

Каналисање фекалних отпадних вода је предвиђено посебним затвореним системом канализације који одводи фекалне воде до реципијента у виду општинског канализационог система, односно до шахта на кат. парцели бр. 200/4 КО Ариље. Дубина тог шахта је 2.0 метра. Од ревизионог шахта који се мора урадити на погодном месту поред објекта канализацију извести ПВЦ коругованим цевима пречника мин. Ø200, са нагибом 1.5% (1.5:100).

На месту прикључка на постојећи шахт, пробијени отвор за канализациону цев забетонирати око цеви тако да се обезбеди водонепропусност. Након постављања канализационе арматуре и завршетка шахта, а пре затрпавања ровова, позвати службу водовода и канализације ЈКП "Зелен" ради пријема канализације и увођења у евиденцију корисника.

Сав материјал и опрема морају имати сертификат о квалитету. Трошкове прикључка сноси инвеститор. Све евентуалне спорове по питању имовинско правних односа решава инвеститор.

Обзиром да постоји могућност приближавања и укрштања са цевима водоводне и канализационе мреже и ризик оштећивања и хаварије цеви водовода и канализације, потребно је придржавати се следећих услова:

Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи: међусобно водовод и канализација 0.40 м, до гасовода 1,00 м, до електричних и телефонских каблова 0,50 м.

Хоризонтални растојање између водоводне или канализационе цеви и зграда, дрвореда и других објекта не сме бити мање од 1.0м.

Атмосферске воде са кровних површина новог објекта се одводе слободним падом кроз олучне вертикале делом ка зеленим површинама, а делом се прикупља у атмосферску канализацију на самој парцели која се прикључује на планирану уличну атмосферску канализацију колектор Ø250.

Атмосферске воде са саобраћајних површина-силазне рампе и предњег паркинга ће се упустити у колектор Ø250 планиране атмосферске канализације у улици Змај Јовиној. Претходно се ове воде пропуштају кроз сепаратор уља и масти и таложник који су предвиђени у подруму зграде. Претпоставља се да ће дубина планиране уличне атмосферске канализације бити мања од дубине подрумског дела зграде

што условљава да секанализација из подрума у њу може усмерити само препумпавањем.

Прикупљене масти и уља из посуде сепаратора третираће се према одредбама Правилника о начину поступања са отпаcima који имају својства опасних материја (»Сл.лист РС бр. 12/95), односно сакупљаће се у затворене металне посуде и предавати на даљи третман организацијама овлашћеним за прикупљање ове врсте отпада.

Периодично се мора вршити узорковање и испитивање квалитета отпадних вода из сепаратора од стране овлашћене организације. Уколико дође до прекорачења дозвољених вредности квалитет вода свести на дозвољен ниво одговарајућим техничко-технолошким мерама.

3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључак објекта на **електроенергетску мрежу** предвиђен је **према условима ЕПС-а** број2561200-Д.09.16-323636/2-2025од 26.08.2025. године, а на постојећу ТС 10/0,4 кВ »Дистрибуција«.

Максимална потребна енергија објекта је укупно $P_{\Sigma}=304,29\text{kW}$.

Да би ЕПС нову зграду прикључио на постојећу трафостаницу потребно је :

На спољашњем зиду објекта или у заједничким просторијама потребно је обезбедити простор за постављање два мерна ормана (МО) за 15 мерних уређаја и простор на спољашњем зиду објекта за уградњу две кабловске прикључне кутије КПК 250А.

Извођење прикључка за будући објект планира се подземним 1 кВ кабловским водовима 2хРР00-А 4х150 мм² у дужини од 300,0 м са слободних извода НН блока у ТС 10/0,4 кВ »Дистрибуција«. За прикључне кабл водове потребно је обезбедити коридор од ТС до КПК.

У мерним орманима планирана је уградња 26 мерних уређаја са пратећом опремом и лимитаторима 1х3х25 А и 26х3х16 А.

У МО1 и МО2 потребно је уградити главне прекидаче $I_n=200\text{A}$, $I_k=10\text{kA}$.

У случају потребе за измештањем неких електроенергетских објекта морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21, 35/2023-др. закон, 62/2023 и 94/2024) сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за одржавање Огранка Електродистрибуција Ужице, Ужице.

Странка решава све имовинско-правне односе везано за изградњу прикључка и мерног места. Потребна снага, број и врста мерних уређаја по функционалним целинама и начин грејања у објекту, морају бити наведени у идејном решењу, у поступку прибављања услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног органа, у обједињеној процедури.

4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

За потребе УП-а прибављени су и Технички услови број 29182/2-2025 БТ од 06.02.2025. године издати од Предузећа за телекомуникације а.д. Телеком Србија, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље (Ужице, Југ Богданова бр.1).

Такође су прибављени допунски услови број 342629/2-2025 БТ од 13.08.2025. године из разлога промене структуре објекта, односно увођења пословних јединица.

У условима је констатовано да на локацији планираној за изградњу објекта постоје подземни ТК каблови (бакарни каблови) који су у власништву Телеком-а, за које се претпоставља да могу бити угрожени што градњом новог објекта што постављањем друге подземне инфраструктуре. Ове каблове је, према датим условима, могуће заштити или преместити.

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

Пре почетка извођења радова потребно је ОБАВЕЗНО у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ (контакт особа: Миро Разић, задужен за приступну мрежу у Ариљу, телефон 031-894-484, моб. 064-653-156) извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова Телеком-а у зони планираних радова (по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите.

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

Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ 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 постојећих предметних објеката.

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

У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе-локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова.

Уколико предметна изградња буде условљавала измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телеком Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.

Извод из Пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телеком Србије“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.

Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и предходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србија“ пре почетка изградње.

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

Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова, водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телеком Србија“ а.д.

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 каблова угрожених изградњом, које

је „Телеком Србија“ а.д. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србије“, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д. надлежној Извршној јединици Ужице у чијој надлежности је одржавање објеката у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).

„Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.

По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити надлежну Службу за планирање и изградњу мреже. да су радови за које су услови тражени, завршени.

По завршетку радова на измештању објеката потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже потписан Записник.

У текућој години планирана је изградња оптичке мреже, GPON Ариље. Инвеститор може да планира подземни приступ оптиком до зграде из улице Златиборски пролаз.

За прикључење објекта на ТК мрежу Телеком-а потребно је обезбедити техничке услове за приступ и то:

Од планираног објекта положити 1ПЕ цев Ø 40мм (према улици Златиборски пролаз) у ров 0,4x0,8м до тачке приступа на мрежу Телекома. Трасу полагања ПЕ цеви за оптички привод одредити у зависности од услова на терену, уз сагласност стручне службе „Телеком-а“ и власника других подземних инсталација (водовод, канализација, струја, гас).

Кроз цев ПЕ Ø 40 мм провући приводни оптички кабл типа TOS 03. У приземљу објекта поставити ZOK и у њему завршити приводни оптички кабл. Од ZOK до сваке стамбене/пословне јединице поставити ребрасту цев кроз коју ће се провући оптички кабл (drop 1 ov).

С обзиром да се ради о објекту где су станови са једном или више соба, техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у дневној соби и то на месту у близини планираног TV уређаја и рачунара. Оптички кабл се у стану завршава на

Завршној Оптичкој Кутији (ЗОК) са које се печ кордом повезује оптички модем. Или да се оптички кабл у стамбеној јединици заврши у мултимедијалној кутији, која се поставља изнад улазних врата. У мултимедијалној кутији поставити ЗОК и модем. Изградња унутрашњих инсталација којим ће се планирани објекат повезати на постојећу мрежу Телекома обавеза је Инвеститора објекта. Полагање инсталационих каблова планирати у ребрасту цев у зиду, у складу са Упутством за израду телефонских инсталација ЗЈПТТ.

Радови на прикључењу изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.

Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на прикључењу објекта изврши пренос новоизграђеног дела ТК капацитета, као основног средства на Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

5. ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Од инсталација термотехнике предвиђено је:

- Грејање и климатизација станова остварује се уградњом одговарајућег броја клима уређаја (обичних или инверторских) дефинисаних прорачуном за ту грејну површину/кубатуру ваздуха. Енергент је електрична енергија.
- Вентилација блокираних просторија се реализује преко засебних вентилационих вертикала које се зидају у складу са ПГД пројектом, за сваку просторију (купатила, тоалети, кухиње које немају излаз на фасаду).

6. СИСТЕМ ПРИКУПЉАЊА И ЕВАКУАЦИЈЕ ОТПАДА

Технологија евакуације комуналног отпада дефинисана је у ПГР-у:

- За пословне просторе, трговине, радне зоне: примена судова контејнера запремине 1100 литара - габаритних димензија 1.37 x 1.45 x 1.7м. Број и положај потребних контејнера одредити према нормативу један контејнер на 600м² корисне површине пословног простора. Судове за смеће поставити ван јавних површина, на својој парцели, у посебно изграђеним просторијама или површинама за дневно депоновање смећа.

- За стамбене објекте (колективно становање) дозвољено је да се планирају отворени платои- површине. Судове поставити на ограђеним бетонираним или асвалтираним платоима визуелно скриваним зеленилом или на други начин, са падом мах 2,0%, без степеника ради могућег гурања.

За депоновање отпада неорганског састава, нпр. папира, картонске амбалаже, ПЕТАмбалаже и сл, ради вршења рециклаже, препорука је набавка судова од 5м³ и поставити их у складу са напред наведеним нормативима. Њихово пражњење се врши према склопљеном уговору са овлашћеном службом за одвоз.

За све просторе или површине за депоновање отпада потребно је обезбедити директан и несметан приступ возила површини за смеће.

Простор за контејнере је бетонски плато који је пројектован као АБ плоча одговарајуће дебљине и приказан је на графичком прилогу број 6.

ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....

На локацији за коју се ради овај пројекат извршенасу геотехничка истраживања на основу којих ће бити израђен Елаборат геомеханике како би се утврдио сеизмички интензитет и геотехнички услови изградње објекта.

Истражни простор је обухватио целукатастарску парцелу 1430 КО Ариље.

На основу изведених истражних бушотина на локацији може се закључити да је преко основе од шкриљаца као получврстих до чврстих стена, заступљена најпре дробина од основних стена која је повољних својстава. Изнад слоја дробине заступљен је најпре слој глине релативно повољних својстава, а у површинском делу слој насипа дебљине 0,4-0,6 m. Дебљина покривача од глине и заглињене дробине је променљива и креће се од 2,9 – 4 m.

Хидрогеолошке услове карактерише присуство процедних вода из насипа и коре распадања основних стена из јужног залеђа локације. Ради се о процедним водама чији капацитет зависи од хидролошких прилика. При већим падавинама прилив ових вода може бити већи, а за време сушних периода прилив воде је јако мали.

Морфолошки услови су повољни јер се терен одликује релативно равним рељефом. Сам терен припада ободу алувијалне равнице реке Моравице.

Нивелационо решење ће захтевати усецање терена. Висина засека ће износити око 2,5 – 3,0m па је засечене делове неопходно привремено осигурати подграђивањем или адекватном потпорном конструкцијом. Трајно осигурање усечених делова обезбедиће се стављањем самог објекта у функцију потпоре.

Према категоризацији ископа насип и површински делови глиновитог и глиновито - дробинског састава спадају у II-III категорију, а основне стене у IV-V категорију ископа. Детаљни геотехнички услови пројектовања и изградње објекта ће бити дефинисани у елаборату за грађевинску дозволу.

МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ.....

При изради Урбанистичког пројекта поштоване су основне мере и услови заштите, пре свега:

1. Мере и услови заштите животне средине
2. Мере заштите непокретних културних и природних добара
3. Мере заштите од пожара и експлозија
4. Мере приступачности особама са инвалидитетом
5. Мере управљања отпадом
6. Мере енергетске ефикасности

1. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Ове мере се могу односити на мере у току изградње и на мере у току коришћења изведених објеката. Такође се односи на мере заштите које је неопходно предузети у фази уклањања постојећих објеката.

У току рушења постојећих објеката и нове изградње може доћи до нежељених дејстава по природно окружење. То се пре свега односи на повећану количину буке услед ангажовања грађевинских машина и алата, прашине и издувних гасова, као и повећане количине отпадних материја (грађевинских и осталих материја).

У фази рушења и изградње настаје већа количина грађевинског отпада (грађевински шут и остаци грађевинског материјала), посечена дрвенаста вегетација као и вишак земље.

Све ове врста отпада неопходно је прописно прикупити, разврстати и одвозити на локације које су за то прописане и одобрене. Приликом транспортовања овог грађевинског отпада, али и грађевинског материјала, онемогућити њихово расипање превозењем у одговарајућим возилима и са адекватном заштитом. Такође, потребно је вршити редовно квашење запрашених површина, нарочито манипулативних.

У току експлоатације објекта на квалитет ваздуха могу утицати емисије основних загађујућих материја из стационарних извора у објекту и емисије специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила.

Такође, с обзиром да у непосредној околини, као и на самом разматраном простору, нема озбиљнијих индустријских постројења, на квалитет животне средине овог простора, односно на квалитет ваздуха, утицај могу имати саобраћају околним улицама, индивидуална ложишта и котларнице централног грејања.

Објекат је планиран тако да је обезбеђено довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама и да се не умањива осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима.

Обезбеђено је и контролисано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајница, манипулативних површина и паркинга и њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; чишћење сепаратора и

уклањање отпадног талога организовати искључиво преко овлашћеног правног лица.

Обезбеђено је на одговарајући начин сакупљање и поступање са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклабилни отпад и сл.).

2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Простор УП-а је у непосредном контакту са границом амбијенталне целине „Градски центар“ дефинисаном Планом генералне регулације и његовом Изменом и допуном. Та граница је дата на основу истраживања Завода за заштиту споменика културе Краљево и њиховог Елабората израђеног за потребе Плана генералне регулације.

Препоруке за нову градњу су следеће:

- Неопходно је пажљиво пратити земљане радове. Локалитети са археолошким садржајем специфични су са становишта заштите јер се налазе испод површине земље и често није могуће знати за њихово постојање, тако да је приликом било каквих земљаних радова могуће наићи на остатке материјалне културе из прошлости.
- Ако се у току земљаних радова наиђе на археолошки локалитет или предмете извођач радова је дужан да без одлагања обустави радове и обавести надлежну установу заштите и очувања културног наслеђа (Завод у Краљеву) и предузме мере да се налаз не уништи и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.
- Уколико постоји опасност оштећења Завод може привремено обуставити радове док се на основу закона не утврди да ли откривена непокретност има својства културног добра
- Извођач радова/ инвеститор дужан је да предузме мере техничке заштите према посебним условима надлежног завода како налаз не би био уништен или оштећен
- Забрањено је неовлашћено прикупљање археолошког материјала
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за надзор, праћење, истраживање, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом земљаних радова, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

У обухвату простора за који се израђује УП **нема заштићених подручја природе** за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора од међународног значаја нити других елемената еколошке мреже Републике Србије.

Сходно томе се, за све предвиђене активности, прописују следеће мере и услови заштите:

1. у случају да у току извођења грађевинских радова и приликом експлоатације објекта дође до појаве ерозије или спирања земљишта, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће антиерозивне мере;
2. све радовима оштећене површине треба да буду саниране, стабилизоване и затрављене;
3. предвидети постављање специјалних судова за сакупљање отпада на одговарајућим бетонским површинама;
4. планом , у оквиру мера заштите мора бити наглашено да , уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу расположивих података и теренског обиласка предметног простора процењено је да са становишта циљева заштите природе и животне средине, изградња стамбено-пословног објекта неће угрозити природне вредности подручја.

У складу са захтевима члана 5.став2. Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС број 135/2004, 36/2009-други закон, 72/2009-др.закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-др.закон и 94/2024-др.закон), правна и физичка лица дужна су да , између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално кориштење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“.

3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА

Настајање пожара, који могу попримити карактер елементарне непогоде, не може се искључити, без обзира на све мере безбедности које се предузимају на плану заштите.

У обухвату предметног УП-а су предвиђене одговарајуће мере заштите од пожара у смислу приступаобјектима, међусобног растојања објеката и одабира конструкције која ће бити прописане сеизмичкеотпорности, а елементи конструкције и остали материјали потребног степена ватроотпорности.

Са аспекта заштите од пожара треба обезбедити следеће услове:

- Адекватну удаљеност између зона предвиђених за стамбене објекте и објекте јавне и осталих намена
- Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање.
- Могућност евакуације и спасавања људи.
- Посебне приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила
- Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количиневоде за гашење пожара.

- Мере безбедности и систем противпожарне заштите који ће се предвидети Елаборатом заштите од пожара и Главним пројектом заштите од пожара
- Основне мере безбедности и заштите људи, објеката, постројења и инсталација даће се кроз исправна техничка решења, избор опреме, избор материјала, техничке прорачуне, прописана растојања од путева унутар постројења и других објеката, услове и упутства који се дају у Главним пројектима према којима ће се градити објекти и инсталације на овој локацији.
- На објекту ће бити истакнуте натписне табле са називом објекта, као и табле упозорења и забрана.
Распоред натписних табли биће дат у Пројекту противпожарне заштите.
- Све радове на објекту извести стручно и квалитетно са употребом квалитетног атестираног материјала уз стручну радну снагу и уз стални надзор стручних лица. Приликом извођења радова придржавати се мера заштите на раду, као и осталих прописа о заштити и безбедности.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС" 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др.закон), и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката којима се морају обезбедити основни захтеви заштите од пожара, тако да се у случају пожара:

- очува носивост конструкције током одређеног времена
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта
- спречи ширење ватре на суседне објекте
- омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

4. МЕРЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Приликом пројектовања објекта и саобраћајних површина на парцели омогућен је несметан приступ, кретање и боравак особама са инвалидитетом, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

Нивелације свих пешачких стаза и пролаза је урађена у складу са важећим прописима о кретању особа са посебним потребама.

У предбашти објекта предвиђена су два паркинг места за особе са инвалидитетом. Вертикална комуникација за ова лица обезбеђена је лифтом.

Денивелација између спољашњег терена и приземља се савлађује степеницама и одговарајућом платформом за лица са инвалидитетом.

5. МЕРЕ УПРАВЉАЊА ОТПАДОМ

Управљање отпадом на локацији ће се остварити у складу са Законом о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр: 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018 - др.закони и 35/2023) и подзаконским актима.

У оквиру парцеле је испројектована површина за одлагање отпада испред зграде, у зони предбаште којој је омогућен приступ прилагођен карактеристикама возилаза одвоз смећа.

6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Како се задњих двадесетак година у јавности и у стручним круговима велики акценат ставља на смањење потрошње свих врста енергије, заштити и очување животне средине смањењем емисије штетних гасова у атмосферу (смањењу глобалног загревања и загађења), као и на активирању обновљивих извора енергије (сунце, ветар, вода-реке и геотермални извори), у пројекту су примењене и мере енергетске ефикасности.

Водило се рачуна о примени грађевинских производа који задовољавају својстава уштеде енергије и задржавања топлоте, комфора, заштите од буке, хигијене:

- примени заштите објеката од прегревања у летњем периоду (грађевински елементи за заштиту)
- обезбеђењу високог степена природне вентилације и остварењу што бољег квалитета ваздуха и уједначености унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу
- пројектовању одговарајућих система прозора и спољашњих врата како би се избегли губици топлотне енергије
- примени топлотне изолације објеката који се греју (коришћење природних материјала и материјала нешкодљивих по здравље људи и околину, као и материјала изузетних термичких и изолационих карактеристика)
- користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће, (соларни панели и колектори, термалне пумпе, итд);
- уградња штедљивих потрошача електричне и топлотне енергије, и
- осталих видова уштеде који се покажу као рационални (нпр. препорука је да се кишница прикупља у посебне резервоаре и та вода користи за заливање травњака, прање спољних површина и сл.), тј. предвидети еколошке, економске и друштвене користи кроз адекватна природна решења и примену елемената зелене инфраструктуре.

Правна регулатива коју треба испратити у току израде техничке документације је:

- Закон о коришћењу обновљивих извора енергије (Сл.гласник РС бр.40/22 и 35/23 и 94/24);
- Закон о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије (Сл.гласник РС бр.40/21);
- Правилник о енергетској ефикасности зграда (Сл.гласник РС бр.61/11) и
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Сл.гласник РС бр.69/12, 44/2018-др. Закон и 111/2022).

Д. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УП-а

Овај Урбанистички пројекат представља основ за издавање Локацијских услова, у складу са чланом 60. - 64. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС 72/09, 81/09, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-и др.закон, 9/20, 52/21, 62/2023 и 91/2025).

Урбанистички пројекат ће бити упућен надлежном органу на потврђивање, након чега ће постати основ за издавање локацијских услова.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:



дипл.инг.арх.

Драгана Радовановић Бркић

Број лиценце 200 0785 04

3. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Шира ситуација са обухватом УП-а.....P1/4000
2. Извод из ПГР Ариље са обухватом УП-а (намена површина)P1/2500
3. Ужа ситуација са обухватом УП-а, наменом и регулацијом
из ПГР-а.....P1/1000
4. Катастарско-топографски план са обухватом УП-а.....P1/250
5. Нивелација и регулација на нивоу подрума (-3.00м).....P1/250
6. Нивелација и регулација на нивоу приземља (+0.00).....P1/250
7. Нивелација и регулација на нивоу 1.спрата (+3.00м)P1/250
8. Синхрон план инсталација.....P1/250



■■■■■■■■■■ obuhvat urbanističkog projekta
 ■■■■■■■■■■ građevinske parcele u obuhvatu UP



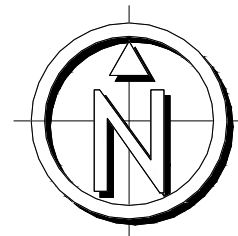
odgovorni urbanista:
Dragana Radovanović Brkić
diplomirani inženjer arhitekture
licenca 200 0785 04

teh. br.:
26/25-UP

Decembar 2025. g.

crtež:	razmera :
ŠIRA SITUACIJA SA OBUHVATOM UP-a	1:2000

kao podloga korišćeni ortofoto podaci sa sajta RGZ GEOSRBIJA (2021., 30cm)



LEGENDA PGR

- Granica zaštićene okoline crkve
- Granica ambijentalne celine
- Područje definisano važećim PDR-om

GRAĐEVINSKO PODRUČJE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- Saobraćajnice
- Pešačka zona
- Saobraćajne površine

КОМУНАЛНА ДЕЛАТНОСТ

- Groblje

ZELENILO

- Parkovsko zelenilo
- Ostalo zelenilo
- Zaštitno zelenilo

STANOVANJE

- Stanovanje male gustine do 50 st/ha
- Stanovanje srednje gustine od 50-90 st/ha - S1
- Stanovanje srednje gustine od 90-150 st/ha - S2
- Stanovanje visoke gustine do 250st/ha (više por. stanovanje)

PRIVREDNE DELATNOSTI

- Radna zona
- Poslovanje

OBRAZOV., DEČJA I SOCIJAL. ZAŠTITA

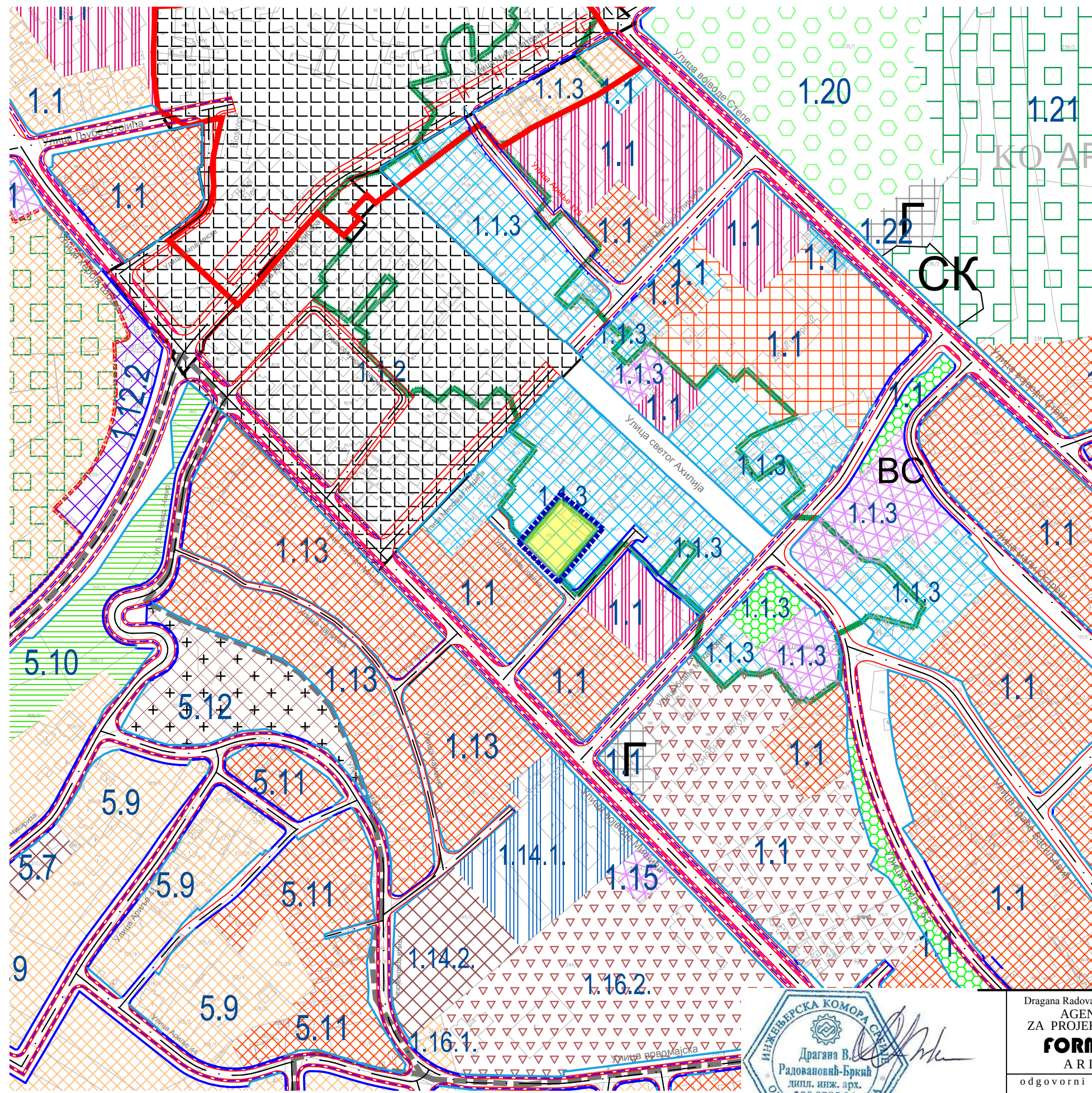
- Obrazovanje
- Predškolsko - vrtići

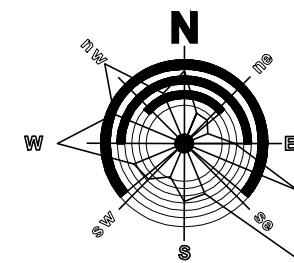
UPRAVA I ADMINISTRACIJA

- Uprava i administracija

LEGENDA UPa

- granica urbanističkog projekta
- građevinska parcela u obuhvatu UP





LEGENDA PGR

- Regulaciona linija
- Regulaciona linija po katastru
- Saobraćajnica
- Osovina saobraćajnice
- Granica ambijentalne celine
- Područje definisano važećim PDR-om
- Površine javne namene
- STANOVANJE**
- Stanovanje srednje gustine od 90-150 st/ha - S2
- Stanovanje visoke gustine do 250st/ha
- PRIVREDNE DELATNOSTI**
- Poslovanje
- UPRAVA I ADMINISTRACIJA**
- Uprava i administracija
- OBRAZOV., DEČJA I SOCIJ. ZAŠTITA**
- Obrazovanje
- Predškolsko - vrtići
- ZELENILO**
- Ostalo zelenilo

LEGENDA UPa

- obuhvat urbanističkog projekta
- građevinska parcela u obuhvatu UP



Dragana Radovanović-Brkić pr.
AGENCIJA
ZA PROJEKTOVANJE
FORMA IN
ARILJE

odgovorni urbanista:
Dragana Radovanović Brkić
diplomirani inženjer arhitekture
licenca 200 0785 04

urbanističko-
tehnički
dokument:
**URBANISTIČKI
PROJEKAT
(UP)**

tehn. br.:
26/25-UP
Decembar 2025. g.

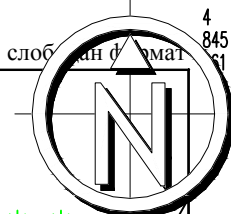
investitori: BUMIX - r DOO Požega	
prostorni obuhvat: katastarska parcela broj 1430 KO Arilje	broj crteža: 3
crtež: UŽA SITUACIJA SA OBUHVATOM UP-a, NAMENOM I REGULACIJOM IZ PGR	razmera: 1:1000

kao podloga korišćeni ortofoto podaci sa sajta RGZ GEOSRBIJA (2021., 30cm)

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АРИЉЕ
КО АРИЉЕ

Локација катастарске парцеле бр: 1430



COORDINATE DETALJNIH TAČAKA GRANIČA
URBANISTIČKOG PROJEKTA

1	X=7427853.96	Y=4845534.49
2	X=7427855.01	Y=4845533.48
3	X=7427858.67	Y=4845530.66
4	X=7427867.23	Y=4845523.55
5	X=7427870.41	Y=4845521.00
6	X=7427872.16	Y=4845519.56
7	X=7427875.18	Y=4845517.01
8	X=7427870.42	Y=4845511.38
9	X=7427860.64	Y=4845499.48
10	X=7427852.12	Y=4845489.21
11	X=7427842.87	Y=4845498.60
12	X=7427832.25	Y=4845509.21
13	X=7427840.05	Y=4845518.33

povezivanje tačaka
UP i KTP

1	3816
2	4765
3	9750
4	9180
5	4772
6	9730
7	79-41-2
8	*970
9	4757
10	736
11	76-20-144
12	805
13	9560

LEGENDA

- obuhvat urbanističkog projekta
- katastarske granice parcele u obuhvatu UP
- katastarske granice parcele van UP
- 1 detaljne katastarske tačke

Podaci o objektima na parceli:

- 1 porodična stambena zgrada, P+0, 157 m², objekat izgrađen pre donošenja propisa o izgr. obj.

planirane intervencije:

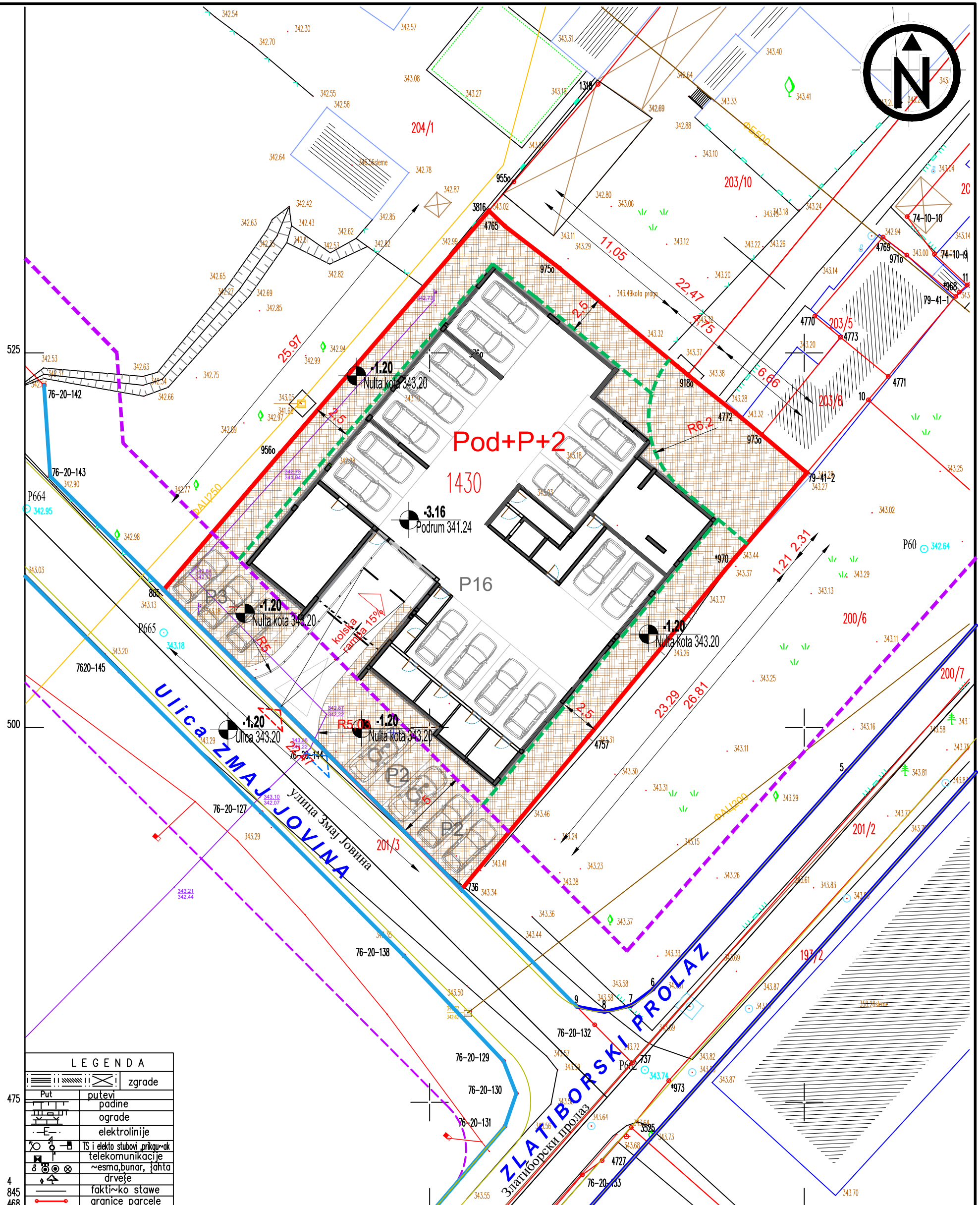
- objekti predviđeni za uklanjanje

LEGENDA	
	zgrade
	put
	putevi
	ograda
	elektrolinije
	TS i elektro stubovi, priključak telekomunikacije
	resma, bunar, jahta
	drveće
	faktilne granice



Dragana Radovanović-Brkić pr. AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE FORMA IN ARILJE	urbanističko- tehnički dokument: URBANISTIČKI PROJEKAT (UP)	investitori: BUMIX - r DOO Požega
odgovorni urbanista: Dragana Radovanović Brkić diplomirani inženjer arhitekture licenca 200 0785 04	tehn. br.: 26/25-UP Decembar 2025. g.	prostorni obuhvat: katastarska parcela broj 1430 KO Arilje broj crteža: 4 razmera: 1:250
crtež: KATASTARSKO- TOPOGRAFSKI PLAN SA OBUHVATOM UP-a		

Израда: Геодезска Агенција
Датум израде: 26. 06. 2025. г.
Цртеж: Београд



L E G E N D A	
	Put
	putevi
	padine
	ograde
	elektrolinije
	TS i elektro stubovi, priključak
	telekomunikacije
	zmesna, bunar, štamba
	drveće
	fakti-ko stawe
	arance parcelle

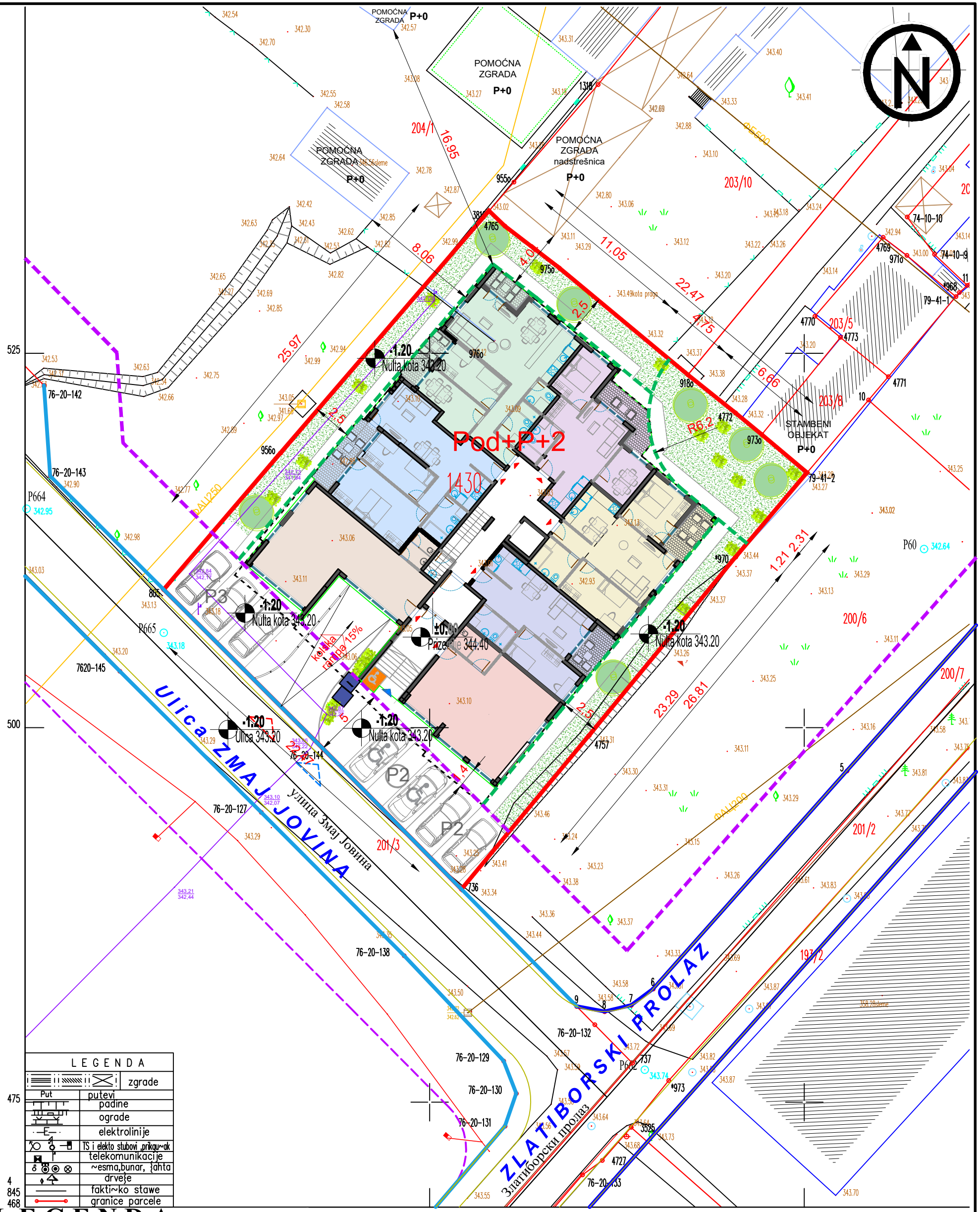
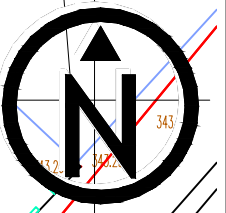
-  katastarske granice nove građ. parcele
-  katastarske granice parcela van obuhvata UP
-  regulaciona linija nova
-  regulaciona linija koja se poklapa sa kat. granicama
-  građevinska linija
-  zona građenja
-  saobraćajnice predviđene po PGI
-  kolski ulaz na parcelu
-  pešački ulaz na parcelu
-  kolski ulaz u objekat
-  pešački ulaz u objekat

Dragana Radovanović-Brkić pr.
AGENCIJA
ZA PROJEKTOVANJE
FORMA IN
ARILJE

odgovorni urbanista:
Dragana Radovanović Brkić
diplomirani inženjer arhitekture
licenca 200 0785 04

urbanističko- tehnički dokument:	URBANISTIČKI PROJEKAT (UP)
tehn. br.:	26/25-UP
	Decembar 2025. g.

investitori:		BUMIX - r DOO Požega	
prostorni obuhvat: katastarska parcela broj 1430 KO Arilje		broj crteža:	5
crtež: NIVELACIJA I REGULACIJA NA NIVOU PODRUMA (-3,16m)		razmera :	1:250



LEGENDA	
	zgrade
	put
	padine
	ograde
	elektrolinijske
	TS i elektro stubovi, priključak telekomunikacije
	~esma, bunar, jahta
	drveće
	faktilsko stave
	granice parcele

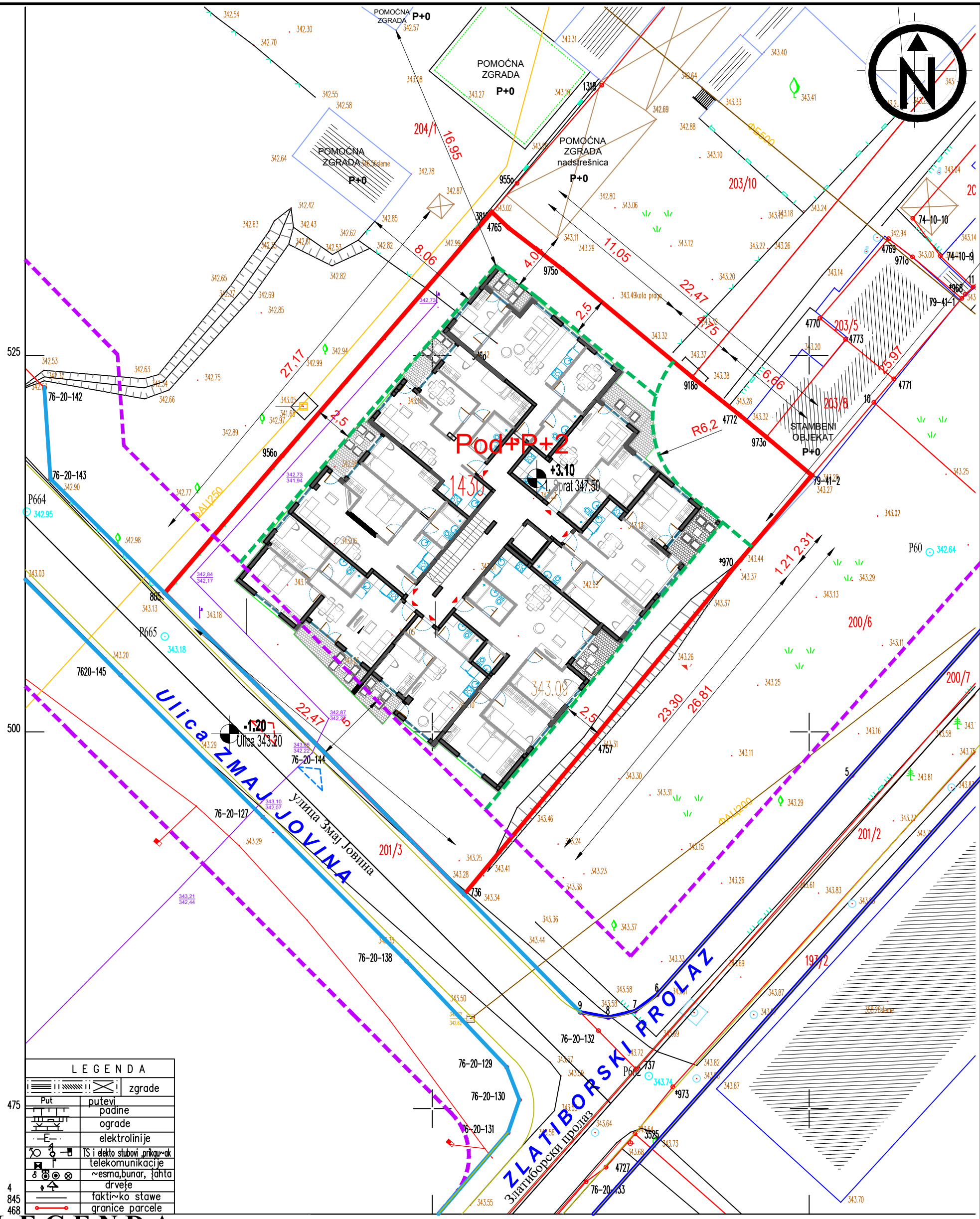
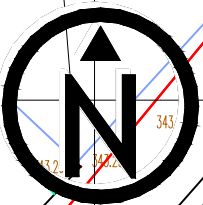
LEGENDA

- katastarske granice nove građ. parcele
- katastarske granice parcela van obuhvata UP
- regulaciona linija nova
- regulaciona linija koja se poklapa sa kat. granicama
- građevinska linija
- zona građenja
- saobraćajnice predviđene po PGR
- kol'ski ulaz na parcelu
- pešački ulaz na parcelu
- kol'ski ulaz u objekat (nivo podruma)
- pešački ulaz u objekat

- površine pod zelenilom
- podizna platforma za osobe sa invaliditetom
- prostor za odlaganje otpada



Dragana Radovanović Brkić pr. AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE FORMA IN ARILJE odgovorni urbanista: Dragana Radovanović Brkić diplomirani inženjer arhitekture licenca 200 0785 04	urbanističko- tehnički dokument: URBANISTIČKI PROJEKAT (UP) tehn. br.: 26/25-UP Decembar 2025. g.	investitori: BUMIX - r DOO Požega	
		prostorni obuhvat: katastarska parcela broj 1430 KO Arilje	broj crteža: 6 razmera : 1:250



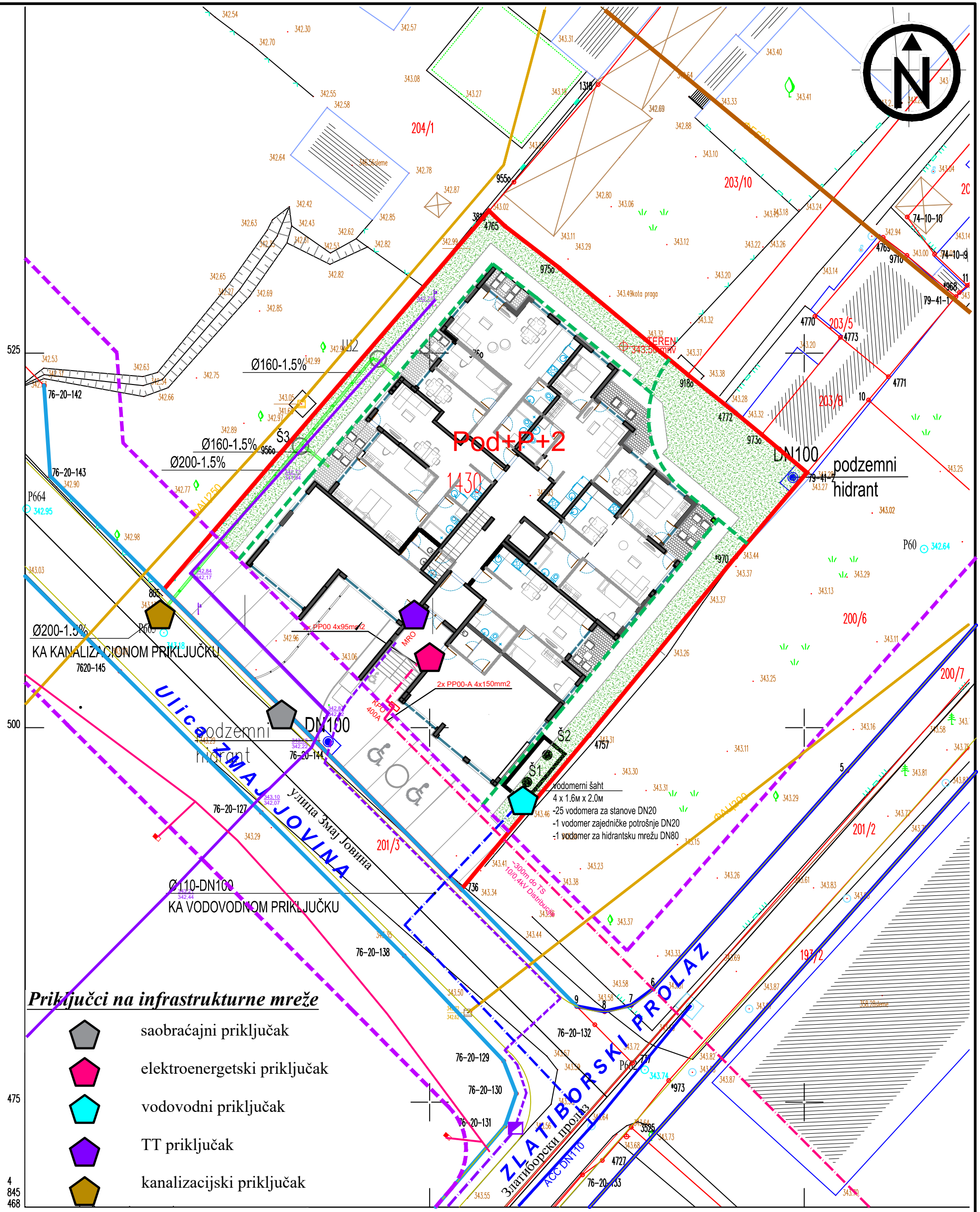
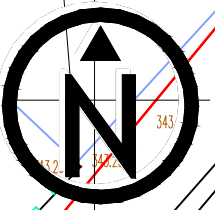
LEGENDA	
	zgrade
	put
	put
	padine
	ograde
	elektrolinije
	TS i elektro stubovi, prikazak telekomunikacije
	~esma, bunar, lahta
	drveće
	faktilsko stawe
	granice parcele

LEGENDA

- katastarske granice nove građ. parcele
- katastarske granice parcela van obuhvata UP
- regulaciona linija nova
- regulaciona linija koja se poklapa sa kat. granicama
- građevinska linija
- zona građenja
- saobraćajnice predviđene po PGR
- kolski ulaz na parcelu
- pešački ulaz na parcelu



Dragana Radovanović Brkić pr. AGENCIJA ZA PROJEKTOVANJE FORMA IN ARILJE odgovorni urbanista: Dragana Radovanović Brkić diplomirani inženjer arhitekture licenca 200 0785 04	urbanističko- tehnički dokument: URBANISTIČKI PROJEKAT (UP) tehn. br.: 26/25-UP Decembar 2025. g.	investitori: BUMIX - r DOO Požega	
		prostorni obuhvat: katastarska parcela broj 1430 KO Arilje crtež: NIVELACIJA I REGULACIJA NA NIVOU 1. SPRATA (+3,10m)	broj crteža: 7 razmera : 1:250



Priključci na infrastrukturne mreže

- saobraćajni priključak
- elektroenergetski priključak
- vodovodni priključak
- TT priključak
- kanalizacijski priključak

Kanalizaciona infrastruktura

- FB500 postojeća kanalizaciona mreža
- FAC250 **nedostajuća infrastruktura**
- odvodni vod PVC Ø200 korugov.

Elektroenergetska infrastruktura

- postojeći podzemni vod 1E10
- nedostajuća infrastruktura**
- dovodni podzemni 1kV vod 2xPP00-A 4x150

Vodovodna infrastruktura

- postojeća vodovodna mreža ACC DN110
- nedostajuća infrastruktura**
- dovodni vod PEHD DN110

Telekomunikaciona infrastruktura

- postojeća TK mreža
- nedostajuća infrastruktura**
- planirana optička mreža
- pristupna tačka na optičku mrežu
- privodni optički kabl TOS 03



Dragana Radovanović-Brkić pr.
AGENCIJA
ZA PROJEKTOVANJE
FORMA IN
ARILJE
odgovorni urbanista:
Dragana Radovanović Brkić
diplomirani inženjer arhitekture
licenca 200 0785 04

urbanističko-
tehnički
dokument:
**URBANISTIČKI
PROJEKAT
(UP)**
tehn. br.:
26/25-UP
Decembar 2025. g.

investitori: BUMIX - r DOO Požega	
prostorni obuhvat: katastarska parcela broj 1430 KO Arilje	broj crteža: 8
crtež: SINHRON PLAN INSTALACIJA	razmera : 1:250

4. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор: **„BUMIX-r“ д.о.о.
Пожешка 23, Висибаба, Пожега**

Објект: **СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
СПРАТНОСТИ ПО+ПР+2,
к.п.бр. 1430 К.О. АРИЉЕ**

Врста техничке документације: **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

Врста радова: **НОВА ИЗГРАДЊА**

Пројектант: **Биро за пројектовање „АСКИ СТУДИО“ Пожега
Светосавска бр. 62, 31210 Пожега**

Одговорно лице пројекта: **Ивана Кораћ**

Потпис:



Главни пројектант: **Ивана Кораћ, маст.инж. арх.**

Број лиценце: **321 A270 24**

Потпис:



Број техничке документације: **ИДР- 20250218-4**

Место и датум: **Пожега, новембар 2025. год.**

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о именовању главног пројектанта
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантима
0.7.	Подаци о објекту и локацији
0.8.	Сажети технички опис
0.9.	Спецификација посебних делова објекта
0.10.	Графички прилози

0.3. ОДЛУКА О ИМЕНОВАЊУ ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта изградњи ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) као:

ГЛАВНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду идејног решења за изградњу **СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** спратности По+Пр+2, у Ариљу, на к.п.бр. 1430, К.О. Ариље, одређује се:

Ивана Кораћ, маст.инж. арх..... 321 A270 24

Инвеститор:

**„BUMIX-r“ д.о.о.
Пожешка 23, Висибаба, Пожега**

Одговорно лице инвеститора:

Бранислав Николић, Висибаба, Пожега

Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

.....
ИДР- 20250218-4
Пожега, новембар 2025. год.

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Главни пројектант идејног решења за изградњу **СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**
спратности По+Пр+2, у Ариљу, на к.п.бр. 1430, К.О. Ариље,

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да су делови идејног решења међусобно усаглашени, да подаци у главној свесци
одговарају садржини пројекта

0.	ГЛАВНА СВЕСКА	Бр. 20250218-4
1.	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	Бр. 20250218-4

Главни пројектант : **Ивана Кораћ, маст.инж. арх.**

Број лиценце: **321 A270 24**

Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

ИДР- 20250218-4
Пожега, новембар 2025. год.

0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	Бр. 20250218-4
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	Бр. 20250218-4

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТАНТИМА

0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Главни пројектант :

Ивана Кораћ, маст.инж. арх.

Број лиценце:

321 A270 24

Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант:

Биро за пројектовање „АСКИ СТУДИО“ Пожега

Светосавска бр. 62, 31210 Пожега

Одговорни пројектант:

Ивана Кораћ, маст.инж. арх.

Број лиценце:

321 A270 24

Потпис:



0.7. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Тип објекта:	слободностојећи објекат	
Врста радова:	нова градња	
Категорија објекта:	В	
Класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини архитектонске целине (%):	класификациона ознака:
	4,51 %	123001- Зграде за трговину на велико и мало
	95,49 %	112222 – Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак ; преко 2.000 м ² или П+4+Пк
Назив просторног односно урбанистичког плана:	План генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“, бр.1/17) Измене и допуне Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“, бр.7/24) Решење о исправци техничке грешке III 03 број 350-9/2025 од 08.04.2025. године донето од РС Општина Ариље, Скупштина општине Ариље	
Град/општина:	Општина Ариље, насељено место Ариље	
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта/ радова који су предмет захтева:	к.п.бр. 1430 К.О. Ариље	
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет	Према условима Ималаца јавних овлашћења	

захтева:	
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе надземни делови линијског инфраструктурног објекта/прикључних водова, везани за површину земљишта (улазна и излазна места, ревизиона окна и сл.) који су предмет захтева:	/
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе постојећи водови који су у колизији са предметним радовима:	/
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на које се измештају постојећи водови (уколико је измештање предмет захтева):	/
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којима се налазе постојећи објекти који се уклањају:	/
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак, или приступ на јавну саобраћајницу:	Катастарска парцела број 201/3 КО Ариље

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

Прикључак на саобраћајну инфраструктуру	Директно, са Змај Јовине улице, изграђене на катастарској парцели број 201/3 КО Ариље, према условима јавног предузећа.	
	Укупан капацитет	/
	Врста прикључка	Трајни
	Врста мерног уређаја	/
	Потребни капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	23 функционалне јединице – 21 стан и 2 пословне јединице
	Потребни капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/
	Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/
	Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	/
	Нетипични потрошачи	/

Прикључак на јавну водоводну мрежу	За прикључак на јавни водовод потребни су услови јавног предузећа.	
	Укупан капацитет	12,5 l/s
	Врста прикључка	трајни
	Врста мерног уређаја	26 водомера
	Потребни капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	санитарне воде за 21 стамбену и 2 пословне јединице (23 комада водомера x ДН20), и за хидрантску спољну и утрашњу мрежу (ДН80)
	Потребни капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	1 комад водомера x ДН20
	Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/

	Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	/
	Нетипични потрошачи	/

Прикључак на канализациону мрежу	Према условима јавног предузећа.	
	Укупан капацитет	5,6 l/s
	Врста прикључка	трајни
	Врста мерног уређаја	фекална канализација Дн200.
	Потребни капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	
	Потребни капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/
	Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама (уколико постоје)	/
	Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	/
	Нетипични потрошачи	/

Прикључак на електроенергетску мрежу	Према условима јавног предузећа	
	Укупан капацитет	једновремена снага – 315,33 kW
	Врста прикључка	трајни
	Врста мерног уређаја	Директно трофазно двотарифно бројило
	Начин грејања	На струју
	Потребни капацитети за различите намене (разврстано по улазима)	1. СТАНОВИ трофазно двотарифно бројило: 1. Врста прикључка - трајни 2. број тарифа - две 3. начин грејања – електрична енергија 4. намена и број функционалних јединица - 21

		5. једновремена снага: - стамбене јединице (21 ком): 21 x 11,04 kW 2. ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА а) трофазно двотарифно бројило: 1. Врста прикључка - трајни 2. број тарифа - две 3. намена и број функционалних јединица - 2 4. једновремена снага: - заједничка потрошња (1 ком.): 1 x 11,04 kW, називне струје 16A - вентилација гараже (1 ком.): 1 x 11,04 kW, називне струје 16A б) директна дигитална мерна група: 1. Врста прикључка - трајни 2. намена и број функционалних јединица - 1 3. једновремена снага: - лифт (1 ком.) 1 x 17,25 kW, називне струје 25A 3. ПОСЛОВНЕ ЈЕДИНИЦЕ 1. Врста прикључка - трајни 2. број тарифа - две 3. начин грејања – електрична енергија 4. намена и број функционалних јединица - 2 5. једновремена снага: - пословне јединице (2 ком): 2 x 11,04 kW
	Потребни капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима)	/
	Подаци о прикључцима постојећих објеката на	/

	парцели/парцелама (уколико постоје)	
	Недостајућа инфраструктура у складу са условима ИЈО	/
	Нетипични потрошачи	/

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:

Локацијски услови:	/
--------------------	---

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ВАН ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ:

Услови:	/
---------	---

САГЛАСНОСТИ:

Издате сагласности:	/
---------------------	---

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

Димензије објекта:	укупна површина парцеле:	963 м ²
	укупна БРГП надземно:	1726.00 м ²
	укупна БРУТО изграђена површина:	2292.00 м ²
	укупна НЕТО површина:	<u>1920,00 м²</u>
	површина приземља (брuto):	548.00 м ²
	површина земљишта под објектом/заузетост :	589.00 м ²
	спратност (надземних и подземних етажа):	ПО+ПР+2 (подрум, приземље и два спрата)
	висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	11,42 м – атика од коте терена 12,40 – слеме од коте терена
	апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	354.62 m.n.v. атика 355.60 m.n.v. слеме
	спратна висина:	3,16 м – гаража 3,10 м – приземље 3,00 м – 1. спрат 3,00 м – 2. спрат
Посебни делови објекта:	број функционалних јединица:	2 пословне јединице 21 стамбена јединица
	број гаража/гаражних места:	16
	број паркинг места:	Остварено: 7 на парцели
Материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Контактна термоизолациона фасада, са деловима са декоративном обрадом, као и каменом завршном облогом
	оријентација слемена:	североисток - југозапад
	нагиб крова :	10° (17 %)
	материјализација крова:	ТР лим
Проценат зелених површина:		17,35% (167,14 м ²)

Индекс заузетости:		61,16 %
Индекс изграђености		1,79
Начин грејања:		Грејање на струју
Друге карактеристике објекта:		/
Предрачунска вредност објекта:		111.744.000,00 рсд.

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	„BUMIX-r“ д.о.о. Пожешка 23, Висибаба, Пожега
Објект:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СПРАТНОСТИ ПО+ПР+2, к.п.бр. 1430 К.О. АРИЉЕ
ГЛАВНИ ПРОЈЕКАНТ:	Ивана Кораћ, маст.инж. арх., бр. лиценце 321 А270 24

УРБАНИСТИЧКА ДИСПОЗИЦИЈА

Предметна катастарска парцела број 1430 К.О. Ариље, представља грађевинску парцелу – део планираног грађевинског земљишта предвиђеног за пословање, компатибилне намене: становање и јавне функције. Површина парцеле је 9 ари 63 м². Парцела има директан излаз на јавну саобраћајницу – Змај Јовину улицу, има довољну површину и погодан облик, као и могућност прикључења на јавну водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. На парцели се налазе стари објекти који су предвиђени за рушење.

Позиција пројектованог слободностојећег објекта је на средишњем делу парцеле максималних димензија објекта 22.84 / 28.22 м.

Колски и пешачки приступ новоформираној грађевинској парцели пројектован је са југозападне стране, директно са Улице Змај Јовине која је изграђена на катастарској парцели број 201/3 КО Ариље која је у јавној својини.

Кота пода приземља је 120 центиметра виша од највишег пресека терена након интервенције, као и од коте улице.

Кота приземља усаглашена је са правилом Плана који дефинише да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље. Подрум је издигнут изнад земље 84 цм што је за 9 цм мање од 1/3 висине подрума која износи 280 цм.

Предвиђено је уређивање парцеле зеленим површинама и поплочањем око објекта, тако и приступних стаза и паркинг места.

Паркирање (23 паркинг места) организовано је у оквиру предметне парцеле и у гаражи на етажи подрума, на следећи начин: 7 паркинг места пројектовано је на парцели и 16 гаражних места у гаражи.

Од укупног потребног броја паркинг места обезбеђена су 2 у димензијама пројектованим за инвалиде што је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је по својој категорији – 4,51 % 123001- Зграде за трговину на велико и мало и 95,49 % 112222- стамбене зграде са три или више станова преко 2000m² или П+4С+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта је По+Пр+2С (подрум+ приземље+ два спрата), односно подрум и 3 надземне етаже.

Све етаже повезане су унутрашњим вертикалним комуникацијама (лифтом) а надземне етаже су повезане и степеништем и лифтом. Кабина лифта је пројектована у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Подрум је бруто површине 566,00 m² и нето површине 487.69 m². У подруму су, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (лифт), планирани следећи простори и просторије: гаража са рампом (нето површина 384,68 m²), и техничке просторије.

Приземље је бруто површине 548,00 m² и нето површине 449.08 m². У приземљу су, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирани следећи простори и просторије: улаз, ветробран, остава за прибор за одржавање хигијене зграде, две пословне и пет стамбених јединица.

Пословни простор 1, (нето површина 51,78 m²), од просторија садржи: пословни простор и тоалет.

Пословни простор 2, (нето површина 51,93 m²), од просторија садржи: пословни простор и тоалет.

Стан 1, (нето површина 45,77 m²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, спаваћу собу и терасу.

Стан 2, (нето површина 68,52 m²), од просторија садржи: предсобље, вишенаменску просторију, купатило, две спаваће собе, дегажман и терасу.

Стан 3, (нето површина 72,96 m²), од просторија садржи: предсобље, купатило, тоалет, вишенаменску просторију, две спаваће собе и две терасе.

Стан 4, (нето површина 51,76 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, трпезарију, спаваћу собу и терасу.

Стан 5, (нето површина 63,04 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, две спаваће собе и терасу.

Први спрат је бруто површине 589.00 м² и нето површине 491.49 м². На првом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано осам стамбених јединица.

Стан 6, (нето површина 82,60 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, тоалет, вишенаменску просторију, три спаваће собе и терасу.

Стан 7, (нето површина 38,08 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, спаваћу собу и терасу.

Стан 8, (нето површина 56,93 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, дегажман, две спаваће собе и терасу.

Стан 9, (нето површина 62,84 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, две спаваће собе и терасу.

Стан 10, (нето површина 56,60 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, трпезарију, спаваћу собу и терасу.

Стан 11, (нето површина 54,00 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, трпезарију, спаваћу собу и терасу.

Стан 12, (нето површина 43,43 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, спаваћу собу и терасу.

Стан 13, (нето површина 58,09 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, две спаваће собе и терасу.

Други спрат је бруто површине 589.00 м² и нето површине 491.49 м². На другом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано осам стамбених јединица.

Стан 14, (нето површина 82,60 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, тоалет, вишенаменску просторију, три спаваће собе и терасу.

Стан 15, (нето површина 38,08 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, спаваћу собу и терасу.

Стан 16, (нето површина 56,93 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, дегажман, две спаваће собе и терасу.

Стан 17, (нето површина 62,84 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, две спаваће собе и терасу.

Стан 18, (нето површина 56,60 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, трпезарију, спаваћу собу и терасу.

Стан 19, (нето површина 54,00 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, трпезарију, спаваћу собу и терасу.

Стан 20, (нето површина 43,43 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, спаваћу собу и терасу.

Стан 21, (нето површина 58,09 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, две спаваће собе и терасу.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Кровна конструкција је сложен вишеводни дрвени кров. Нагиб главних кровних равни је 10°. Основни носећи елементи су рогови димензија у пресеку 10x12cm, постављени су на међусобном размаку од 74 cm. Рогови се ослањају на подрожњаче димензија 14x16cm, венчанице димензија 12x12cm.

Систем објекта је скелетни, са армиранобетонским платнима дебљине 25cm и стубовима од 25x25 до 25x60 cm и АБ гредама димензија 25/40cm. Међуспратне конструкције су пуне АБ плоче дебљине d= 18cm.

Темељни зидови су армиранобетонски зидови дебљине 25cm. Постављају се испод надземних зидова од гитер блока. Објект је фундиран на темељној плочи. Дубина фундирања је -2.67 m.

АРХИТЕКТУРА ОБЈЕКТА

У обликовном смислу објект је са геометријски правилним и линијским елементима.

ФАСАДА

Дизајн фасадне облоге изградити у свему према графичком делу пројекта архитектуре, и то у комбинацији контактне термоизолационе фасаде у две нијансе, са деловима израђеним од декоративне технике са ефектом дрвета, као и делом са каменом завршном облогом (или опеком или имитацијом камена или фасадне опеке).

Декоративни слој фасаде мора да испуњава класу реакције на пожар Б-С1, Д1.

КРОВ

Кровна конструкција је сложен дрвени кров. Нагиб главних кровних равни је 10°. Кровни покривач је ТР лим. Предвиђа се термичка изолација минералном вуном и биће постављена по кровној плочи објекта. Одвођење атмосферских вода решено је системом хоризонталних олука, одакле се вода олучним вертикалама од поцинкованог лима спушта и одводи ван објекта делом ка зеленим површинама а делом у атмосферску канализацију уличне мреже.

ПОДОВИ

Унутрашња обрада подова су паркет и керамичке плочице у зависности од намене просторије и жеље и потребе инвеститора. У саставу пода су следећи материјали: преко подне плоче поставља се хидроизолација, затим слој за термичку изолацију, заштићен пвц фолијом, а преко њега цементна кошуљица као подлога за претходно наведене завршне подне облоге.

Унутрашња обрада пода гараже је епоксид.

ЗИДОВИ

Спољни зидови су зидани термо блоком, са контактном термоизолационом фасадом, укупне дебљине $d=35\text{cm}$, а унутрашњи такође зидани термо блоком $d=20\text{cm}$ и $d=10\text{cm}$, са додатном облогом. У кухињи се плочице постављају до висине 1.60m.

ПЛАФОНИ

Плафони свих просторија су завршно бојени полудисперзивним бојама.

СТОЛАРИЈА

Унутрашња столарија

Сва унутрашња столарија пројектована је као дрвена, дупло шперована и фурнирана. Дрвена су у комбинацији тврдо дрво (храст: довратници и прагови) и чамовина (крила). Крила су пуна. Завршна обрада је полиуретанска боја.

Спољашња столарија

Спољашња столарија је изграђена од профила дрво-алуминијум профила са двоструким нискоемисионим стаклом промера 4+16+4 пуњеним аргоном.



Одговорни пројектант:
Ивана Кораћ, маст.инж. арх.,
бр. лиценце 321 A270 24

0.9. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА БР. 1	Приземље	-	51,78 m ²
ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА БР. 2	Приземље	-	51,93 m ²
СТАН БР. 1	Приземље	Једноособан	45,77 m ²
СТАН БР. 2	Приземље	Двособан	68,52 m ²
СТАН БР. 3	Приземље	Двоипособан	72,96 m ²
СТАН БР. 4	Приземље	Једноипособан	51,76 m ²
СТАН БР. 5	Приземље	Двособан	63,04 m ²
СТАН БР. 6	1. Спрат	Трособан	82,60 m ²
СТАН БР. 7	1. Спрат	Једноособан	38,08 m ²
СТАН БР. 8	1. Спрат	Двособан	56,93 m ²
СТАН БР. 9	1. Спрат	Двособан	62,84 m ²
СТАН БР. 10	1. Спрат	Једноипособан	56,60 m ²
СТАН БР. 11	1. Спрат	Једноипособан	54,00 m ²
СТАН БР. 12	1. Спрат	Једноособан	43,43 m ²
СТАН БР. 13	1. Спрат	Двособан	58,09 m ²
СТАН БР. 14	2. Спрат	Трособан	82,60 m ²
СТАН БР. 15	2. Спрат	Једноособан	38,08 m ²
СТАН БР. 16	2. Спрат	Двособан	56,93 m ²
СТАН БР. 17	2. Спрат	Двособан	62,84 m ²
СТАН БР. 18	2. Спрат	Једноипособан	56,60 m ²
СТАН БР. 19	2. Спрат	Једноипособан	54,00 m ²
СТАН БР. 20	2. Спрат	Једноособан	43,43 m ²
СТАН БР. 21	2. Спрат	Двособан	58,09 m ²

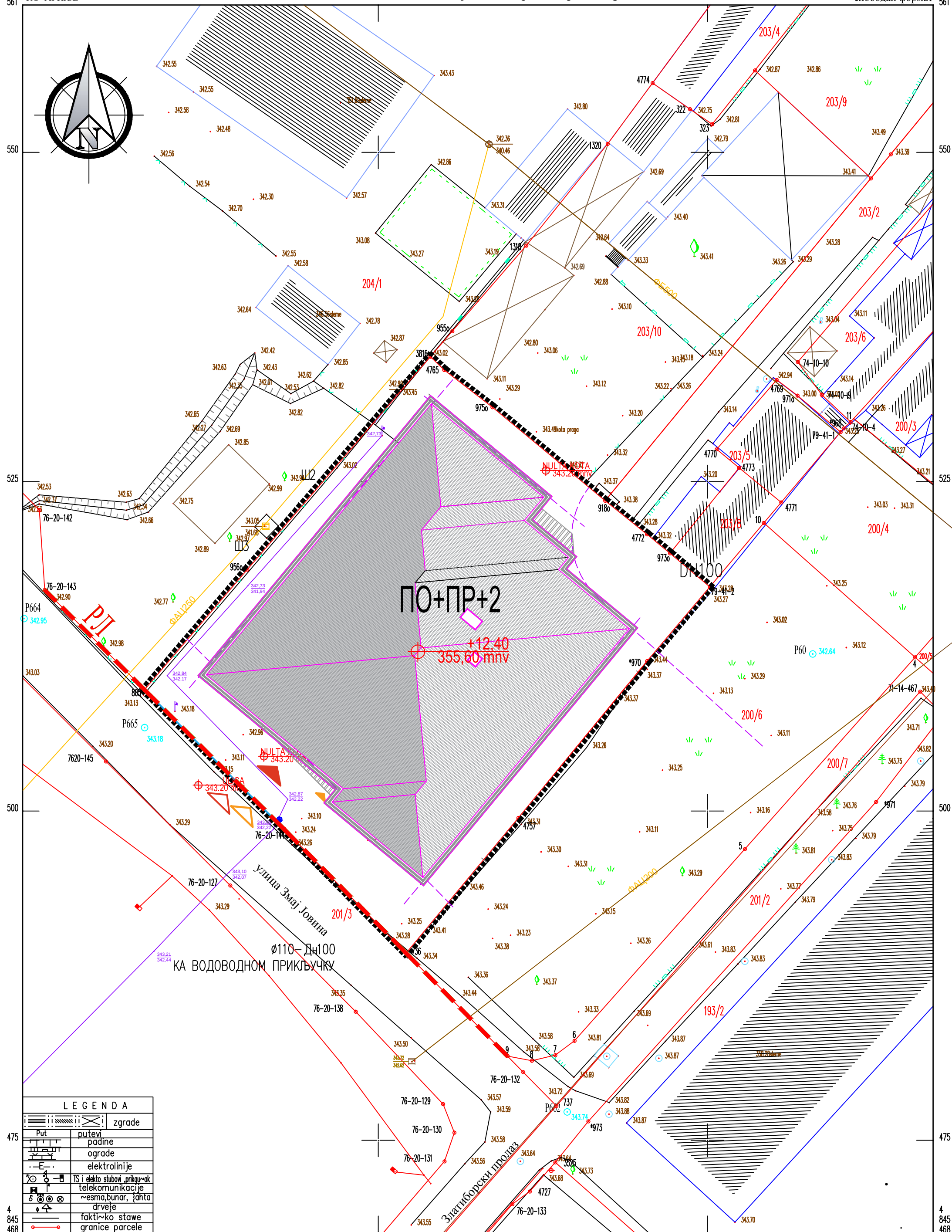
НАЗИВ И ОЗНАКА ПОСЕБНОГ ДЕЛА	СПРАТ	СТРУКТУРА	НЕТО ПОВРШИНА
ГАРАЖНО МЕСТО 1	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 2	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 3	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 4	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 5	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 6	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 7	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 8	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 9	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 10	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 11	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 12	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 13	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 14	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 15	Подрум	-	12,50 m ²
ГАРАЖНО МЕСТО 16	Подрум	-	12,50 m ²

0.10. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 1) **Ситуациони план са основом крова**, који садржи и податак о спратности и висини објекта, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту (пешачки и колски приступ) и апсолутне и релативне коте које дефинишу висине објекта;
- 2) **Ситуационо-нивелациони план са основом приземља**, који садржи и: приказ везе објекта и терена (рампе, степеништа и сл.), пројекције надземних и подземних делова објекта, приказ зелених и осталих слободних површина, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту (пешачки и колски приступ), апсолутне и релативне коте нивелације терена и апсолутне и релативне коте приземља, улаза и приступа улазу у објекат;
- 3) **Ситуационо-нивелациони план** са приказом саобраћајног решења који садржи и: приказ начина и токова прикључења на јавни пут са називом, ознаком и категоријом пута, приказ површина за мирујући саобраћај и интервентни приступ, апсолутне и релативне коте јавне саобраћајне површине са које се приступа објекту;
- 4) **Ситуациони план** израђен на катастарској подлози, са приказом синхрон-плана инсталација на парцели, који садржи приказ постојећих инсталација, а нарочито инсталација које је, у складу са условима ималаца јавних овлашћења, потребно заштитити односно изместити, и начин прикључака на јавну комуналну и другу инфраструктуру уз навођење капацитета односно димензија прикључка;

4 РЕПУБЛИКА СРБИЈА
845 ОПШТИНА АРИЉЕ
561 КО АРИЉЕ

слободан формат



	простор за одлагање отпада
	парцела на којој је планирана градња
	планирани објекат
	површина под зеленилом 159,97 kvm
	површина дворишта поплочана бехатоном
	регулациона линија
	грађевинске линије
	колски улаз на парцелу са дефинисаном рел и апс котом
	пешачки улаз на парцелу
	колски улаз у објекат
	пешачки улаз у објекат
	КАТАСТАРСКО СТАЊЕ - граница кат парцеле
	ФАКТИЧКО СТАЊЕ
	паркинг место
	ТК кабл
	канализација

ПО+ПР+2 планирана спратност објекта

L E G E N D A	
	zgrade
	putevi
	padine
	ograde
	elektrolinije
	TS i elekto stubovi priključak
	komunikacije
	esma, bunar, džbata
	drveće
	fakićno stawe
	granice parcele

Израда: Геодетска агенција ГЕОПројект Ариље
Датум израде: 08.05. 2025.г
Цртеж: Весна Јанковић, геометар

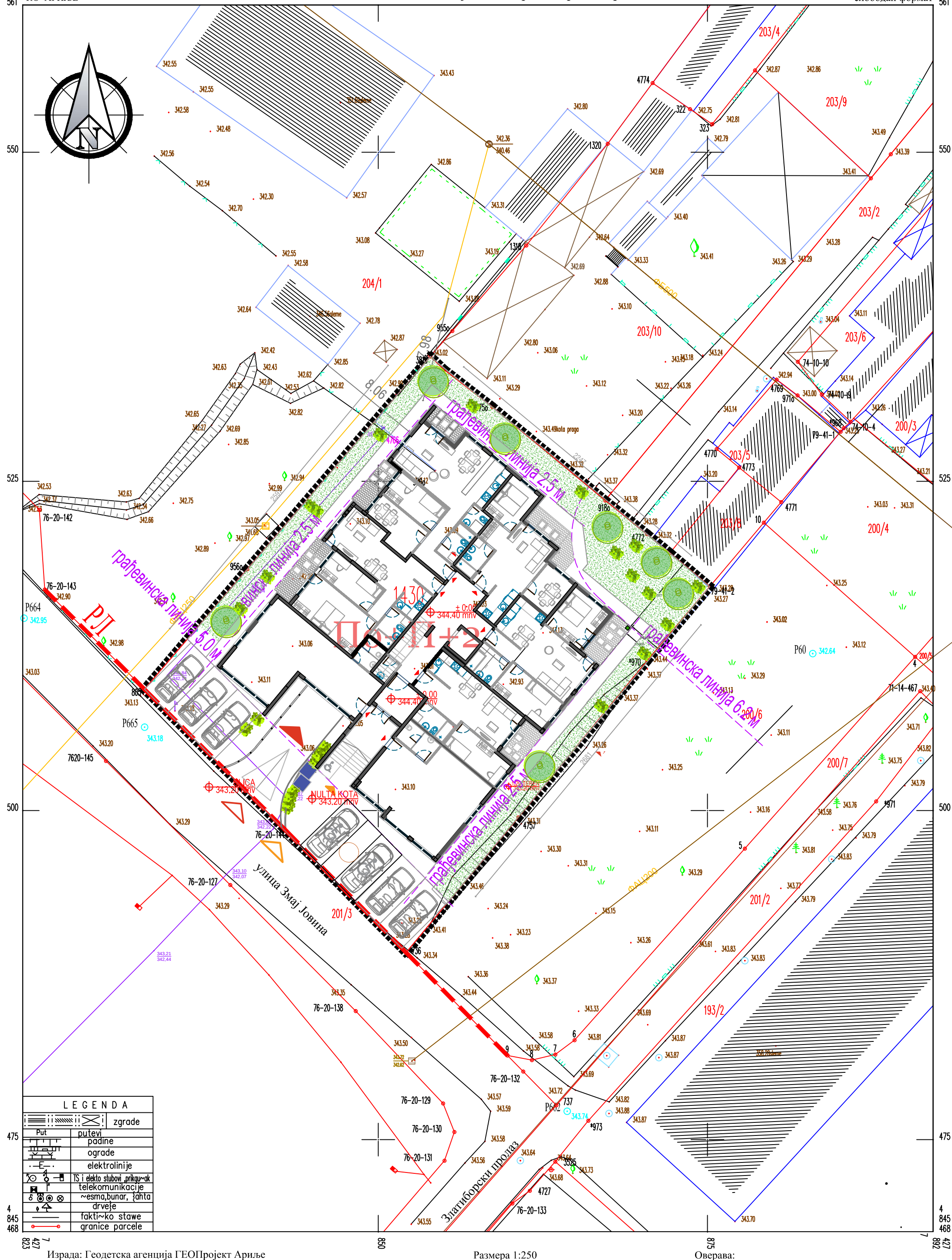
Размера 1:250

75
Оверава:

	Светосавска 62, Пожега +381 65/26-04-986, ivanastkorac@gmail.com		Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, мастр. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24	
	Свеска: 0		Фаза: ГЛАВНА СВЕСКА	
Бр. тех. док.: 20250218-4		Датум: новембар 2025. год.		
Назив пројекта: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2				
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)		назив цртежа :		
Локација: На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље		СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ КРОВА		
Инвеститор: "BUMIX-r" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА		размера: 1:250		бр. цртежа: 01

4 РЕПУБЛИКА СРБИЈА
845 ОПШТИНА АРИЉЕ
561 КО АРИЉЕ

слободан формат	845 561
-----------------	------------



	простор за odlagaње otpada
	parcela na kojoj je planirana gradnja
	површина под зеленилом 159,97 kvm
	површина дворишта popločana bežatomom
	регулациона линија
	грађевинска линија 6.2 м
	грађевинска линија - удаљење од суседног објекта половина висине
	грађевинска линија 2.5 м
	грађевинска линија - удаљење од границе парцеле
	грађевинска линија 5.0 м
	грађевинска линија - удаљење од регулационе линије



колски улаз на парцелу са дефинисаном рел и апс котом



пешачки улаз на парцелу



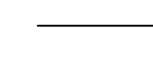
колски улаз у објекат



пешачки улаз у објекат



КАТАСТАРСКО СТАЊЕ - граница кат парцеле



ФАКТИЧКО СТАЊЕ

пар 1

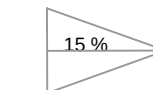
паркинг место



ТК кабл



канализација



колска рампа са грејачима,
нагиба 15 %



подизна платформа за особе са
инвалидитетом

L E G E N D A	
	zgrade
	putevi
	padine
	ograde
	elektrolinije
	TS i elekto stubovi priključak
	komunikacije
	esma, bunar, džbata
	drveće
	faktičko stawe
	granice parcele

Израда: Геодетска агенција ГЕОПројект Ариље
Датум израде: 08.05. 2025.г
Цртеж: Весна Јанковић, геометар

Размера 1:250

Оверава:



Светосавска 62,
Пожега
+381 65/26-04-986,
ivanastkorac@gmail.com

Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, маг. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24

га	Свеска:	0	Фаза:	ГЛАВНА СВЕСКА
6				

Бр. тех. док.:	20250218-4	Датум:	Новембар 2025. го
----------------	------------	--------	-------------------

Назив пројекта	
----------------	--

**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2**

Пројекат	
----------	--

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

Локација	
----------	--

На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље

Инвестит

"ВІСНІК-р" Д О О ВИСИБАБА ПОЖЕГА

назив цртежа :	
----------------	--

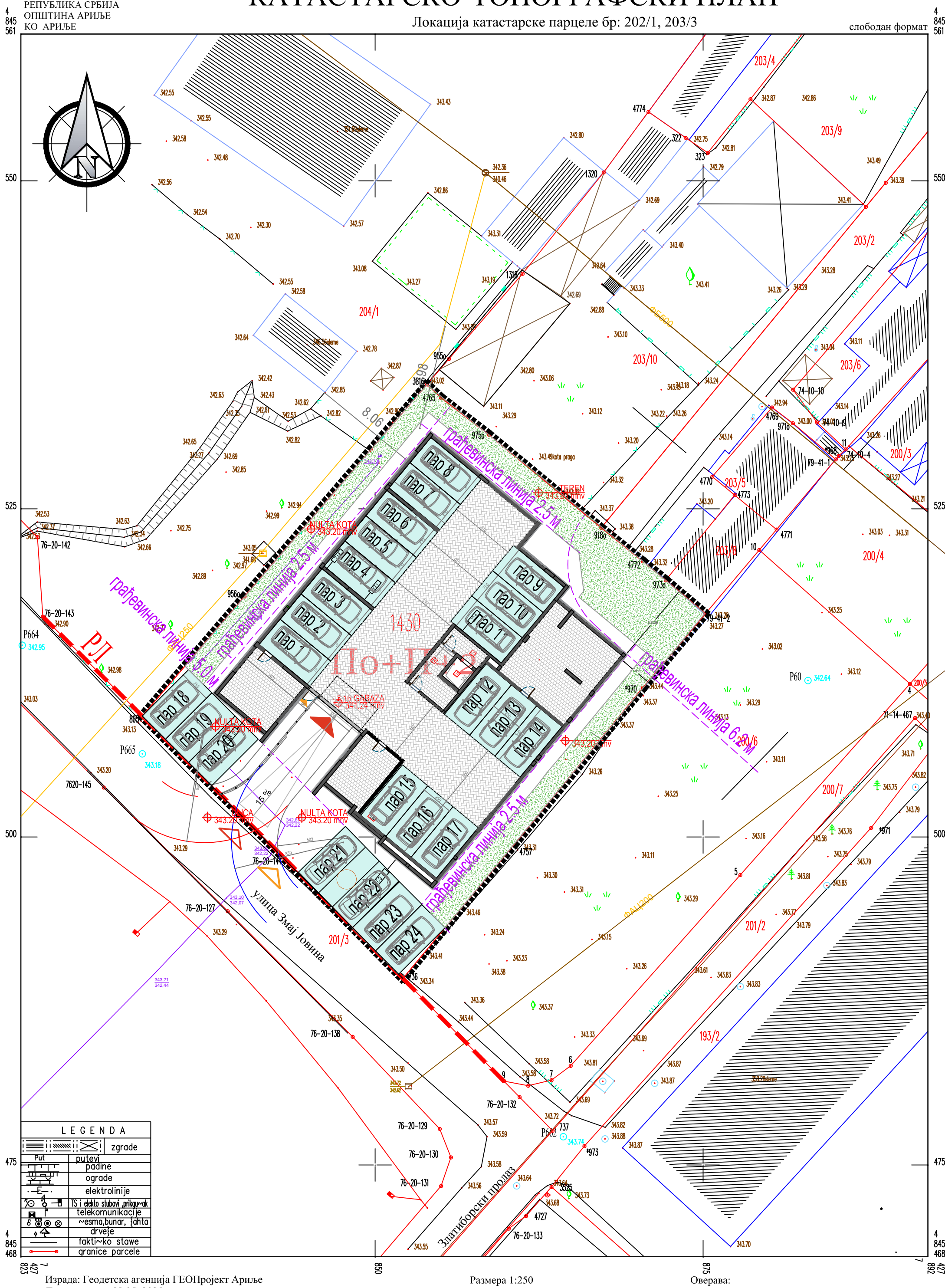
СИТУАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА

размера:	бр. цртежа:
1:250	02

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација катастарске парцеле бр: 202/1, 203/3

слободан формат



ЛЕГЕНДА:

- простор за одлагање отпада
- парцела на којој је планирана градња
- површина под зеленилом 159,97 kvm
- површина дворишта поплочана бехатоном
- РЛ регулациона линија
- грађевинска линија 6.2 м
- грађевинска линија - удаљење од суседног објекта половина висине
- грађевинска линија 2.5 м
- грађевинска линија - удаљење од границе парцеле
- грађевинска линија 5.0 м
- грађевинска линија - удаљење од регулационе линије
- колски улаз на парцелу са дефинисаном рел и апс котом
- пешачки улаз на парцелу
- колски улаз у објекат
- пешачки улаз у објекат
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ - граница кат парцеле
- ФАКТИЧКО СТАЊЕ
- паркинг место
- ТК кабл
- канализација
- По+П+2 планирана спратност објекта
- колска рампа са грејачима, нагиба 15 %
- подизна платформа за особе са инвалидитетом

LEGENDA	
	put
	zgrade
	padine
	ograde
	elektrolinije
	telekomunikacije
	vodovod
	drveće
	graničnice parcele

Израда: Геодетска агенција ГЕОПроект Ариље
Датум израде: 08.05.2025.g
Цртеж: Весна Јанковић, геоматар

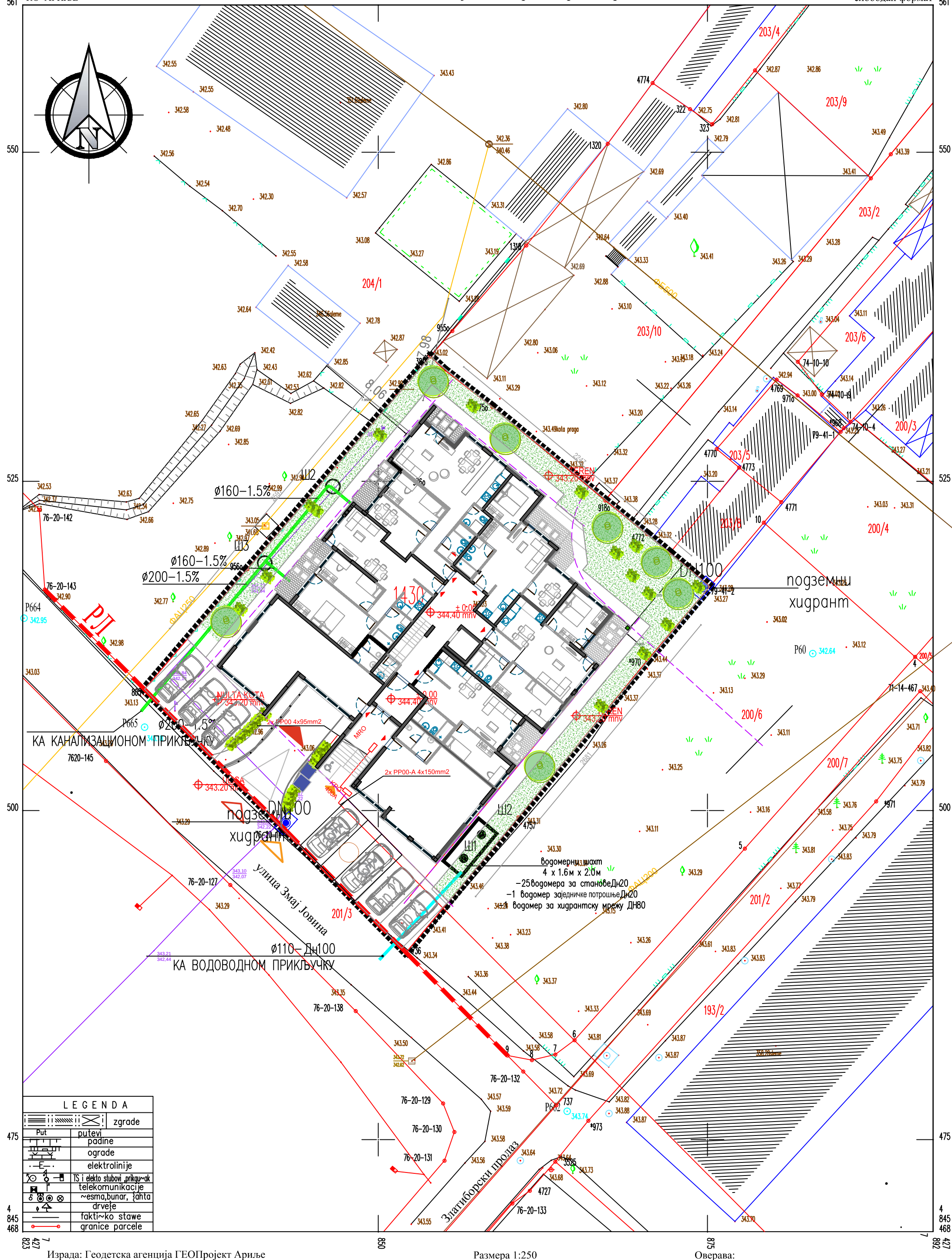
Размера 1:250

Оверава:

	Светосавска 62, Пожега +381 65/26-04-986, ivanastkorac@gmail.com	Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, маст. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24	
		Свеска: 0	Фаза: ГЛАВНА СВЕСКА
Назив пројекта:		Бр. тех. док.: 20250218-4	Датум: новембар 2025. год.
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2		СИТУАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ПРИКАЗОМ САОБ. РЕШЕЊА	
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)			
Локација: На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље		размера: 1:250 бр. цртежа: 03	
Инвеститор: "BUMIX-r" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА			

4 РЕПУБЛИКА СРБИЈА
845 ОПШТИНА АРИЉЕ
561 КО АРИЉЕ

слободан формат



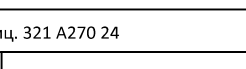
	простор за одлагање отпада
	парцела на којој је планирана градња
	површина под зеленилом 159,97 kvm
	површина дворишта поплочана бехатоном
	регулациона линија
	грађевинске линије
	колски улаз на парцелу са дефинисаном рел и апс котом
	пешачки улаз на парцелу
	колски улаз у објект
	пешачки улаз у објект
	КАТАСТАРСКО СТАЊЕ - граница кат парцеле
	ФАКТИЧКО СТАЊЕ
	ВОДОМЕРНИ ШАХТ
	ПЛАНИРАНА ВОДА ДН100
	ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИЈА Ø 200
	ПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ ХИДРАНТ ДН 100
	паркинг место
	ТК кабл
	канализација
	подизна платформа за особе са инвалидитетом

L E G E N D A	
	zgrade
	putevi
	padine
	ograde
	elektrolinije
	TS i elekto stubovi priključak
	komunikacije
	~esma, bunar, zdelta
	drveće
	fakti-ko stawe
	granice parcele

Израда: Геодетска агенција ГЕОПројект Ариље
Датум израде: 08.05. 2025.г
Цртеж: Весна Јанковић, геометар

Размера 1:250

Оверава:

	Светосавска 62, Пожега +381 65/26-04-986, ivanastkorac@gmail.com		Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, магст. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24 Свеска: 0 Фаза: ГЛАВНА СВЕСКА Бр. тех. док.: 20250218-4 Датум: новембар 2025. год.	
	Назив пројекта: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2			
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР) Локација: На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље		назив цртежа : СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ПРИКАЗОМ СИНХРОН ПЛАНА ИНСТАЛАЦИЈА		
Инвеститор: "ВУМIX-г" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА		размера: 1:250 бр. цртежа: 04		

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА**1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**

Инвеститор: **„BUMIX-r“ д.о.о.
Пожешка 23, Висибаба, Пожега**

Објект: **СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
СПРАТНОСТИ ПО+ПР+2,
к.п.бр. 1430 К.О. АРИЉЕ**

Врста техничке документације: **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ**

Ознака и назив дела пројекта: **1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ**

Врста радова: **НОВА ИЗГРАДЊА**

Пројектант: **Биро за пројектовање „АСКИ СТУДИО“ Пожега
Светосавска бр. 62, 31210 Пожега**

Одговорно лице пројекта: **Ивана Кораћ**

Потпис:



Главни пројектант: **Ивана Кораћ, маст.инж. арх.**

Број лиценце: **321 A270 24**

Потпис:



Број техничке документације: **ИДР- 20250218-4**
Место и датум: **Пожега, новембар 2025. год.**

1.2. САДРЖАЈ ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

1.1.	Насловна страна пројекта архитектуре
1.2.	Садржај пројекта архитектуре
1.3.	Решење о именовању одговорног пројектанта
1.4.	Изјава одговорног пројектанта
1.5.	Текстуална документација
1.6.	Нумеричка документација
1.7.	Графичка документација

1.3. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта изградњи ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) као:

ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

за израду идејног решења за изградњу **СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА** спратности По+Пр+2, у Ариљу, на к.п.бр. 1430, К.О. Ариље, одређује се:

Ивана Кораћ, маст.инж. арх..... 321 A270 24

Пројектант:

**Биро за пројектовање „АСКИ СТУДИО“ Пожега
Светосавска бр. 62, 31210 Пожега**

Одговорно лице:

Ивана Кораћ

Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

ИДР- 20250218-4
Пожега, новембар 2025. год.

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ПРОЈЕКТА АРХИТЕКТУРЕ

Одговорни пројектант пројекта архитектуре, који је део идејног решења за изградњу
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА спратности По+Пр+2, у Ариљу, на к.п.бр. 1430, К.О.
Ариље,

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима,
стандардима и нормативима из области изградње објеката и правилима струке.

Главни пројектант : **Ивана Кораћ, маст.инж. арх.**

Број лиценце: **321 A270 24**

Потпис:



Број техничке документације:
Место и датум:

ИДР- 20250218-4
Пожега, новембар 2025. год.

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1.5. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

Инвеститор:	„BUMIX-r“ д.о.о. Пожешка 23, Висибаба, Пожега
Објект:	СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ СПРАТНОСТИ ПО+ПР+2, к.п.бр. 1430 К.О. АРИЉЕ
ГЛАВНИ ПРОЈЕКАНТ:	Ивана Кораћ, маст.инж. арх., бр. лиценце 321 А270 24

УРБАНИСТИЧКА ДИСПОЗИЦИЈА

Предметна катастарска парцела број 1430 К.О. Ариље, представља грађевинску парцелу – део планираног грађевинског земљишта предвиђеног за пословање, компатибилне намене: становање и јавне функције. Површина парцеле је 9 ари 63 м². Парцела има директан излаз на јавну саобраћајницу – Змај Јовину улицу, има довољну површину и погодан облик, као и могућност прикључења на јавну водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу. На парцели се налазе стари објекти који су предвиђени за рушење.

Позиција пројектованог слободностојећег објекта је на средишњем делу парцеле максималних димензија објекта 22.84 / 28.22 м.

Колски и пешачки приступ новоформираној грађевинској парцели пројектован је са југозападне стране, директно са Улице Змај Јовине која је изграђена на катастарској парцели број 201/3 КО Ариље која је у јавној својини.

Кота пода приземља је 120 центиметра виша од највишег пресека терена након интервенције, као и од коте улице.

Кота приземља усаглашена је са правилом Плана који дефинише да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље. Подрум је издигнут изнад земље 84 цм што је за 9 цм мање од 1/3 висине подрума која износи 280 цм.

Предвиђено је уређивање парцеле зеленим површинама и поплочањем око објекта, тако и приступних стаза и паркинг места.

Паркирање (23 паркинг места) организовано је у оквиру предметне парцеле и у гаражи на етажи подрума, на следећи начин: 7 паркинг места пројектовано је на парцели и 16 гаражних места у гаражи.

Од укупног потребног броја паркинг места обезбеђена су 2 у димензијама пројектованим за инвалиде што је у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Објекат је по својој категорији – 4,51 % 123001- Зграде за трговину на велико и мало и 95,49 % 112222- стамбене зграде са три или више станова преко 2000m² или П+4С+Пк.

Планирана спратност стамбеног објекта је По+Пр+2С (подрум+ приземље+ два спрата), односно подрум и 3 надземне етаже.

Све етаже повезане су унутрашњим вертикалним комуникацијама (лифтом) а надземне етаже су повезане и степеништем и лифтом. Кабина лифта је пројектована у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Подрум је бруто површине 566,00 m² и нето површине 487.69 m². У подруму су, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (лифт), планирани следећи простори и просторије: гаража са рампом (нето површина 384,68 m²), и техничке просторије.

Приземље је бруто површине 548,00 m² и нето површине 449.08 m². У приземљу су, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирани следећи простори и просторије: улаз, ветробран, остава за прибор за одржавање хигијене зграде, две пословне и пет стамбених јединица.

Пословни простор 1, (нето површина 51,78 m²), од просторија садржи: пословни простор и тоалет.

Пословни простор 2, (нето површина 51,93 m²), од просторија садржи: пословни простор и тоалет.

Стан 1, (нето површина 45,77 m²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, спаваћу собу и терасу.

Стан 2, (нето површина 68,52 m²), од просторија садржи: предсобље, вишенаменску просторију, купатило, две спаваће собе, дегажман и терасу.

Стан 3, (нето површина 72,96 m²), од просторија садржи: предсобље, купатило, тоалет, вишенаменску просторију, две спаваће собе и две терасе.

Стан 4, (нето површина 51,76 m²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, трпезарију, спаваћу собу и терасу.

Стан 5, (нето површина 63,04 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, две спаваће собе и терасу.

Први спрат је бруто површине 589.00 м² и нето површине 491.49 м². На првом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано осам стамбених јединица.

Стан 6, (нето површина 82,60 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, тоалет, вишенаменску просторију, три спаваће собе и терасу.

Стан 7, (нето површина 38,08 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, спаваћу собу и терасу.

Стан 8, (нето површина 56,93 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, дегажман, две спаваће собе и терасу.

Стан 9, (нето површина 62,84 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, две спаваће собе и терасу.

Стан 10, (нето површина 56,60 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, трпезарију, спаваћу собу и терасу.

Стан 11, (нето површина 54,00 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, трпезарију, спаваћу собу и терасу.

Стан 12, (нето површина 43,43 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, спаваћу собу и терасу.

Стан 13, (нето површина 58,09 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, две спаваће собе и терасу.

Други спрат је бруто површине 589.00 м² и нето површине 491.49 м². На другом спрату је, поред хоризонталних (ходници) и вертикалних комуникација (степениште и лифт), планирано осам стамбених јединица.

Стан 14, (нето површина 82,60 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, тоалет, вишенаменску просторију, три спаваће собе и терасу.

Стан 15, (нето површина 38,08 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, спаваћу собу и терасу.

Стан 16, (нето површина 56,93 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, дегажман, две спаваће собе и терасу.

Стан 17, (нето површина 62,84 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, две спаваће собе и терасу.

Стан 18, (нето површина 56,60 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, трпезарију, спаваћу собу и терасу.

Стан 19, (нето површина 54,00 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, трпезарију, спаваћу собу и терасу.

Стан 20, (нето површина 43,43 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, спаваћу собу и терасу.

Стан 21, (нето површина 58,09 м²), од просторија садржи: предсобље, купатило, вишенаменску просторију, две спаваће собе и терасу.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА

Кровна конструкција је сложен вишеводни дрвени кров. Нагиб главних кровних равни је 10°. Основни носећи елементи су рогови димензија у пресеку 10x12cm, постављени су на међусобном размаку од 74 cm. Рогови се ослањају на подрожњаче димензија 14x16cm, венчанице димензија 12x12cm.

Систем објекта је скелетни, са армиранобетонским платнима дебљине 25cm и стубовима од 25x25 до 25x60 cm и АБ гредама димензија 25/40cm. Међуспратне конструкције су пуне АБ плоче дебљине d= 18cm.

Темељни зидови су армиранобетонски зидови дебљине 25cm. Постављају се испод надземних зидова од гитер блока. Објект је фундиран на темељној плочи. Дубина фундирања је -2.67 m.

АРХИТЕКТУРА ОБЈЕКТА

У обликовном смислу објект је са геометријски правилним и линијским елементима.

ФАСАДА

Дизајн фасадне облоге изградити у свему према графичком делу пројекта архитектуре, и то у комбинацији контактне термоизолационе фасаде у две нијансе, са деловима израђеним од декоративне технике са ефектом дрвета, као и делом са каменом завршном облогом (или опеком или имитацијом камена или фасадне опеке).

Декоративни слој фасаде мора да испуњава класу реакције на пожар Б-С1, Д1.

КРОВ

Кровна конструкција је сложен дрвени кров. Нагиб главних кровних равни је 10°. Кровни покривач је ТР лим. Предвиђа се термичка изолација минералном вуном и биће постављена по кровној плочи објекта. Одвођење атмосферских вода решено је системом хоризонталних олука, одакле се вода олучним вертикалама од поцинкованог лима спушта и одводи ван објекта делом ка зеленим површинама а делом у атмосферску канализацију уличне мреже.

ПОДОВИ

Унутрашња обрада подова су паркет и керамичке плочице у зависности од намене просторије и жеље и потребе инвеститора. У саставу пода су следећи материјали: преко

подне плоче поставља се хидроизолација, затим слој за термичку изолацију, заштићен пвц фолијом, а преко њега цементна кошуљица као подлога за претходно наведене завршне подне облоге.

Унутрашња обрада пода гараже је епоксид.

ЗИДОВИ

Спољни зидови су зидани термо блоком, са контактном термоизолационом фасадом, укупне дебљине $d=35\text{cm}$, а унутрашњи такође зидани термо блоком $d=20\text{cm}$ и $d=10\text{cm}$, са додатном облогом. У кухињи се плочице постављају до висине 1.60m.

ПЛАФОНИ

Плафони свих просторија су завршно бојени полудисперзивним бојама.

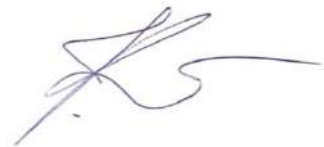
СТОЛАРИЈА

Унутрашња столарија

Сва унутрашња столарија пројектована је као дрвена, дупло шперована и фурнирана. Дрвена су у комбинацији тврдо дрво (храст: довратници и прагови) и чамовина (крила). Крила су пуна. Завршна обрада је полиуретанска боја.

Спољашња столарија

Спољашња столарија је изграђена од профила дрво-алуминијум профила са двоструким нискоемисионим стаклом промера 4+16+4 пуњеним аргоном.



Одговорни пројектант:
Ивана Кораћ, маст.инж. арх.,
бр. лиценце 321 A270 24

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ОСНОВА ПОДРУМА					
	ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО	НЕТО СРПС (-3%)	ОБРАДА ПОДА	ОБРАДА ПЛАФОНА
0.1	ГАРАЖА	353.02	345.96	епоксид	полудисперзија
Р	НАТКРИВЕНИ ДЕО РАМПЕ	38.72	38.72	бехатон	полудисперзија
0.2	ОСТАВА	32.45	31.48	кер.плочице	полудисперзија
0.3	ОСТАВА	2.48	2.41	кер.плочице	полудисперзија
0.4	ОСТАВА	2.48	2.41	кер.плочице	полудисперзија
0.5	ОСТАВА	6.92	6.71	кер.плочице	полудисперзија
0.6	ОСТАВА	4.57	4.43	кер.плочице	полудисперзија
0.7	ОСТАВА	5.92	5.74	кер.плочице	полудисперзија
0.8	ОСТАВА	6.11	5.92	кер.плочице	полудисперзија
0.9	ОСТАВА	7.84	7.60	кер.плочице	полудисперзија
0.1	ОСТАВА	29.44	28.55	кер.плочице	полудисперзија
Н	ПРОСТОРИЈА ЗА НАДПРИТИСАК	5.63	5.46	кер.плочице	полудисперзија
Х	ХОДНИК	2.38	2.30	кер.плочице	полудисперзија
Л	ЛИФТ	0.00	0.00	кер.плочице	полудисперзија
	НЕТО ГАРАЖЕ УКУПНО		384.68		
	НЕТО ПОДРУМА		487.69		
	БРУТО ПОДРУМА	566.00			
	УКУПНО НЕТО ОБЈЕКТА		1919.50		
	БРГП	2292.00			
	БРГП НАДЗЕМНО	1726.00			

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА					
	ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО	НЕТО СРПС (-3%)	ОБРАДА ПОДА	ОБРАДА ПЛАФОНА
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 1					
1.1	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	48.35	46.90	керамика	попудистерзија
1.2	ТОАЛЕТ	5.03	4.88	керамика	попудистерзија
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 1 УКУПНО			51.78		
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 2					
2.1	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	50.12	48.61	керамика	попудистерзија
2.2	ТОАЛЕТ	3.42	3.32	керамика	попудистерзија
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 2 УКУПНО			51.93		
СТАН 1 - ЈЕДНОСОБАН (ЈЕДНА СПАВАЋА СОБА)					
1.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.73	3.61	керамика	попудистерзија
1.2	КУПАТИЛО	4.80	4.65	керамика	попудистерзија
1.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	23.39	22.68	паркет/керамика	попудистерзија
1.4	СОБА	10.40	10.09	паркет	попудистерзија
1.5	ТЕРАСА	4.88	4.73	керамика	попудистерзија
СТАН 1 УКУПНО			45.77		
СТАН 2 - ДВОСОБАН (2 СПАВАЋЕ СОБЕ)					
2.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.52	3.41	керамика	попудистерзија
2.2	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	23.92	23.20	паркет/керамика	попудистерзија
2.3	СОБА	10.08	9.78	паркет	попудистерзија
2.4	СОБА	18.31	17.76	паркет	попудистерзија
2.5	КУПАТИЛО	5.01	4.86	керамика	попудистерзија
2.6	ТЕРАСА	7.21	6.99	керамика	попудистерзија
2.7	ДЕГАЖМАН	2.59	2.52	паркет	попудистерзија
СТАН 2 УКУПНО			68.52		
СТАН 3 - ДВОИПОСОБАН (2 СПАВАЋЕ СОБЕ)					
3.1	ПРЕДСОБЉЕ	9.13	8.85	керамика	попудистерзија
3.2	КУПАТИЛО	4.48	4.35	керамика	попудистерзија
3.3	ТЕРАСА	4.95	4.80	керамика	попудистерзија
3.4	СОБА	9.94	9.64	паркет	попудистерзија
3.5	СОБА	9.50	9.21	керамика	попудистерзија
3.6	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	31.05	30.12	паркет/керамика	попудистерзија
3.7	ТЕРАСА	3.59	3.48	паркет	попудистерзија
3.8	ТОАЛЕТ	2.59	2.51	керамика	попудистерзија
СТАН 3 УКУПНО			72.96		

СТАН 4 - ЈЕДНОПОСОБАН (СПАВАЋА, ДНЕВНА, ТРПЕЗАРИЈА)					
4.1	ПРЕДСОБЉЕ	1.37	1.33	керамика	полудисперзија
4.2	КУПАТИЛО	4.48	4.35	керамика	полудисперзија
4.3	СОБА	8.90	8.63	паркет	полудисперзија
4.4	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	23.89	23.17	парјет/керамика	полудисперзија
4.5	ТРПЕЗАРИЈА	7.58	7.35	паркет	полудисперзија
4.6	ТЕРАСА	7.15	6.93	керамика	полудисперзија
СТАН 4 УКУПНО			51.76		
СТАН 5 - ДВОСОБАН (2 СПАВАЋЕ СОБЕ)					
5.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.04	2.95	керамика	полудисперзија
5.2	КУПАТИЛО	5.83	5.66	керамика	полудисперзија
5.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	26.27	25.48	парјет/керамика	полудисперзија
5.4	СОБА	11.66	11.31	паркет	полудисперзија
5.5	СОБА	12.08	11.72	паркет	полудисперзија
5.6	ТЕРАСА	6.11	5.93	керамика	полудисперзија
СТАН 5 УКУПНО			63.04		
КОМУНИКАЦИЈЕ (ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР)					
У	УЛАЗ	8.03	7.79	керамика	полудисперзија
В	ВЕТРОБРАН	7.69	7.45	керамика	полудисперзија
Х	ХОДНИК	22.24	21.57	керамика	полудисперзија
С	СТЕПЕНИШТЕ	4.61	4.47	керамика	полудисперзија
Л	ЛИФТ	0.00	0.00		
О	ОСТАВА ЗА ПРИБОР ЗА ОДРЖАВАЊЕ ХИГИЈЕНЕ ЗГРАДЕ	2.10	2.04	керамика	полудисперзија
КОМУНИКАЦИЈЕ И ЗАЈ. ПРОСТ. УКУПНО			43.32		
СТАНОВИ УКУПНО			302.06		
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР УКУПНО			103.71		
НЕТО ПРИЗЕМЉА			449.08		
БРУТО ПРИЗЕМЉА		548.00			

ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА					
	ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО	НЕТО СРПС (-3%)	ОБРАДА ПОДА	ОБРАДА ПЛАФОНА
СТАН 6 - ТРОСОБАН (3 СПАВАЋЕ СОБЕ)					
6.1	ПРЕДСОБЉЕ	9.85	9.55	керамика	полудисперзија
6.2	КУПАТИЛО	4.48	4.35	керамика	полудисперзија
6.3	ТОАЛЕТ	2.29	2.22	керамика	полудисперзија
6.4	КУХИЊА, ДНЕВНА СОБА И ТРПЕЗАРИЈА	27.27	26.45	паркет/ керамика	полудисперзија
6.5	ТЕРАСА	4.88	4.73	керамика	полудисперзија
6.6	СОБА	11.11	10.77	паркет	полудисперзија
6.7	СОБА	10.26	9.95	паркет	полудисперзија
6.8	СОБА	15.02	14.57	паркет	полудисперзија
СТАН 6 УКУПНО			82.60		
СТАН 7 - ЈЕДНОСОБАН (ЈЕДНА СПАВАЋА СОБА)					
7.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.48	3.38	керамика	полудисперзија
7.2	КУПАТИЛО	4.48	4.35	керамика	полудисперзија
7.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	18.10	17.56	паркет/ керамика	полудисперзија
7.4	СОБА	8.19	7.95	паркет	полудисперзија
7.5	ТЕРАСА	5.00	4.85	керамика	полудисперзија
СТАН 7 УКУПНО			38.08		
СТАН 8 - ДВОСОБАН (ДВЕ СПАВАЋЕ СОБЕ)					
8.1	ПРЕДСОБЉЕ	1.23	1.19	керамика	полудисперзија
8.2	КУПАТИЛО	4.31	4.18	керамика	полудисперзија
8.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	22.24	21.57	паркет/ керамика	полудисперзија
8.4	ДЕГАЖМАН	1.27	1.23	паркет	полудисперзија
8.5	СОБА	9.20	8.92	паркет	полудисперзија
8.6	СОБА	12.90	12.51	паркет	полудисперзија
8.7	ТЕРАСА	7.55	7.32	керамика	полудисперзија
СТАН 8 УКУПНО			56.93		
СТАН 9 - ДВОСОБАН (ДВЕ СПАВАЋЕ СОБЕ)					
9.1	ПРЕДСОБЉЕ	1.80	1.74	керамика	полудисперзија
9.2	КУПАТИЛО	4.37	4.24	керамика	полудисперзија
9.3	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	25.73	24.95	паркет/ керамика	полудисперзија
9.4	СОБА	11.77	11.42	паркет	полудисперзија
9.5	СОБА	13.11	12.72	паркет	полудисперзија
9.6	ТЕРАСА	5.46	5.30	керамика	полудисперзија
9.7	ДЕГАЖМАН	2.55	2.47	паркет	полудисперзија
СТАН 9 УКУПНО			62.84		

СТАН 10 - ЈЕДНОПОСОБАН (СПАВАЋА, ДНЕВНА, ТРПЕЗАРИЈА)					
10.1	ПРЕДСОБЉЕ	4.63	4.49	керамика	полудисперзија
10.2	КУПАТИЛО	4.30	4.17	керамика	полудисперзија
10.3	СОБА	13.69	13.28	паркет	полудисперзија
10.4	ТРПЕЗАРИЈА	8.27	8.02	паркет	полудисперзија
10.5	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	22.52	21.84	паркет/керамика	полудисперзија
10.6	ТЕРАСА	4.95	4.80	керамика	полудисперзија
СТАН 10 УКУПНО			56.60		
СТАН 11 - ЈЕДНОПОСОБАН (СПАВАЋА, ДНЕВНА, ТРПЕЗАРИЈА)					
11.1	ПРЕДСОБЉЕ	4.50	4.36	керамика	полудисперзија
11.2	КУПАТИЛО	5.52	5.35	керамика	полудисперзија
11.3	ТРПЕЗАРИЈА	8.96	8.69	паркет	полудисперзија
11.4	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	24.84	24.09	паркет/керамика	полудисперзија
11.5	СОБА	8.28	8.03	паркет	полудисперзија
11.6	ТЕРАСА	3.59	3.48	керамика	полудисперзија
СТАН 11 УКУПНО			54.00		
СТАН 12 - ЈЕДНОСОБАН (ЈЕДНА СПАВАЋА СОБА)					
12.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.40	3.30	керамика	полудисперзија
12.2	КУПАТИЛО	4.75	4.61	керамика	полудисперзија
12.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	20.36	19.75	паркет/керамика	полудисперзија
12.4	СОБА	9.12	8.85	паркет	полудисперзија
12.5	ТЕРАСА	7.15	6.93	керамика	полудисперзија
СТАН 12 УКУПНО			43.43		
СТАН 13 - ДВОСОБАН (ДВЕ СПАВАЋЕ СОБЕ)					
13.1	ПРЕДСОБЉЕ	2.45	2.38	керамика	полудисперзија
13.2	КУПАТИЛО	5.77	5.59	керамика	полудисперзија
13.3	СОБА	12.08	11.72	паркет	полудисперзија
13.4	СОБА	11.66	11.31	паркет	полудисперзија
13.5	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	21.89	21.23	паркет/керамика	полудисперзија
13.6	ТЕРАСА	6.05	5.87	керамика	полудисперзија
СТАН 13 УКУПНО			58.09		
КОМУНИКАЦИЈЕ (ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР)					
Х	ХОДНИК	33.66	32.65	керамика	полудисперзија
С	СТЕПЕНИШТЕ	6.46	6.26	керамика	полудисперзија
Л	ЛИФТ	0.00	0.00		
О	ОСТАВА ЗА ПРИБОР ЗА ОДРЖАВАЊЕ ХИГИЈЕНЕ ЗГРАДЕ	0.00	0.00	керамика	полудисперзија
КОМУНИКАЦИЈЕ И ЗАЈ. ПРОСТ. УКУПНО			38.91		
СТАНОВИ УКУПНО			452.57		
НЕТО ПРВОГ СПРАТА			491.49		
БРУТО ПРВОГ СПРАТА		589.00			

ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА					
	ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО	НЕТО СРПС (-3%)	ОБРАДА ПОДА	ОБРАДА ПЛАФОНА
СТАН 14 - ТРОСОБАН (3 СПАВАЋЕ СОБЕ)					
14.1	ПРЕДСОБЉЕ	9.85	9.55	керамика	полудисперзија
14.2	КУПАТИЛО	4.48	4.35	керамика	полудисперзија
14.3	ТОАЛЕТ	2.29	2.22	керамика	полудисперзија
14.4	КУХИЊА, ДНЕВНА СОБА И ТРПЕЗАРИЈА	27.27	26.45	паркет/ керамика	полудисперзија
14.5	ТЕРАСА	4.88	4.73	керамика	полудисперзија
14.6	СОБА	11.11	10.77	паркет	полудисперзија
14.7	СОБА	10.26	9.95	паркет	полудисперзија
14.8	СОБА	15.02	14.57	паркет	полудисперзија
СТАН 14 УКУПНО			82.60		
СТАН 15 - ЈЕДНОСОБАН (ЈЕДНА СПАВАЋА СОБА)					
15.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.48	3.38	керамика	полудисперзија
15.2	КУПАТИЛО	4.48	4.35	керамика	полудисперзија
15.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	18.10	17.56	паркет/ керамика	полудисперзија
15.4	СОБА	8.19	7.95	паркет	полудисперзија
15.5	ТЕРАСА	5.00	4.85	керамика	полудисперзија
СТАН 15 УКУПНО			38.08		
СТАН 16 - ДВОСОБАН (ДВЕ СПАВАЋЕ СОБЕ)					
16.1	ПРЕДСОБЉЕ	1.23	1.19	керамика	полудисперзија
16.2	КУПАТИЛО	4.31	4.18	керамика	полудисперзија
16.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	22.24	21.57	паркет/ керамика	полудисперзија
16.4	ДЕГАЖМАН	1.27	1.23	паркет	полудисперзија
16.5	СОБА	9.20	8.92	паркет	полудисперзија
16.6	СОБА	12.90	12.51	паркет	полудисперзија
16.7	ТЕРАСА	7.55	7.32	керамика	полудисперзија
СТАН 16 УКУПНО			56.93		
СТАН 17 - ДВОСОБАН (ДВЕ СПАВАЋЕ СОБЕ)					
17.1	ПРЕДСОБЉЕ	1.80	1.74	керамика	полудисперзија
17.2	КУПАТИЛО	4.37	4.24	керамика	полудисперзија
17.3	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	25.73	24.95	паркет/ керамика	полудисперзија
17.4	СОБА	11.77	11.42	паркет	полудисперзија
17.5	СОБА	13.11	12.72	паркет	полудисперзија
17.6	ТЕРАСА	5.46	5.30	керамика	полудисперзија
17.7	ДЕГАЖМАН	2.55	2.47	паркет	полудисперзија
СТАН 17 УКУПНО			62.84		

СТАН 18 - ЈЕДНОПОСОБАН (СПАВАЋА, ДНЕВНА, ТРПЕЗАРИЈА)					
18.1	ПРЕДСОБЉЕ	4.63	4.49	керамика	полудисперзија
18.2	КУПАТИЛО	4.30	4.17	керамика	полудисперзија
18.3	СОБА	13.69	13.28	паркет	полудисперзија
18.4	ТРПЕЗАРИЈА	8.27	8.02	паркет	полудисперзија
18.5	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	22.52	21.84	паркет/керамика	полудисперзија
18.6	ТЕРАСА	4.95	4.80	керамика	полудисперзија
СТАН 18 УКУПНО			56.60		
СТАН 19 - ЈЕДНОПОСОБАН (СПАВАЋА, ДНЕВНА, ТРПЕЗАРИЈА)					
19.1	ПРЕДСОБЉЕ	4.50	4.36	керамика	полудисперзија
19.2	КУПАТИЛО	5.52	5.35	керамика	полудисперзија
19.3	ТРПЕЗАРИЈА	8.96	8.69	паркет	полудисперзија
19.4	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	24.84	24.09	паркет/керамика	полудисперзија
19.5	СОБА	8.28	8.03	паркет	полудисперзија
19.6	ТЕРАСА	3.59	3.48	керамика	полудисперзија
СТАН 19 УКУПНО			54.00		
СТАН 20 - ЈЕДНОСОБАН (ЈЕДНА СПАВАЋА СОБА)					
20.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.40	3.30	керамика	полудисперзија
20.2	КУПАТИЛО	4.75	4.61	керамика	полудисперзија
20.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	20.36	19.75	паркет/керамика	полудисперзија
20.4	СОБА	9.12	8.85	паркет	полудисперзија
20.5	ТЕРАСА	7.15	6.93	керамика	полудисперзија
СТАН 20 УКУПНО			43.43		
СТАН 21 - ДВОСОБАН (ДВЕ СПАВАЋЕ СОБЕ)					
21.1	ПРЕДСОБЉЕ	2.45	2.38	керамика	полудисперзија
21.2	КУПАТИЛО	5.77	5.59	керамика	полудисперзија
21.3	СОБА	12.08	11.72	паркет	полудисперзија
21.4	СОБА	11.66	11.31	паркет	полудисперзија
21.5	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	21.89	21.23	паркет/керамика	полудисперзија
21.6	ТЕРАСА	6.05	5.87	керамика	полудисперзија
СТАН 21 УКУПНО			58.09		
КОМУНИКАЦИЈЕ (ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР)					
Х	ХОДНИК	33.66	32.65	керамика	полудисперзија
С	СТЕПЕНИШТЕ	6.46	6.26	керамика	полудисперзија
Л	ЛИФТ	0.00	0.00		
О	ОСТАВА ЗА ПРИБОР ЗА ОДРЖАВАЊЕ ХИГИЈЕНЕ ЗГРАДЕ	0.00	0.00	керамика	полудисперзија
КОМУНИКАЦИЈЕ И ЗАЈ. ПРОСТ. УКУПНО			38.91		
СТАНОВИ УКУПНО			452.57		
НЕТО ДРУГОГ СПРАТА			491.49		
БРУТО ДРУГОГ СПРАТА		589.00			

1.6. ПРИКАЗ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА СА НАМЕНАМА

КУМУЛАТИВНА ТАБЕЛА ОБРАЧУНА ПОВРШИНА ПО СПРАТОВИМА		
Етажа	Нето површина [m ²]	Бруто површина [m ²]
ПОДРУМ	487,69	566,00
ПРИЗЕМЉЕ	449,08	548,00
1.СПРАТ	491,49	589,00
2.СПРАТ	491,49	589,00
Σ	1920,00	2292,00

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	1920,00 m²
<u>УКУПНА БРУТО (НАДЗЕМНА) ПОВРШИНА ОБЈЕКТА</u>	<u>1726,00 m²</u>
УКУПНА БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА	2292,00 m²

БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА	ПОТРЕБНИ КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ
23 функционалне јединице	Директно са постојеће саобраћајнице – Змај Јовине улице на кат. парцели бр. 201/3 К.О. Ариљеа која је у јавној својини.
23 функционалне јединице	ХИДРАНТСКА МРЕЖА: I прикључак Планира се изградња спољне и унутрашње хидрантске мреже за објекат, потребна количина воде је $Q = 10 \text{ l/s}$. САНИТАРНА МРЕЖА: I прикључак Предвиђено је прикључење на уличну водоводну мрежу. Потребна количина воде по објекту је $Q=2,50 \text{ l/s}$. Потребан број водомера: стамбене и пословне јединице23 ком x ДН20 Заједничка потрошња 1ком x ДН20 Спољна и унутрашња хидрантска мрежа..... 1 ком x Дн80 УКУПНО ПОТРЕБНО 25 ВОДОМЕРА
23 функционалне јединице	Фекална канализација Предвиђено је прикључење на уличну канализациону мрежу Дн200. Предвиђен капацитет $Q=5,6 \text{ l/s}$. Атмосферска канализација Предвиђено прикупљање атмосферилија и одвођење у атмосферску канализацију уличне мреже.

23 функционалне јединице	Електроенергетска мрежа За изградњу будућег објекта предвиђено је 26 мерних уређаја, (21 стамбена јединица, 2 пословне јединице, 1 мерно место за лифт, 1 мерно место за гаражу, 1 заједничка потрошња.) 1. СТАНОВИ трофазно двотарифно бројило: 1. Врста прикључка - трајни 2. број тарифа - две 3. начин грејања – електрична енергија 4. намена и број функционалних јединица - 21 5. једновремена снага: - стамбене јединице (21 ком): 23 x 11,04 kW 2. ЗАЈЕДНИЧКА ПОТРОШЊА а) трофазно двотарифно бројило: 1. Врста прикључка - трајни 2. број тарифа - две 3. намена и број функционалних јединица - 2 4. једновремена снага: - заједничка потрошња (1 ком.): 1 x 11,04 kW, називне струје 16A - вентилација гараже (1 ком.): 1 x 11,04 kW, називне струје 16A б) директна дигитална мерна група: 1. Врста прикључка - трајни 2. намена и број функционалних јединица - 1 3. једновремена снага: - лифт (1 ком.) 1 x 17,25 kW, називне струје 25A 3. ПОСЛОВНЕ ЈЕДИНИЦЕ 1. Врста прикључка - трајни 2. број тарифа - две 3. начин грејања – електрична енергија 4. намена и број функционалних јединица - 2 5. једновремена снага: - пословне јединице (2 ком): 2 x 11,04 kW
---------------------------------	--

23 функционалне јединице	Прикључак на телекомуникациону мрежу Предвиђа се прикључење на телекомункациону мрежу.
-----------------------------	--

**СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
 СПРАТНОСТИ ПО+ПР+2,
 НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БРОЈ. 1430 К.О. АРИЉЕ**

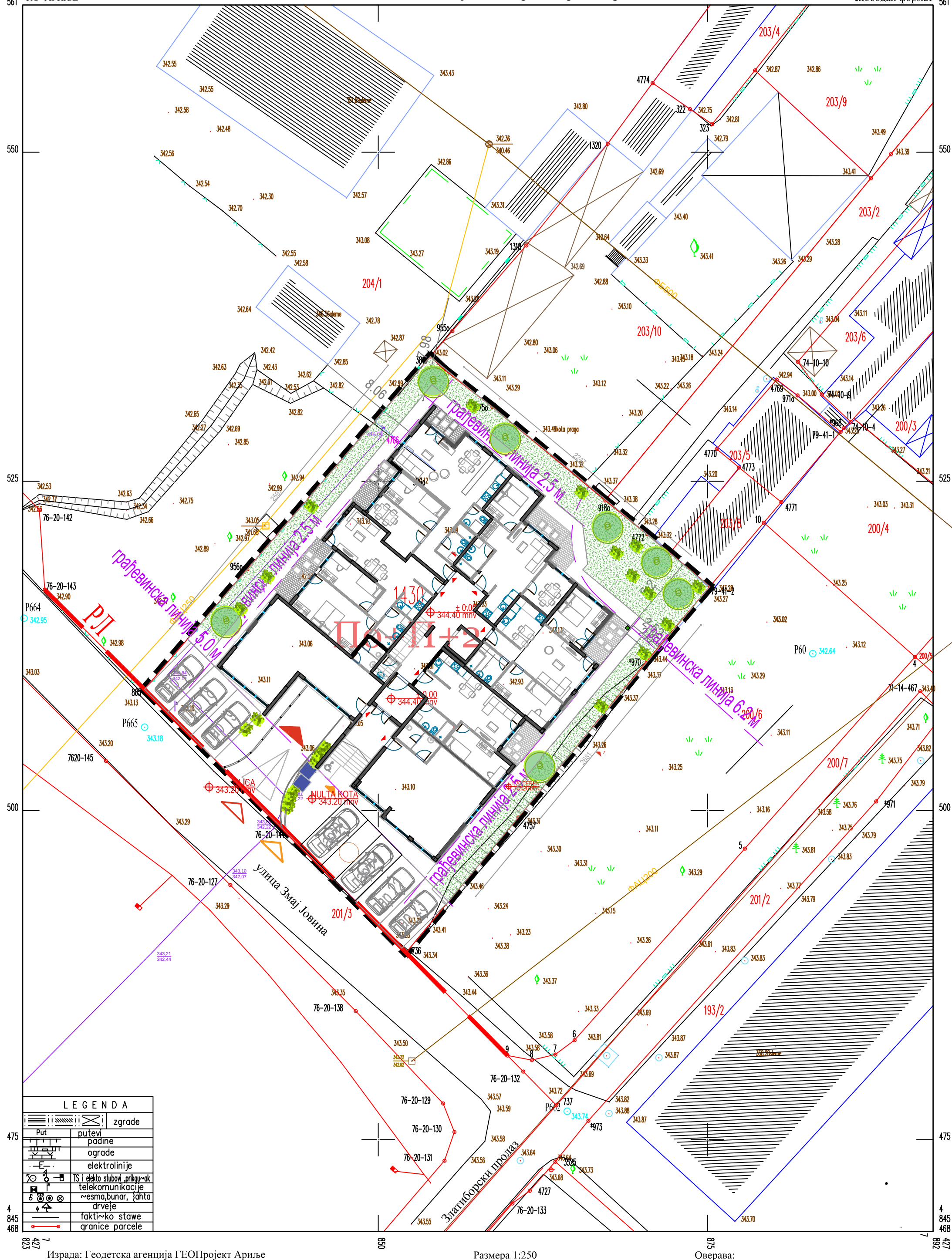
Б-123001- Зграде за трговину на велико и мало – трговачки центри, зграде са продавницана, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, итд
 В-112222 Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак ; преко 2.000 м² или П+4+Пк.

ПРОЦЕЊЕНА ВРЕДНОСТ ПРОЈЕКТОВАНИХ РАДОВА НА ИЗГРАДЊИ

	Цена радова по квадрату	Укупна цена радова
Грађевински и грађевинско занатски радови	40.800,00 рсд.	94.982.400,00рсд.
Радови на инсталацијама воде и канализације	2.400,00 рсд.	5.587.200,00 рсд.
Електро радови	4.800,00 рсд.	11.174.400,00 рсд.
УКУПНО	48.000,00 рсд.	111.744.000,00 рсд.

4 РЕПУБЛИКА СРБИЈА
845 ОПШТИНА АРИЉЕ
561 КО АРИЉЕ

слободан формат



	простор за одлагање отпада
	парцела на којој је планирана градња
	површина под зеленилом 159,97 kvm
	површина дворишта поплочана бехатоном
	регулациона линија
	грађевинска линија - удаљење од суседног објекта половина висине
	грађевинска линија - удаљење од границе парцеле
	грађевинска линија - удаљење од регулационе линије
	колски улаз на парцелу са дефинисаном рел и апс котом
	пешачки улаз на парцелу
	колски улаз у објект
	пешачки улаз у објект
	КАТАСТАРСКО СТАЊЕ - граница кат парцеле
	ФАКТИЧКО СТАЊЕ
	паркинг место
	ТК кабл
	канализација
	колска рампа са грејачима нагиба 15%
	подизна платформа за особе са инвалидитетом

L E G E N D A	
	zgrade
	putevi
	padine
	ograde
	elektrolinije
	TS i elekto stubovi priključak
	komunikacije
	esma, bunar, džbata
	drveće
	fakićno stawe
	granice parcele

Израда: Геодетска агенција ГЕОПројект Ариље
Датум израде: 08.05. 2025.г
Цртеж: Весна Јанковић, геометар

Размера 1:250

Оверава:

	Светосавска 62, Пожега +381 65/26-04-986, ivanastkorac@gmail.com		Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, магст. инж. арх., бр. лиц. 321 A270 24	
	Свеска: 1		Фаза: АРХИТЕКТУРА	
Бр. тех. док.: 20250218-4		Датум: новембар 2025. год.		
Назив пројекта: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2				
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)		назив цртежа :		
Локација: На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље		СИТУАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА		
Инвеститор: "ВУМХ-г" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА		размера: 1:500		бр. цртежа: 01

ОСНОВА ПОДРУМА				
ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО	НЕТО СРПС (-3%)	ОБРАДА ПОДА	ОБРАДА ПЛАФОНА
0.1 ГАРАЖА	353.02	345.96	епоксид	полудистерзија
Р НАТРИВЕНИ ДЕО РАМПЕ	38.72	38.72	бетон	полудистерзија
0.2 ОСТАВА	32.45	31.48	вр. плочице	полудистерзија
0.3 ОСТАВА	2.48	2.41	вр. плочице	полудистерзија
0.4 ОСТАВА	2.48	2.41	вр. плочице	полудистерзија
0.5 ОСТАВА	6.92	6.71	вр. плочице	полудистерзија
0.6 ОСТАВА	4.57	4.43	вр. плочице	полудистерзија
0.7 ОСТАВА	5.92	5.74	вр. плочице	полудистерзија
0.8 ОСТАВА	6.11	5.92	вр. плочице	полудистерзија
0.9 ОСТАВА	7.84	7.60	вр. плочице	полудистерзија
0.1 ОСТАВА	29.44	28.55	вр. плочице	полудистерзија
Н ПРОСТОРИЈА ЗА НАДПРИТИСАК	5.63	5.46	вр. плочице	полудистерзија
Х ХОДНИК	2.38	2.30	вр. плочице	полудистерзија
Л ПЛАТ	0.00	0.00	вр. плочице	полудистерзија
НЕТО ГАРАЖЕ УКУПНО		384.68		
НЕТО ПОДРУМА		487.69		
БРУТО ПОДРУМА	566.00			
УКУПНО НЕТО ОБЈЕКТА		1919.50		
БРУТО	2292.00			
БРУТО НАДЗЕМНО	1726.00			

ЛЕГЕНДА:

- С3 0 УКОПАНИ ЗИД
ГАРАЖЕ
терен (земља)
- заштита ти, чепаста фолија 2 цм
 - тврда термоизолација 15 цм
 - геотекстил 0,10 цм
 - хидроизолација 0,20 цм
 - геотекстил 0,10 цм
 - АБ платно 25 цм
 - продужни малтер (унутрашњи) 2 цм

- С3 1 СПОЉАШЊИ ЗИД
- фасадни малтер 1 цм
 - лепак са мрежицом 1 цм
 - термоизолација 10 цм
 - лепак 1 цм
 - АБ платно 25 цм
 - продужни малтер (унутрашњи) 2 цм

- С3 3 СПОЉАШЊИ ЗИД
- фасадни малтер 1 цм
 - лепак са мрежицом 1 цм
 - термоизолација 10 цм
 - лепак 1 цм
 - термо блок 25 цм
 - продужни малтер (унутрашњи) 2 цм

- У3 1 УНУТРАШЊИ ЗИД
- продужни малтер 2 цм
 - АБ платно 25 цм
 - продужни малтер 2 цм

- У3 4 УНУТРАШЊИ ЗИД
- продужни малтер 2 цм
 - гитер блок 20 цм
 - продужни малтер 2 цм

- У3 7 УНУТРАШЊИ ЗИД
- продужни малтер 2 цм
 - гитер блок 12 цм
 - продужни малтер 2 цм

- ПНТ 1 ПОДНА ПЛУ
- епоксид
 - хи-сика, двокомпл. премаз 0,3 цм
 - ПЕ фолија 0,02 цм
 - стиродур 5 цм
 - темељна плоча 60 цм
 - бетон 5 цм
 - сика план 0,02 цм
 - бетон 5 цм
 - тампон-шљунак 30 цм
 - набијена земља

- С3 2 СПОЉАШЊИ ЗИД
- фасадни малтер 1 цм
 - лепак са мрежицом 1 цм
 - термоизолација 10 цм
 - лепак 1 цм
 - АБ платно 25 цм
 - керамичке плочице 2 цм

- С3 4 СПОЉАШЊИ ЗИД
- фасадни малтер 1 цм
 - лепак са мрежицом 1 цм
 - термоизолација 10 цм
 - лепак 1 цм
 - термо блок 25 цм
 - керамичке плочице 2 цм

- У3 2 УНУТРАШЊИ ЗИД
- продужни малтер 2 цм
 - АБ платно 25 цм
 - керамичке плочице 2 цм

- У3 5 УНУТРАШЊИ ЗИД
- продужни малтер 2 цм
 - гитер блок 20 цм
 - керамичке плочице 2 цм

- У3 8 УНУТРАШЊИ ЗИД
- продужни малтер 2 цм
 - гитер блок 12 цм
 - керамичке плочице 2 цм

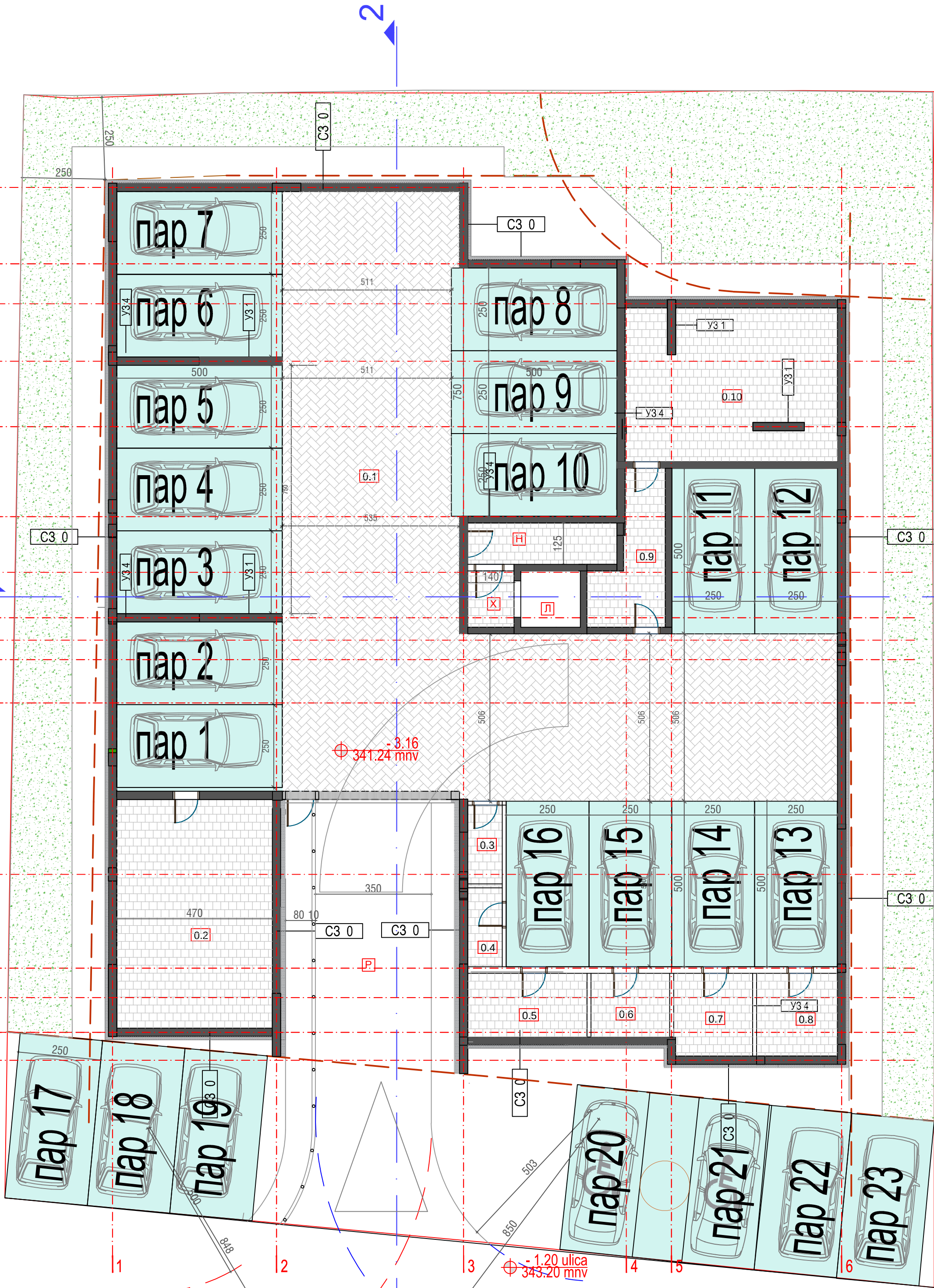
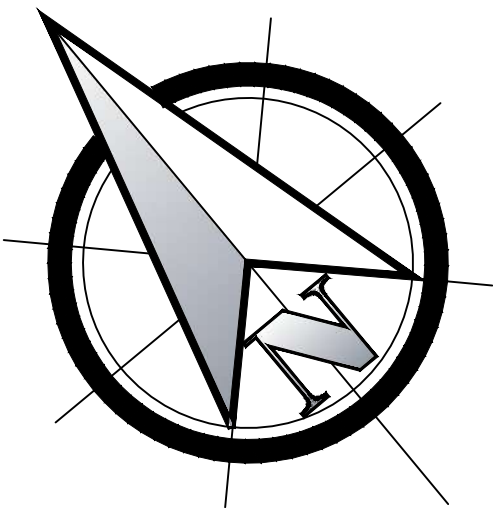
- МК 1
- паркет 2 цм
 - цем. кошуљница 4 цм
 - термоизолација - стиропор 3-5 цм
 - АБ плоча 18 цм
 - продужни малтер 2 цм

- У3 3 УНУТРАШЊИ ЗИД
- керамичке плочице 2 цм
 - АБ платно 25 цм
 - керамичке плочице 2 цм

- У3 6 УНУТРАШЊИ ЗИД
- керамичке плочице 2 цм
 - гитер блок 20 цм
 - керамичке плочице 2 цм

- У3 9 УНУТРАШЊИ ЗИД
- керамичке плочице 2 цм
 - гитер блок 12 цм
 - керамичке плочице 2 цм

- МК 2
- керамичке плочице 2 цм
 - цем. кошуљница 4 цм
 - термоизолација - стиропор 3-5 цм
 - АБ плоча 18 цм
 - продужни малтер 2 цм



Светосавска 62,
Пожега
+381 65/26-04-986
ivanastkorac@gmail.com

Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, маг. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24

Свеска: 1 Фаза: АРХИТЕКТУРА

Бр. тех. док.: 20250218-4 Датум: новембар 2025. год.

Назив пројекта: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2

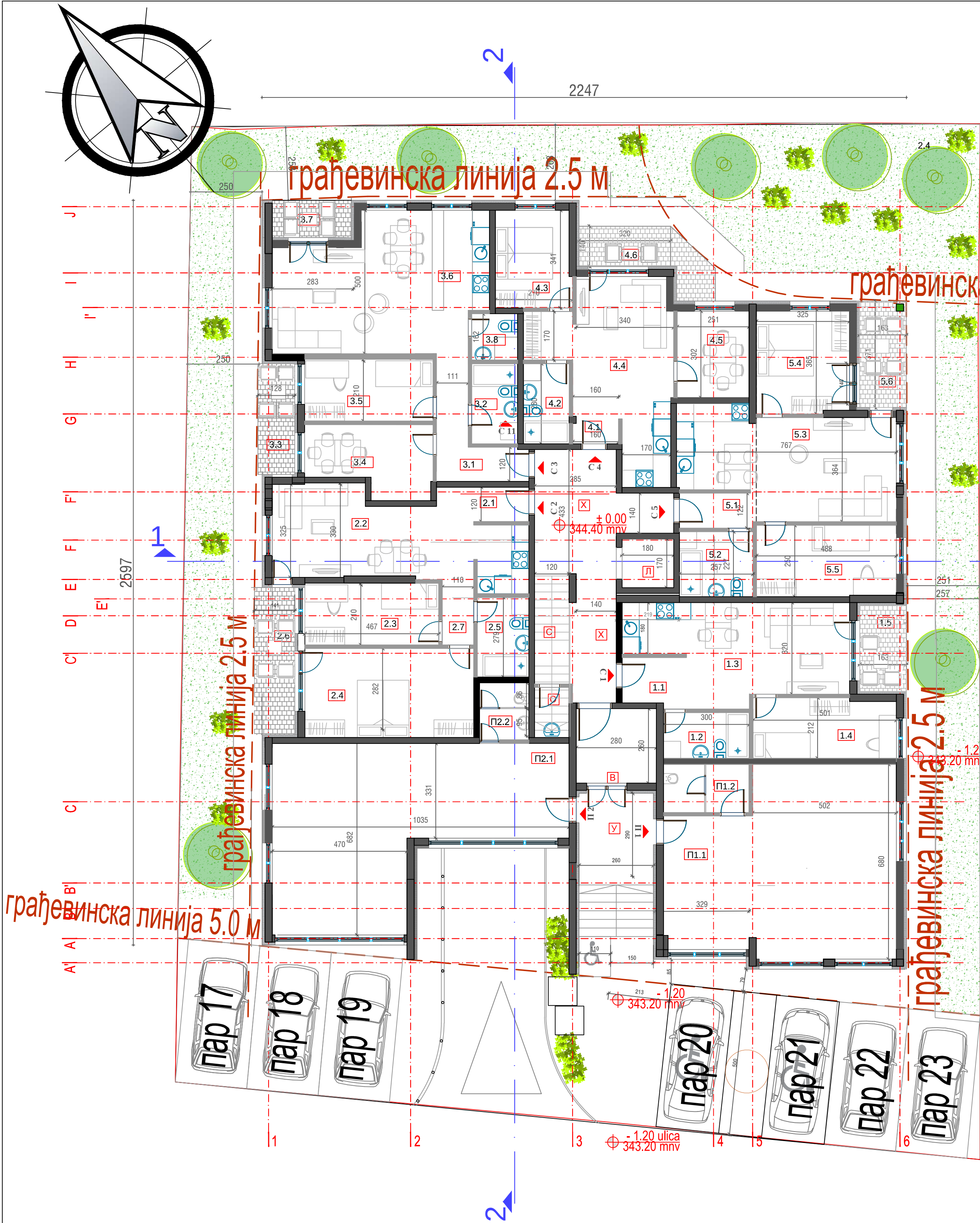
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

Локација: На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље

Инвеститор: "ВУМIX-Г" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА

Назив цртежа : ОСНОВА ПОДРУМА

размера: 1:100 бр. цртежа: 02



		ОСНОВА ПРИЗЕМЉА			
ПРОСТОРИЈЕ		НЕТО	НЕТО СРПС (-3%)	ОБРАДА ПОДА	ОБРАДА ПЛАФОНА
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 1					
1.1	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	46.35	46.90	керамика	полупросторна
1.2	ТОАЛЕТ	5.03	4.88	керамика	полупросторна
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 1 УКУПНО			51.78		
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 2					
2.1	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	50.12	48.61	керамика	полупросторна
2.2	ТОАЛЕТ	3.42	3.32	керамика	полупросторна
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР 2 УКУПНО			51.93		
СТАН 1 - ЈЕДНОСОБАН (ЈЕДНА СПАВАЋА СОБА)					
1.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.73	3.61	керамика	полупросторна
1.2	КУПАТИЛО	4.80	4.65	керамика	полупросторна
1.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	23.39	22.68	паркет/керамика	полупросторна
1.4	СОБА	10.40	10.09	паркет	полупросторна
1.5	ТЕРАСА	4.88	4.73	керамика	полупросторна
СТАН 1 УКУПНО			45.77		
СТАН 2 - ДВОСОБАН (2 СПАВАЋЕ СОБЕ)					
2.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.52	3.41	керамика	полупросторна
2.2	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	23.92	23.20	паркет/керамика	полупросторна
2.3	СОБА	10.08	9.78	паркет	полупросторна
2.4	СОБА	18.31	17.76	паркет	полупросторна
2.5	КУПАТИЛО	5.01	4.86	керамика	полупросторна
2.6	ТЕРАСА	7.21	6.99	керамика	полупросторна
2.7	ШЕГАЖИАН	2.59	2.52	паркет	полупросторна
СТАН 2 УКУПНО			68.52		
СТАН 3 - ДВОИПОСОБАН (2 СПАВАЋЕ СОБЕ)					
3.1	ПРЕДСОБЉЕ	9.13	8.85	керамика	полупросторна
3.2	КУПАТИЛО	4.48	4.35	керамика	полупросторна
3.3	ТЕРАСА	4.95	4.80	керамика	полупросторна
3.4	СОБА	9.94	9.64	паркет	полупросторна
3.5	СОБА	9.50	9.21	керамика	полупросторна
3.6	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	31.05	30.12	паркет/керамика	полупросторна
3.7	ТЕРАСА	3.59	3.48	паркет	полупросторна
3.8	ТОАЛЕТ	2.59	2.51	керамика	полупросторна
СТАН 3 УКУПНО			72.96		
СТАН 4 - ЈЕДНОИПОСОБАН (СПАВАЋА, ДНЕВНА, ТРПЕЗАРИЈА)					
4.1	ПРЕДСОБЉЕ	1.37	1.33	керамика	полупросторна
4.2	КУПАТИЛО	4.48	4.35	керамика	полупросторна
4.3	СОБА	8.90	8.63	паркет	полупросторна
4.4	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	23.89	23.17	паркет/керамика	полупросторна
4.5	ТРПЕЗАРИЈА	7.58	7.35	паркет	полупросторна
4.6	ТЕРАСА	7.15	6.93	керамика	полупросторна
СТАН 4 УКУПНО			51.78		
СТАН 5 - ДВОСОБАН (2 СПАВАЋЕ СОБЕ)					
5.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.04	2.95	керамика	полупросторна
5.2	КУПАТИЛО	5.83	5.66	керамика	полупросторна
5.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	26.27	25.48	паркет/керамика	полупросторна
5.4	СОБА	11.66	11.31	паркет	полупросторна
5.5	СОБА	12.08	11.72	паркет	полупросторна
5.6	ТЕРАСА	6.11	5.93	керамика	полупросторна
СТАН 5 УКУПНО			63.04		
КОМУНИКАЦИЈЕ (ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР)					
У	УЛАЗ	8.03	7.79	керамика	полупросторна
В	ВЕШОБРАНИ	7.69	7.45	керамика	полупросторна
Х	КОШНИК	22.24	21.57	керамика	полупросторна
С	СТЕПЕНИШТЕ	4.61	4.47	керамика	полупросторна
Л	ЛИФТ	0.00	0.00		
О	ОСТАВА ЗА ПРИБОР ЗА ОДРЖАВАЊЕ ХИГИЈЕНЕ ВГРАДЕ	2.10	2.04	керамика	полупросторна
КОМУНИКАЦИЈЕ И ЗАЈ. ПРОСТ. УКУПНО			43.32		
СТАНОВИ УКУПНО			302.06		
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР УКУПНО			103.71		
НЕТО ПРИЗЕМЉА			449.08		
БРУТО ПРИЗЕМЉА		548.00			



Светосавска 62
Пожега
+381 65/26-04-986
ivanastkorac@gmail.com

Одговорни пројектант:
Свеска:
Бр. тех. док.:

ИВАНА КОРАЋ, маг. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24
1
20250218-4

Назив пројекта:
Пројекат:
Локација:
Инвеститор:

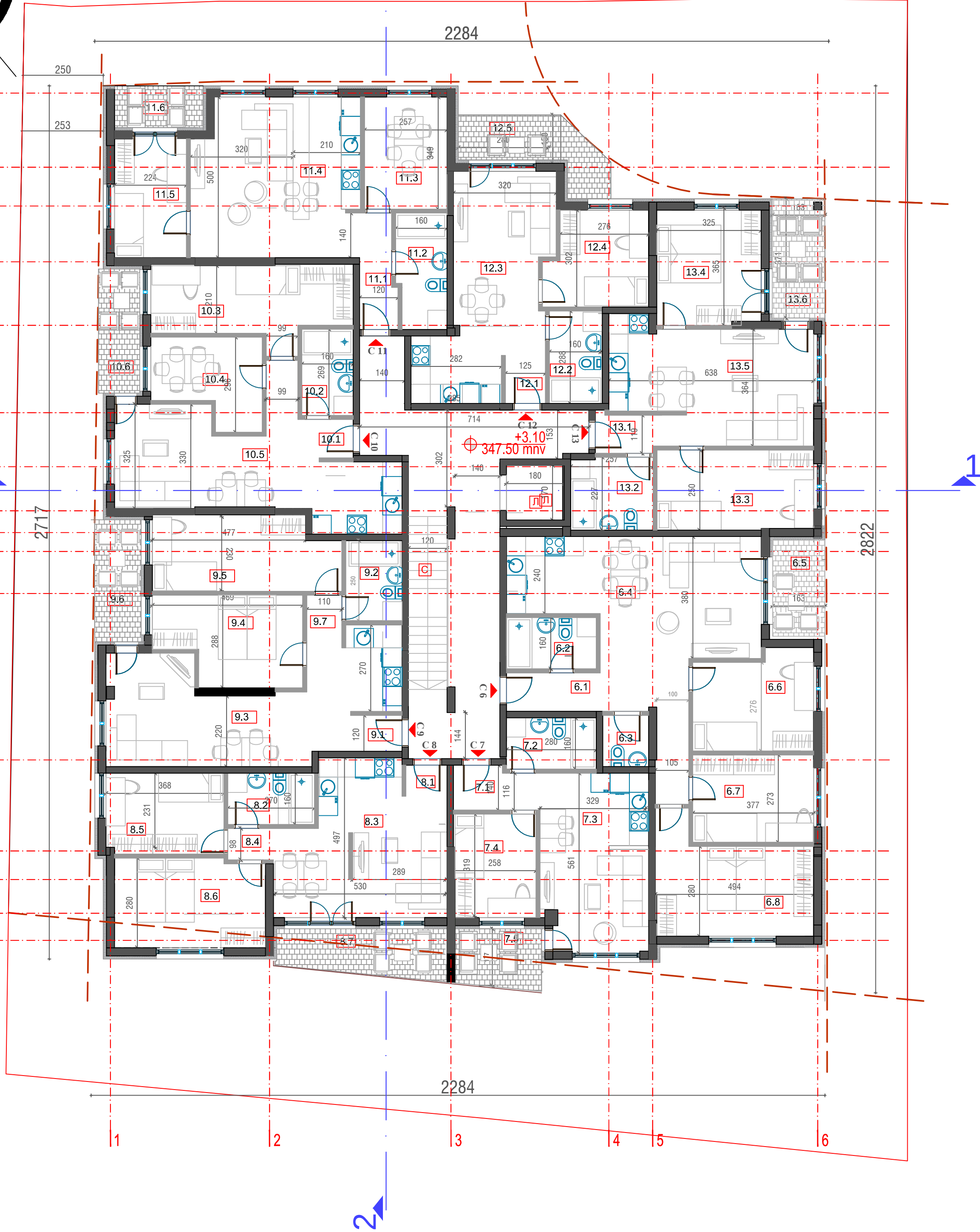
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)
На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље
"ВУМИХ-П" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА

Назив цртежа:
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

размера:
1:100

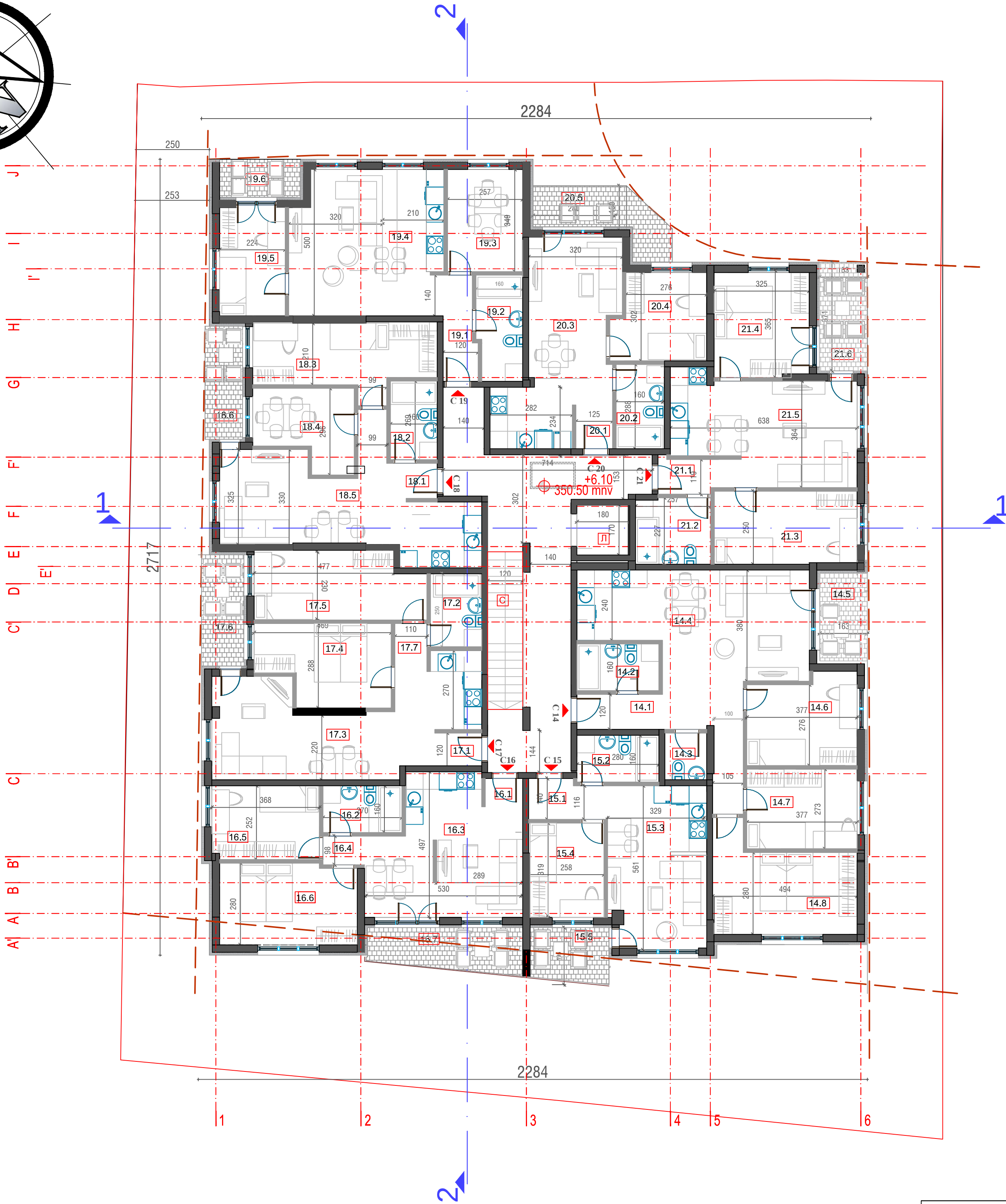
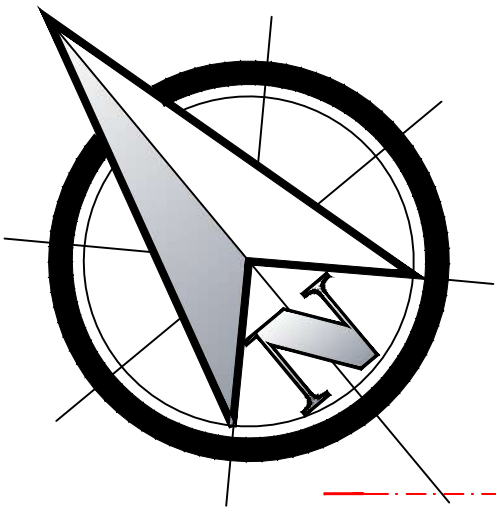
бр. цртежа:
03





0		Светосавска 62, Пожега +381 65/26-04-986, ivanastkorac@gmail.com		Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, маст. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24	
		Свеска:	1	Фаза:	АРХИТЕКТУРА
		Бр. тех. док.:	20250218-4	Датум:	новембар 2025. год.
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2					
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР) На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље		назив цртежа :			
-г" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА		ОСНОВА 1. СПРАТА			
		размера:	1:100	бр. цртежа:	04





ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА				
	ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО	НЕТО СРПС (-3%)	ОБРАДА ПОДА
СТАН 14 - ТРОСОБАН (3 СПАВАЋЕ СОБЕ)				
14.1	ПРЕДСОБЉЕ	9.85	9.55	керамика
14.2	КУПАТИЛО	4.48	4.35	керамика
14.3	ГОАЛЕТ	2.29	2.22	керамика
14.4	КУХИЊА, ДНЕВНА СОБА И ТРПЕЗАРИЈА	27.27	26.45	паркет/керамика
14.5	ТЕРАСА	4.88	4.73	керамика
14.6	СОБА	11.11	10.77	паркет
14.7	СОБА	9.35	9.05	паркет
14.8	СОБА	15.02	14.57	паркет
СТАН 14 УКУПНО			82.60	
СТАН 15 - ЈЕДНОСОБАН (ЈЕДНА СПАВАЋА СОБА)				
15.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.48	3.38	керамика
15.2	КУПАТИЛО	4.48	4.35	керамика
15.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	18.10	17.56	паркет/керамика
15.4	СОБА	8.19	7.95	паркет
15.5	ТЕРАСА	5.00	4.85	керамика
СТАН 15 УКУПНО			38.08	
СТАН 16 - ДВОСОБАН (ДВЕ СПАВАЋЕ СОБЕ)				
16.1	ПРЕДСОБЉЕ	1.23	1.19	керамика
16.2	КУПАТИЛО	4.31	4.18	керамика
16.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	22.24	21.57	паркет/керамика
16.4	ДЕГАЖМАН	1.27	1.23	паркет
16.5	СОБА	9.20	8.92	паркет
16.6	СОБА	12.90	12.51	паркет
16.7	ТЕРАСА	7.55	7.32	керамика
СТАН 16 УКУПНО			56.93	
СТАН 17 - ДВОСОБАН (ДВЕ СПАВАЋЕ СОБЕ)				
17.1	ПРЕДСОБЉЕ	1.80	1.74	керамика
17.2	КУПАТИЛО	4.37	4.24	керамика
17.3	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	25.73	24.95	паркет/керамика
17.4	СОБА	11.77	11.42	паркет
17.5	СОБА	13.11	12.72	паркет
17.6	ТЕРАСА	5.46	5.30	керамика
17.7	ДЕГАЖМАН	2.55	2.47	паркет
СТАН 17 УКУПНО			62.84	
СТАН 18 - ЈЕДНОИПОСОБАН (СПАВАЋА, ДНЕВНА, ТРПЕЗАРИЈА)				
18.1	ПРЕДСОБЉЕ	4.53	4.49	керамика
18.2	КУПАТИЛО	4.30	4.17	керамика
18.3	СОБА	13.69	13.28	паркет
18.4	ТРПЕЗАРИЈА	8.27	8.02	паркет
18.5	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	22.52	21.84	паркет/керамика
18.6	ТЕРАСА	4.95	4.80	керамика
СТАН 18 УКУПНО			56.60	
СТАН 19 - ЈЕДНОИПОСОБАН (СПАВАЋА, ДНЕВНА, ТРПЕЗАРИЈА)				
19.1	ПРЕДСОБЉЕ	4.50	4.36	керамика
19.2	КУПАТИЛО	5.52	5.35	керамика
19.3	ТРПЕЗАРИЈА	8.96	8.69	паркет
19.4	ДНЕВНА СОБА И КУХИЊА	24.84	24.09	паркет/керамика
19.5	СОБА	8.28	8.03	паркет
19.6	ТЕРАСА	3.59	3.48	керамика
СТАН 19 УКУПНО			54.00	
СТАН 20 - ЈЕДНОСОБАН (ЈЕДНА СПАВАЋА СОБА)				
20.1	ПРЕДСОБЉЕ	3.40	3.30	керамика
20.2	КУПАТИЛО	4.75	4.61	керамика
20.3	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	20.36	19.75	паркет/керамика
20.4	СОБА	9.12	8.85	паркет
20.5	ТЕРАСА	7.15	6.93	керамика
СТАН 20 УКУПНО			43.43	
СТАН 21 - ДВОСОБАН (ДВЕ СПАВАЋЕ СОБЕ)				
21.1	ПРЕДСОБЉЕ	2.45	2.38	керамика
21.2	КУПАТИЛО	5.77	5.59	керамика
21.3	СОБА	12.08	11.72	паркет
21.4	СОБА	11.66	11.31	паркет
21.5	ДНЕВНА СОБА, КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА	21.89	21.23	паркет/керамика
21.6	ТЕРАСА	6.05	5.87	керамика
СТАН 21 УКУПНО			58.09	
КОМУНИКАЦИЈЕ (ЗАЈЕДНИЧКИ ПРОСТОР)				
Х	ХОДНИК	33.66	32.65	керамика
С	СТЕПЕНИШТЕ	6.46	6.26	керамика
Л	ЛИФТ	0.00	0.00	
О	ОСТАВА ЗА ПРИВОР ЗА ОДРЖАВАЊЕ ХИГИЈЕНЕ ВРГАЈЕ	0.00	0.00	керамика
КОМУНИКАЦИЈЕ И ЗАЈ. ПРОСТ. УКУПНО			38.91	
СТАНОВИ УКУПНО			452.57	
НЕТО ДРУГОГ СПРАТА			491.49	
БРУТО ДРУГОГ СПРАТА		589.00		

Светосавска 62,
Пожега
+381 65/26-04-986
ivanastkorac@gmail.com

Одговорни пројектант:
ИВАНА КОРАЋ, маг. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24

Свеска:
1

Фаза:
АРХИТЕКТУРА

Бр. тех. док.:
20250218-4

Датум:
новембар 2025. год.

Назив пројекта:
**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2**

Пројекат:
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

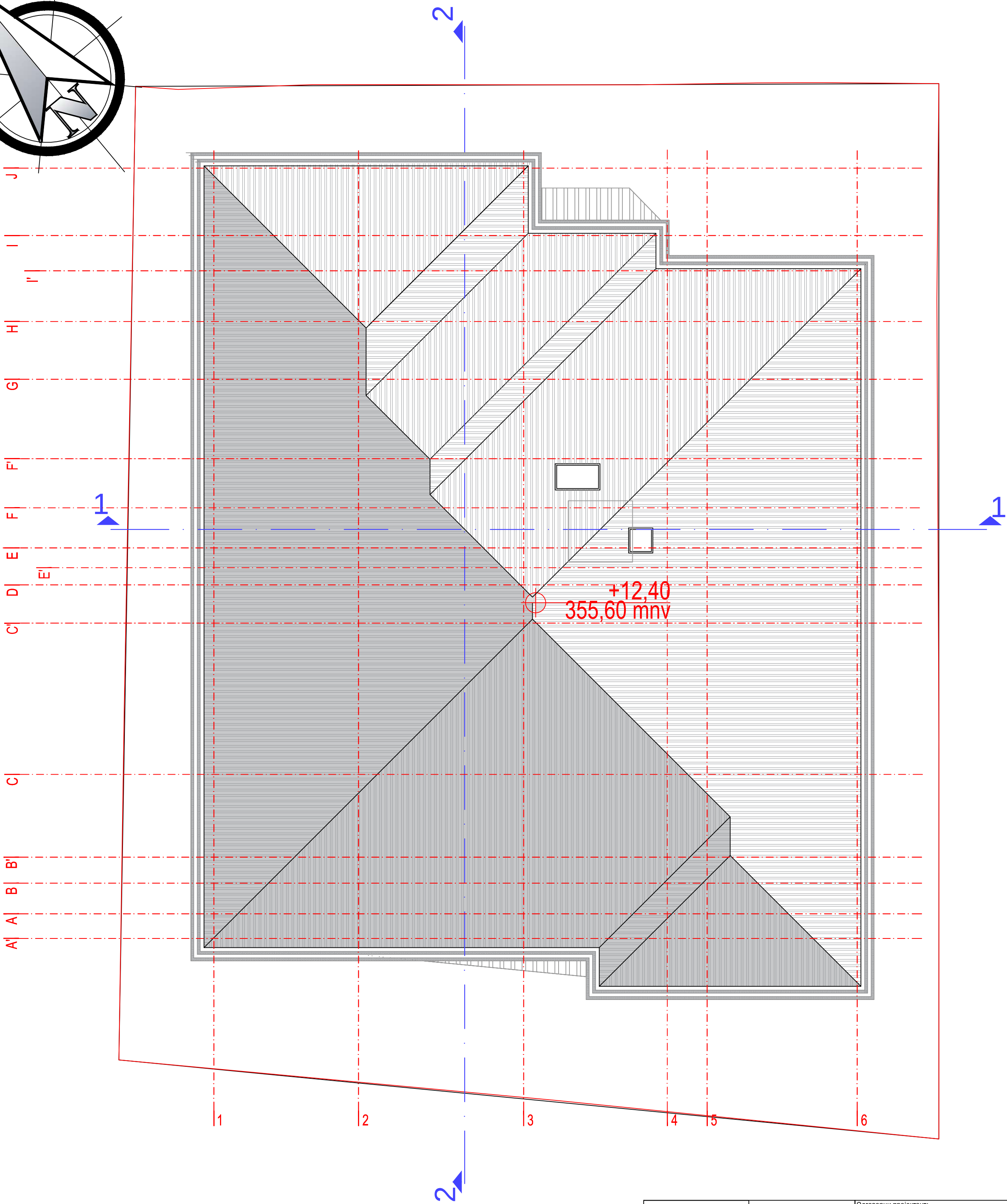
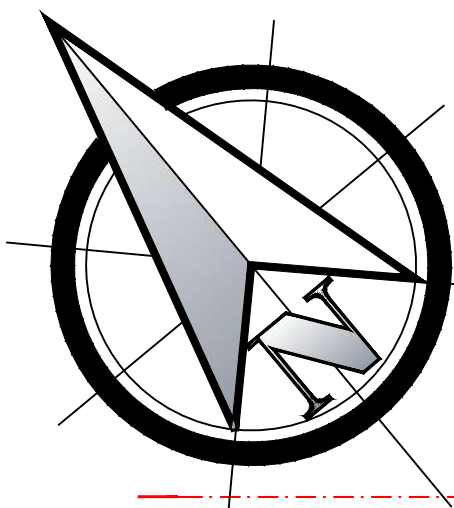
Локација:
На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље

Инвеститор:
"ВУМХ-Г" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА

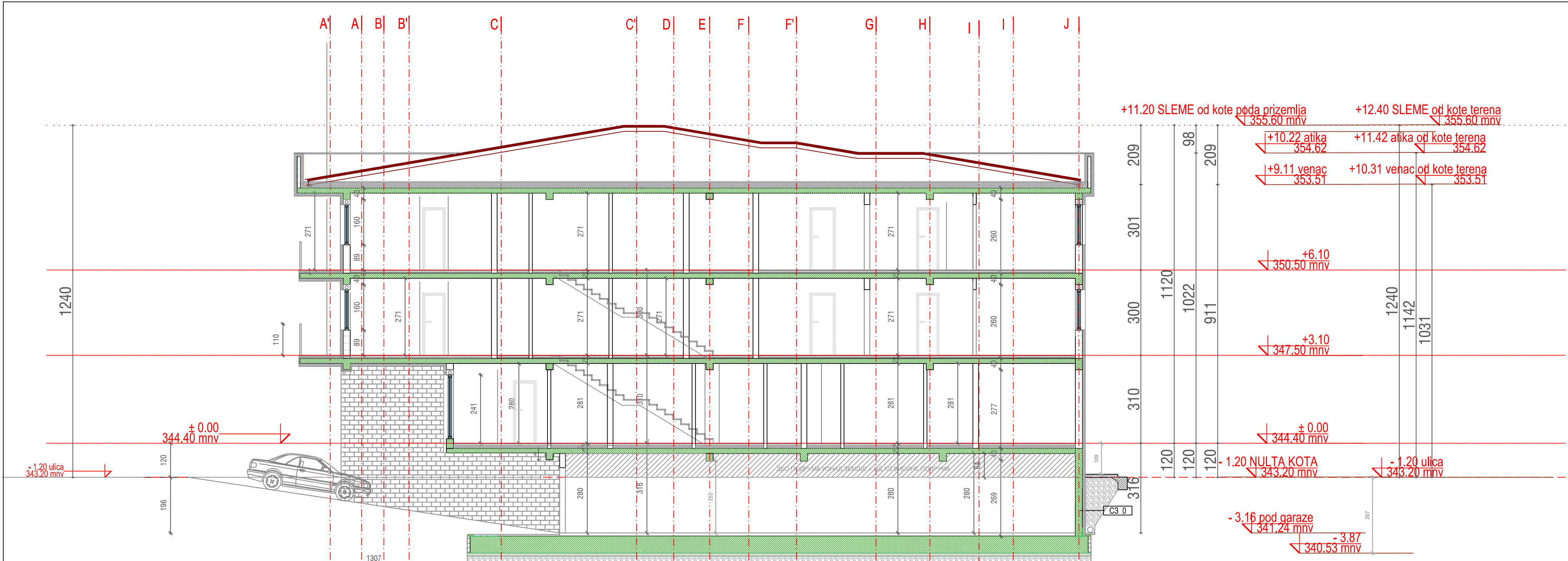
Назив цртежа:
ОСНОВА 2. СПРАТА

размер:
1:100

бр. цртежа:
05



	Светосавска 62, Пожега +381 65/26-04-986, ivanastkorac@gmail.com	Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, мастр. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24			
		Свеска: 1	Фаза: АРХИТЕКТУРА		
		Бр. тех. док.: 20250218-4	Датум: новембар 2025. год.		
	Назив пројекта: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2				
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	назив цртежа :				
Локација: На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље	ОСНОВА КРОВНИХ РАВНИ				
Инвеститор: "ВУМIX-г" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА					
			размера: 1:100	бр. цртежа: 06	



ЛЕГЕНДА:

С3 0 УКОПАНИ ЗИД		
терен (земља)		
1. заштита ти, чепаста фолија	2 цм	
2. тврда термоизолација	15 цм	
3. геотекстил	0,10 цм	
4. хидроизолација	0,20 цм	
5. геотекстил	0,10 цм	
6. АБ платно	25 цм	
7. продужни малтер (унутрашњи)	2 цм	

С3 1 СПОЉАШЊИ ЗИД	С3 2 СПОЉАШЊИ ЗИД	С3 3 СПОЉАШЊИ ЗИД
1. фасадни малтер	1. фасадни малтер	1. фасадни малтер
2. лепак са мрежицом	2. лепак са мрежицом	2. лепак са мрежицом
3. термоизолација	3. термоизолација	3. термоизолација
4. лепак	4. лепак	4. лепак
5. АБ платно	5. АБ платно	5. термо блок
6. продужни малтер (унутрашњи)	6. керамичке плочице	6. продужни малтер (унутрашњи)

УЗ 1 УНУТРАШЊИ ЗИД	УЗ 2 УНУТРАШЊИ ЗИД	УЗ 3 УНУТРАШЊИ ЗИД
1. продужни малтер	1. продужни малтер	1. керамичке плочице
2. АБ платно	2. АБ платно	2. АБ платно
3. продужни малтер	3. керамичке плочице	3. керамичке плочице

УЗ 4 УНУТРАШЊИ ЗИД	УЗ 5 УНУТРАШЊИ ЗИД	УЗ 6 УНУТРАШЊИ ЗИД
1. продужни малтер	1. продужни малтер	1. керамичке плочице
2. гитер блок	2. гитер блок	2. гитер блок
3. продужни малтер	3. керамичке плочице	3. керамичке плочице

УЗ 7 УНУТРАШЊИ ЗИД	УЗ 8 УНУТРАШЊИ ЗИД	УЗ 9 УНУТРАШЊИ ЗИД
1. продужни малтер	1. продужни малтер	1. керамичке плочице
2. гитер блок	2. гитер блок	2. гитер блок
3. продужни малтер	3. керамичке плочице	3. керамичке плочице

ПНТ 1 ПОД НА ТЛУ	МК 1	МК 2
1. епоксид	1. паркет	1. керамичке плочице
2. хи- сика, двокомп. премаз	2. цем. кошуљица	2. цем. кошуљица
3. ПЕ фолија	3. термоизолација - стиропор	3. термоизолација - стиропор
4. стиродур	7. АБ плоча	7. АБ плоча
5. темелна плоча	8. продужни малтер	8. продужни малтер
6. бетон		
7. сика план		
8. бетон		
9. тапмон- шљунак		
10. набијена земља		

Светосавска 62,
Пожега
+381 65/26-04-986,
ivanastkorac@gmail.com

Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, маг. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24

Свеска: 1 Фаза: АРХИТЕКТУРА

Бр. тех. док.: 20250218-4 Датум: новембар 2025. год.

Назив пројекта: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2

Проејекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)

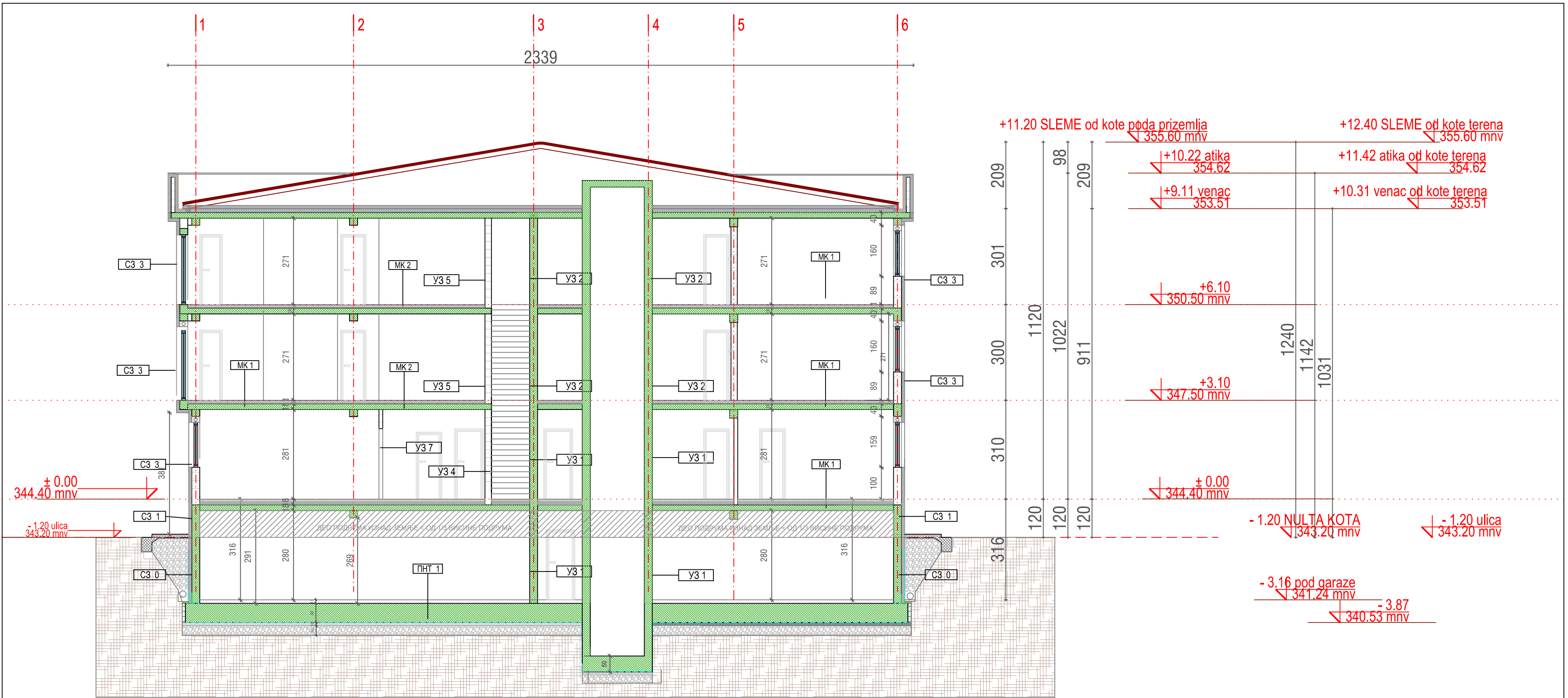
Локација: На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље

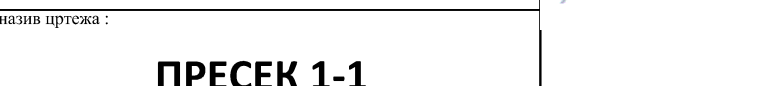
Инвеститор: "BUMIX-r" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА

назив цртежа : ПРЕСЕК 2-2

размера: 1:100

бр. цртежа: 07



	Светосавска 62, Пожега +381 65/26-04-986, ivanastkorac@gmail.com	Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, маг. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24	
	Свеска: 1	Фаза: АРХИТЕКТУРА	
	Бр. тех. док.: 20250218-4	Датум: новембар 2025. год.	
Назив пројекта: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2			
Пројекат: ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)			
Локација: На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље			
Инвеститор: "BUMIX-г" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА		назив цртежа : ПРЕСЕК 1-1	
		размера: 1:100	бр. цртежа: 08



	Светосавска 62, Пожега +381 65/26-04-986, ivanastkorac@gmail.com		Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, маг. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24	
	Свеска:	1	Фаза:	АРХИТЕКТУРА
	Бр. тех. док.:	20250218-4	Датум:	новембар 2025. год.
Назив пројекта:		ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2		
Пројекат:		ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)		
Локација:		На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље		
Инвеститор:		"ВУМІХ-г" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА		
		назив цртежа :		
		СЕВЕРО-ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД		
		размера: 1:100 бр. цртежа: 09		





	Светосавска 62, Пожега +381 65/26-04-986, ivanastkorac@gmail.com	Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, маг. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24	
	Свеска: 1	Фаза: АРХИТЕКТУРА	
	Бр. тех. док.: 20250218-4	Датум: новембар 2025. год.	
Назив пројекта:		ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2	
Пројекат:	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)	назив цртежа :	
Локација:	На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље		
Инвеститор:	"ВУМІХ-г" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА		
		размера: 1:100	бр. цртежа: 11



	Светосавска 62, Пожега +381 65/26-04-986, ivanastkorac@gmail.com		Одговорни пројектант: ИВАНА КОРАЋ, маг. инж. арх., бр. лиц. 321 А270 24	
	Свеска:	1	Фаза:	АРХИТЕКТУРА
	Бр. тех. док.:	20250218-4	Датум:	новембар 2025. год.
Назив пројекта:		ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПРАТНОСТИ ПО+П+2		
Пројекат:		ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ (ИДР)		
Локација:		На кат. парцели бр. 1430 К.О. Ариље		
Инвеститор:		"ВУМІХ-г" Д.О.О. ВИСИБАБА, ПОЖЕГА		
		назив цртежа :		
		ЈУГО-ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД		
		размера:	1:100	бр. цртежа: 12

5. ОСТАЛИ ПРИЛОЗИ

Пројектни задатак

Поверава се Агенцији за пројектовање „Форма ин“ Ариље израда Урбанистичког пројекта за потребе изградње стамбено-пословног објекта на катастарској парцели 1430 КО Ариље.

Пројекат изградити у складу са приложеном Информацијом о локацији, Решењем о исправци техничке грешке у урбанистичком плану, новим КТП планом за парцелу 1430 КО Ариље, одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник" Републике Србије, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23) и осталим прописима, стандардима и нормативима из области планирања и урбанизма.

У прилогу достављамо Идејно решење објекта као и осталу неопходну документацију за потребе израде и потврђивања Урбанистичког пројекта.

За BUMIX-R DOO
Бранислав Николић



Ариље 25.07.2025.године

Република Србија
ОПШТИНА АРИЉЕ
Комисија за планове
општине Ариље
број 06-62-3/25, 13.10.2025. године
Ариље

Поступајући на основу члана 52. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025), Решења Скупштине општине Ариље о разрешењу и именовању Комисије за планове III број 112-149/2024 од 16.12.2024. године и Пословника о раду комисије за планове општине Ариље, број 06-5/2025, од 03.02.2025. године,

Комисија за планове општине Ариље, доноси следећи

ИЗВЕШТАЈ

О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ ПО+П+2 НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БРОЈ 1430 КО АРИЉЕ

1. Комисија за планове општине Ариље, као орган надлежан за потврђивање након спроведене јавне презентације на својој 6. седници одржаној 6.10.2025. године, организовало је стручну контролу Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности ПО+П+2 на катастарској парцели број 1430 КО Ариље, којег је за потребе наручиоца пројекта „Витик-Р“ доо Пожега, ул. Пожешка бр 33, Висибаба, израдила Агенција за пројектовање „Форма ин“ Ариље, ул. Светолика Лазаревића 19а, одговорни урбаниста Драгана Радовановић-Бркић, дипломирани инжењер архитектуре, лиценца ИКС број 200 0785 04.
2. Седница Комисије за планове општине Ариље одржана је дана 6.10.2025. године, са почетком у 13.30 часова, у просторијама Општинске управе општине Ариље - у Скупштинској сали општине Ариље :

Чланови Комисије за планове општине Ариље:

1. Вељко Бојовић, дипломирани просторни планер (председник Комисије за планове);
2. Ивана Црнковић, дипломирани инжењер архитектуре (заменик председника Комисије);
3. Бранко Бошковић, мастер инжењер геодезије;
4. Светлана Јовановић, дипломирани инжењер архитектуре;
5. Владимир Раковић, дипломирани инжењер саобраћаја.

Секретар Комисије : Ана Радовић, дипл.правник.

Остали присутни:

- Испред Општинске управе општине Ариље, одељења за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове: Ружица Николић Василић, руководилац одељења; Андријана Кондић и Драгана Зарић.
- Драгана Радовановић-Бркић, одговорни урбаниста испред Агенције за пројектовање „Форма Ин“, УЛ. Светолика Лазаревића 19,
- Ивана Кораћ, маст.инж.арх., испред Бироа за пројектовање „АСКИ СТУДИО“ Пожега, Светосавска бр. 62, обе као обрађивачи ове тачке данашње седнице.

Како су присутни сви чланови комисије за планове општине Ариље, постојао је кворум за рад и одлучивање.

3. Одељење за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове Општинске управе општине Ариље, након провере формалних услова предметног урбанистичког пројекта, упутило је исти у поступак оглашавања. Јавна презентација урбанистичког пројекта спроведена је у холу зграде Услужног центра Општинске управе општине Ариље у трајању од 7 дана, од 12. до 18. септембра. 2025. године сходно Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019). Оглашавање је извршено у дневном листу „Куир“, на заваничној интернет страници Општинске управе општине Ариље као и на локалним медијима „Локал инфо“ и „Бемин радио“. О јавној презентацији обавештени су и председник МЗ Ариље а оглас је постављен и на огласну таблу МЗ Ариље.

становишта и додатно запажа: „Ова моја примедба Вам је спас од губљења лиценци и затворске казне“.

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: У складу са чланом 7 став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник“ Републике Србије, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 09/2020, 52/2021 и 62/2023) јединице локалне самоуправе доносе урбанистичке планове кроз тачно дефинисан процес, односно-цитирам „урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе“.

Решење о исправци техничке грешке донета је од стране скупштине јединице локалне самоуправе – Скупштине општине Ариље и објављена је у „Службеном гласнику општине Ариље“ број 10 од 11.04.2025. године“

У ставу 2. Решења о исправљању техничке грешке наводи се:

„Исправка техничке грешке производи правно дејство од дана од када и плански документ у којем се исправља техничка грешка-Измена и допуна Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24).“

Исправка техничке грешке је извршена у складу са свим законским и подзаконским актима и иста је сада саставни део планске документације општине Ариље.

Примедба 4. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Примедба се односи на чињеницу да је пословање у објекту примарна намена а становање пратећа, те да не може да се реализује однос 4.5% за примарну а 95.5% за пратећу намену, и да се на овој локацији не може градити стамбено-пословна зграда већ само пословно-стамбена.

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: Подносилац примедбе не наводи тачан правни или плански основ за ову тврдњу. Становање је пратећа намена пословању а удели нису дефинисани планом.

Примедба 5. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Висина предвиђеног објекта је за 38цм виша од висине предвиђене за зону становања С1 а која износи 12м и констатује да се висина рачуна до слемена с обзиром да је нагиб крова 10 степени.

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: Подносилац примедбе наводи висину дефинисану у зони становања С1. Парцела која се обрађује налази се у зони пословања где је висина дефинисана само кроз спратност објекта.

У УП-у је висина објекта рачуната од нулте коте до слемена што је и условљено нагибом крова који је већи од 10%.

Примедба 6. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Примедба се односи на висину пода приземља код предвиђеног објекта мерену од коте нивелете јавног (приступног пута) сматрајући да је било неопходно применити мах висину дату Планом генералне регулације која износи максимално 120 цм.

Закључак Комисије : Примедба се прихвата.

Образложење: Примедба се односи на висину пода приземља код предвиђеног објекта мерену од коте нивелете јавног (приступног пута). Комисија за планове је прихватила ову примедбу да је неопходно применити максималну висину дату Планом генералне регулације која износи максимално 120 цм.

Примедба 7. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Односи се на нагиб колске рампе ка подрумској подземној гаражи који, по подносиоцу примедбе, износи 9.45 степени (16.6%) и констатацију да не може бити већи од 15% нагиба за рампе које се греју.

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: На пресеку је искотирана висина рампе која износи 158 цм и дужина рампе која износи 1054 цм. Нагиб рампе се добија када поделимо висину са дужином па помножимо са 100. Дакле, $158:1054 \cdot 100 = 14,99\%$ што се уклапа у прописе јер члан 3. Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл.гл.РС“ број 58/2012, 74/2015 и 82/2015) дефинише да је највећи нагиб приступне рампе за гаражу 15% уколико је рампа заштићена од залеђивања или наткривена. Овде је узета најкраћа дужина рампе јер се, због искошености регулације у односу на предметну парцелу, дужина рампе повећава до 1075 цм.

Такође и на самом пресеку се може искотирати угао рампе који износи 8.53° што је еквивалентно 14,99 %.

Није познато на који начин је подносилац примедбе добио нагиб од 9.45 степени.

Примедба 8. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Подносилац примедбе сматра да је локале/пословне просторе требало предвидети ка улици Светог Ахилија јер је тако дефинисано Изменом ПГР-а.

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: Изменом и допуном плана дефинисано је да се пословни простор предвиди уз линију регулације која је у овом случају улица Змај Јовина. Парцела 1430 КО Ариље нема директан контакт са улицом Светог Ахилија.

4. О обављеној јавној презентацији Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности ПО+П+2 на катастарској парцели број 1430 КО Ариље, Одељење за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове доставило је Комисији за планове општине Ариље Извештај одржаној јавној презентацији Урбанистичког пројекта, (допис IV 03 број 350-157/25, од 22.09.2025. године) у коме је достављен став надлежног одељења са примедбама на план које је оно уочило.
 5. У току јавне презентације урбанистичког пројекта дато је 14 примедби подносиоца Ивана Дамљановића из Ариља.
 6. Заједно са позивом на 6. седницу Комисија за планове, одговорном урбанисти су достављени Извештај Одељења за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове као и примедбе, како би се исти могао припремити за седницу.
 7. Одговорни урбаниста, Драгана Радовановић - Бркић, својим дописом од 3.10.2025. године изјаснила се по свим примедбама примљеним у току јавне презентације као и по примедбама Одељења за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове.
 8. Комисије за планове је као четврту тачку дневног реда извршила Стручну контролу Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословног објекта спратности ПО+П+2 на катастарској парцели број 1430 КО Ариље:
Након изношења ставова свих присутних и дискусије по истим Одговорни урбаниста, Драгана Бркић-Радовановић, позвана је да присуствује даљем току где је одлучивано предметном урбанистичком пројекту:
- **Што се тиче сугестија/примедби Одељења за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове садржаних у допису IV 03 број 350-157/25, од 22.09.2025. године, комисија је заузела став да се прихватају све примедбе истог, а и сам одговорни урбаниста се сагласио са истим:**
Примедба 1. Прва примедба се односи на део текста у вези са изградњом више стамбених јединица, али је прегледом утврђено да исте нису унете и исправљене (у оквиру текстуалног дела и даље се води различит број стамбених јединица па је потребно то исправити)
Примедба се прихвата; Текст ће бити ревидиран и поправљен.
Примедба 2. Друга сугестија је дата имајући у виду да је за наведени сегмент планског документа донето решење о исправци техничке грешке, став је одељења да је у текстуалном делу урбанистичког пројекта, у делу правила грађења потребно унети наведену одредбу која се односи на дозвољену изградњу више стамбених јединица;
Примедба се прихвата; Текст ће бити ревидиран и поправљен.
Примедба 3. Трећа примедба се односи на изјаву одговорног урбанисте коју је потребно допунити и позивањем на донето решење о исправци техничке грешке.
Примедба се прихвата; Изјава одговорног урбанисте биће допуњена.
 - **Што се тиче појединачних примедби датих у току јавне презентације на које се изјаснио одговорни урбаниста израђивача урбанистичког пројекта, Комисија за планове се углавном сагласила са ставовима одговорног урбанисте датим у свом одговору на примедбе (образложење одговора на примедбу 14 је донекле другачије), осим са примедбом број 6 коју је прихватила:**
Примедба 1. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље
Скраћени приказ примедбе: Односи се на констатацију да је у тексту Измене и допуне ПГР-а за зону парцеле 1430 КО Ариље предвиђено и становање средњих густина С1.
Закључак Комисије: **Примедба се не прихвата.**
Образложење: Пажљивим читањем текста Измена и допуна ПГР-а констатовали смо да такав податак заиста постоји у текстуалном делу плана (у поднаслову за становање С1)!
Али, ова зона се не односи на градски центар већ на становање око реке Рзав, становање према реци Моравици, у насељима Вране и Вигоште-Поглед тако да се тумачењем једино може утврдити ради се о још једној техничкој грешки коју је потребно исправити.
Примедба 2. Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље
Скраћени приказ примедбе: Односи се на констатацију дату у тексту Измене и допуне ПГР-а да је у зони парцеле 1430 КО Ариље предвиђено становање средњих густина С1 а да су УП-ом примењени параметри за зону пословања (конкретно- заузетост и зеленило). Препорука подносиоца примедбе је да се предвиди пословно-стамбена зграда са 3 стана и примене правила грађења за зону становања средњих густина С1 (заузетост 50%, зелене површине 20%)
Закључак Комисије: **Примедба се не прихвата.**
Образложење: један део примедбе је сличан примедби бр.1 и одговор је већ дат да се ради о техничкој грешки јер се наведена С1 зона не односи на градски центар већ на становање око реке Рзав, становање према реци Моравици, у насељима Вране и Вигоште-Поглед.
Други део примедбе се односи на примену урбанистичких параметара- процената заузетости под објектима и зеленилом, С обзиром да је реч о пословној зони примењени су параметри за ту зону.
Примедба 3. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље
Скраћени приказ примедбе: Ова примедба оспорава усвојену исправку техничке грешке и негира је као плански основ, образлаже правила грађења за зону пословања и зону становања С1 са личног

Примедба 9. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Подносилац примедбе сматра да прилазна пешачка рампа која иде ка подземној гаражи нема адекватан нагиб и адекватно одмориште, наводећи као правни извор Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл.гласник РС број 22/2015).

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: Није предвиђено паркирање особа са инвалидитетом у гаражи, већ су пројектована два паркинг места за особе са инвалидитетом напољу, тако да буду најближа улазу у објекат.

Сходно Правилнику о техничким нормативима безбедности гаража (Сл. гласник бр. 31/24 и 59/2025), уз колску рампу из гараже пројектована је пешачка стаза чија је светла ширина најмање 0,80 m, која се гради у облику тротоара или у нивоу коловоза са заштитном оградом (метални стубићи пречника 0,10 m, висине најмање 0,30 m, на растојању од 1,10 m).

Примедба 10. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Подносилац примедбе сматра да је потребно испројектовати и рампу поред улаза у објекат, те да је то прописао Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл.гласник РС број 22/2015).

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: Чланом 6. став 2.тачка 2. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл.гласник РС број 22/2015) прописано је да се савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта, за висинску разлику већу од 76 cm, врши (између осталог) подизним платформама.

Примедба 11. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Подносилац примедбе подсећа на густине становања као параметар.

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: Зона пословања у којој се налази предметна парцела 1430 КО Ариље, као и остале зоне ПГР-а и њихови параметри, се не односи на појединачне катастарске парцеле већ на целине које те зоне описују.

Планиране густине по парцелама и по блоковима могу бити веће или мање од задатих, под условом да се не ремети просечна густина целе зоне.

Примедба 12. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Подносилац примедбе сматра да УП није урађен у складу са Изменама и допунама ПГР-а и да у зони становања С1 није допуштена градња вишепородичних објеката са 5 и више станова. На овој локацији треба предвидети стамбену зграду са максимум 3 стана или археолошки и етнолошки музеј Ариља.

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: Парцела 1430 КО Ариље се налази у пословној зони. У предметном урбанистичком пројекту у су примењени параметри за пословну зону.

Примедба 13. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Подносилац примедбе анализира паркирање у подземној гаражи и даје препоруку за повећање ширине манипулативног простора ради паркирања ходом унапред а не ходом уназад...

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: Предметна гаража није самостални објекат, већ део стамбено-пословног објекта у коме је све у спрези и зависно једно од другог. Свако неоправдано повећавање слободног простора повећава и распоне конструктивних елемената па се улази у питање рационалности таквог решења.

Ова препорука подносиоца била би на месту да је у питању јавна паркинг гаража. У гаражи стамбене зграде далеко је мања фреквенција саобраћаја и користи је исти број познатих корисника.

Примедба 14. - Подносилац Иван Дамљановић, ул. Светолика Лазаревића 19, Ариље

Скраћени приказ примедбе: Примедба се односи на чињеницу да општинска управа оштине Ариље није послала одговоре на примедбе/ сугестије Ивана Дамљановића на прошли УП за стамбену зграду са 25 станова из јуна 2025.године, а за исту локацију

Закључак Комисије : Примедба се не прихвата.

Образложење: Примедба се не прихвата јер се не односи на предметни урбанистички пројекат већ на претходни урбанистички пројекат који је рађен за исту локацију.

Подносиоца примедби је једино потребно обавестити да, како је претходни урбанистички пројекат Комисија за планове одбила и пре поступка разматрања примедби, и наложила израду новог за исту локацију, уз претходно регулисање питања која тада нису била решена (промена броја парцеле, погрешни параметри, брисање срушеног објекта из геодетске евиденције...), примедбе нису ни биле разматране од стране Комисије.

9. ЗАКЉУЧАК:

Комисија за планове општине Ариље, након разматрања и стручне контроле, констатује да се Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословног објекта спратности ПО+П+2 на катастарској парцели број 1430 КО Ариље, којег је за потребе наручиоца пројекта „Bumix-R“ доо Пожега, ул. Пожешка бр 33, Висибаба, израдила Агенција за пројектовање „Форма ин“ Ариље, ул. Светолика Лазаревића 19а, одговорни урбаниста Драгана Радовановић-Бркић, дипломирани инжењер архитектуре, лиценца ИКС број 200 0785 04, **МОЖЕ УСЛОВНО ПРИХВАТИТИ**, под условом да инвеститор односно израђивач урбанистичког пројекта, у року од 30 дана од пријема овог Извештаја о извршеној стручној контроли урбанистичког пројекта, поступи по усвојеним примедбама од стране Комисије за планове општине Ариље, датим у овом извештају, као и примедбама Одељења за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове садржаним у допису IV 03 број 350-157/25, од 22.09.2025. године, који је саставни део овог Извештаја.

Након извршења свих тражених корекција, Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословног објекта спратности ПО+П+2 на катастарској парцели број 1430 КО Ариље, ће без поновне јавне презентације, опет бити изнет пред Комисију за планове општине Ариље, која ће у поновној стручној контроли урбанистичког пројекта, утврдити да ли је поступљено у свему према захтевима садржаним у овом извештају и исти коначно прихватити.

Секретар Комисије за планове
Ана Радовић



Председник Комисије за планове
Вељко Бојовић



Начелник Општинске управе општине Ариље
Сузана Цветић



Дримица:

27.11.25 субв

Поступајући на основу члана 52. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025), Решења Скупштине општине Ариље о разрешењу и именовању Комисије за планове III број 112-149/2024 од 16.12.2024. године и Пословника о раду комисије за планове општине Ариље, број 06-5/2025, од 03.02.2025. године,
Комисија за планове општине Ариље, доноси следећи

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ ДРУГОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА ПО+ПР+2 НА КАТ.
ПАРЦЕЛА БРОЈ 1430 КО АРИЉЕ

1. Комисија за планове општине Ариље, као орган надлежан за потврђивање урбанистичког пројекта, на својој 7. седници одржаној 14.11.2025. године, организовало је поновну – другу стручну контролу **Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта По+Пр+2 на кат. парцела број 1430 КО Ариље**, инвеститора „BUMIX-R“ ДОО Пожега који је израдила Агенција за пројектовање, Форма Ин“ Ариље, ул. Светолика Лазаревића 19, одговорни урбаниста Драгана Радовановић-Бркић, дипл.инж.арх.

Урбанистички пројекат је прошао поступак јавне презентације у периоду од 12. до 18. септембра 2025. године. У току јавне презентације примљено је 14 примедби, подносиоца Ивана Дамљановића из Ариља. Своје примедбе дало је и Одељења за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове, и исте су садржане у допису IV 03 број 350-157/25, од 22.09.2025. године.

Стручна контрола истог вршена је на претходној 6. седници Комисије за планове одржаној 6.10.2025. године, на којој је су размотрене примедбе примљене у току јавне презентације, примедбе одељења за урбанизам Општинске управе општине Ариље, као и саме примедбе чланова Комисије, а у присуству Одговорног урбанисте и одговорног пројектанта идејног решења.

Комисија је донела закључак на основу кога је израђен Извештај о стручној контроли број 06-62-3/25, 13.10.2025. године, којим је условно прихваћен предметни урбанистички пројекат уз услов да у року од 30 дана урбаниста исправи све тражено и достави исти на поновну стручну контролу без потребе за понављањем јавне презентације.

2. Седница Комисије за планове општине Ариље одржана је електронским путем дана 14.11.2025. године, са почетком у 14.00 часова, преко Вибер апликације, и истој су присуствовали:

Чланови Комисије за планове општине Ариље:

1. Вељко Бојовић, дипломирани просторни планер (председник Комисије за планове);
2. Ивана Црнковић, дипломирани инжењер архитектуре (заменик председника Комисије);
3. Светлана Јовановић, дипломирани инжењер архитектуре;
4. Владимир Раковић, дипломирани инжењер саобраћаја.

Секретар Комисије : Ана Радовић, дипл.правник.

Остали присутни:

- Испред Општинске управе општине Ариље, одељења за урбанизам, изградњу и инспекцијске послове: Ружица Николић Василић и Андријана Кондић.
- Драгана Радовановић-Бркић, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста испред испред Агенције за пројектовање, Форма Ин“, ул. Светолика Лазаревића 19, која је израђивач урбанистичког пројекта, која је обавештена о термину одржавања седнице и да је потребно да буде доступна у то време, како би је у случају потребе могли укључити у исту.

Како су присутни сви чланови комисије за планове општине Ариље, осим Бранка Бошковића, који је био спречен да присуствује истој, постојао је кворум за рад и одлучивање.

3. Комисије за планове је као трећу тачку дневног реда извршила поновну Стручну контролу Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног објекта По+Пр+2 на кат. парцела број 1430 КО Ариље како би проверила да ли је израђивач урбанистичког пројекта поступио по примедбама датим приликом прве стручне контроле.

4. ПРИМЕДБЕ И СУГЕСТИЈЕ КОМИСИЈЕ:

Провером поступања по примедбама датим на урбанистички пројекат, утврђено је да је коригованим урбанистичким пројектом већином поступљено по датим примедбама осим у по следеће две:

- **Примедба број 6.** подносиоца Ивана Дамљановића из Ариље : делимично је извршена тражена корекција у погледу одређивања висине коте приземља нових објеката тј. испоштован је параметар да је кота максимално 1,2m виша од коте нивелете јавног пута али са друге стране није други услов који се односи на висину подрума који је предвиђен истим одељком ПГР-а и гласи:

„Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.”

- **Примедба број 2** Одељења за урбанизам општинске управе општине Ариље: утврђено је да у план није унет текст Решења о исправци техничке грешке у Изменама и допунама Плана генералне регулације општине Ариље (чиме се дозвољава изградња више стамбених јединица), у делу правила грађења. На исту се урбаниста позива у изјави али не и у тексту и то је потребно допунити.

Поред наведеног, препоручује се израђивачу предметног урбанистичког пројекта да обрати пажњу и још једном преиспита усклађеност простора предвиђеног за паркинг простор (нето и бруто површине подрума, паркинг, радијусе кривина саобраћајница, простор за маневар и др.) јер све то може утицати касније на поступак прибављања противпожарне сагласности.

5. ЗАКЉУЧАК:

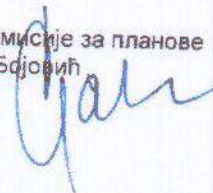
Комисија за планове општине Ариље, након разматрања и стручне контроле, констатује да се **Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословног објекта спратности ПО+П+2 на катастарској парцели број 1430 КО Ариље**, којег је за потребе наручиоца пројекта „Витик-Р“ доо Пожега, ул. Пожешка бр 33, Висибаба, израдила Агенција за пројектовање „Форма ин“ Ариље, ул. Светолика Лазаревића 19а, одговорни урбаниста Драгана Радовановић-Бркић, дипломирани инжењер архитектуре, лиценца ИКС број 200 0785 04, **МОЖЕ УСЛОВНО ПРИХВАТИТИ**, под условом да инвеститор односно израђивач урбанистичког пројекта, у року од 30 дана од пријема овог Извештаја о извршеној стручној контроли урбанистичког пројекта, поступи по усвојеним примедбама од стране Комисије за планове општине Ариље, датим у овом извештају.

Након извршења свих тражених корекција, Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословног објекта спратности ПО+П+2 на катастарској парцели број 1430 КО Ариље, ће без поновне јавне презентације, опет бити изнет пред Комисију за планове општине Ариље, која ће у поновној стручној контроли урбанистичког пројекта, утврдити да ли је поступљено у свему према захтевима садржаним у овом извештају и исти коначно прихватити.

Секретар Комисије за планове
Ана Радовић



Председник Комисије за планове
Вељко Бојовић



Начелник Општинске управе општине Ариље
Сузана Цветић



4
845
561

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АРИЉЕ
КО АРИЉЕ

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација катастарске парцеле бр: 1430

слободан формат

4
845
561

550

550

525

525

500

500

475

475

4
845
468

4
845
468

ЛЕГЕНДА	
	Пут
	путеви
	падине
	ограде
	електролиније
	ТС и електро стубови, држаљчици
	чесма, бунар, шахта
	дрвеће
	зграде
	фактичко стање
	границе парцеле

Израда: Геодетска агенција ГЕОПроект Ариље
Датум израде: 26.06. 2025.г
Цртеж: Весна Јанковић, геометар

ГЕОДЕТСКА АГЕНЦИЈА
GEOProjekt
Бранко Бошковић, предузетник
Ариље, Браће Миладиновић 25

Размера 1:250

Оверава:







Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 26.06.2025. 11:43:04



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	15124a36-7d19-42f2-9516-71a4be69e0a8
Матични број општине:	70041
Општина:	АРИЉЕ
Матични број катастарске општине:	701734
Катастарска општина:	АРИЉЕ
Датум ажурности:	25.06.2025. 10:51
Служба:	АРИЉЕ
Извор податка:	АРИЉЕ, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СВЕТОГ АХИЛИЈА
Број парцеле:	1430
Површина m²:	963
Број извода (*):	3208
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	157
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"БУМИКС-р" ДОО ПОЖЕГА
Адреса:	ВИСИБАБА, УЛ.ПОЖЕШКА БР. 23
Матични број лица:	0000022073206
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	28.03.2012.
Трајање терета:	
Опис терета:	КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ЈЕ ОСЛОБОЂЕНА ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА.
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРВЕНСТВЕНОГ РЕДА
Датум уписа:	09.03.2016.
Трајање терета:	
Опис терета:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА ОДНОСНО ОПШТИНА АРИЉЕ ИМАЈУ ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ ПРИЛИКОМ ПРВОГ ОТУЂЕЊА
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	СВЕТОГ АХИЛИЈА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	157
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	"БУМИКС-р" ДОО ПОЖЕГА
Адреса:	ВИСИБАБА, УЛ.ПОЖЕШКА БР. 23
Матични број лица:	0000022073206
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРВЕНСТВЕНОГ РЕДА
Датум уписа:	09.03.2016.
Трајање терета:	
Опис терета:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА ОДНОСНО ОПШТИНА АРИЉЕ ИМАЈУ ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ ПРИЛИКОМ ПРВОГ ОТУЂЕЊА

Напомена (терет објекта)

*** Нема напомене ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.

GEODETSKA AGENCIJA
GEOProjeKt
Bjancic
 Branka Bošković, пројекатник
 Ариље, Браце Милашевић 25



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 26.06.2025. 11:44:41

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	148da107-7663-4538-ad4c-e04517bc620e
Матични број општине:	70041
Општина:	АРИЉЕ
Матични број катастарске општине:	701734
Катастарска општина:	АРИЉЕ
Датум ажурности:	25.06.2025. 10:51
Служба:	АРИЉЕ
Извор податка:	АРИЉЕ, ЈЕ
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	СВЕТОГ АХИЛИЈА
Број парцеле:	1430
Површина m²:	963
Број извода (*):	3208
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m²:	806
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	"БУМИКС-р" ДОО ПОЖЕГА
Адреса:	ВИСИБАБА, УЛ.ПОЖЕШКА БР. 23
Матични број лица:	0000022073206
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	28.03.2012.
Трајање терета:	
Опис терета:	КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ЈЕ ОСЛОБОЂЕНА ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА.
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРВЕНСТВЕНОГ РЕДА
Датум уписа:	09.03.2016.
Трајање терета:	
Опис терета:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА ОДНОСНО ОПШТИНА АРИЉЕ ИМАЈУ ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ ПРИЛИКОМ ПРВОГ ОТУЂЕЊА
Напомена (терет парцела)	
*** Нема напомене ***	

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Општинска управа Општине Ариље, поступајући по захтеву **Николић Бранка из Ариља** на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), и Правилника о садржини информације о локацији и садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, бр. 3/10), издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле број 202/1 и 203/3 КО Ариље

Подаци о подносиоцу захтева:

Николић Бранко из Ариља

1. **Плански документ на основу којег се издаје информација о локацији:**

План Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 1/17);

Измене и допуне Плана Генералне Регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24)
2. **Целина, зона у којој се налази предметна локација:**

Предметне парцеле се налазе у оквиру границе грађевинског подручја у урбанистичкој подцелини 1.1.3;

- Зона градње: Пословање у градском центру

(Графички прилог број 1 – Границе плана са детаљном наменом површина и локацијама за јавне површине и објекте)

Плански документ није дефинисао постојање свих водова на парцелама. На основу портала РГЗ-а преко предметне катастарске парцеле број 202/1 КО Ариље евидентирана телекомуникациона мрежа. Како би подносилац захтева имао тачне податке обавезује се да се информише од стране имаоца јавног овлашћења, као и прибављањем Копије катастарског плана водова.

Копија плана није достављена индентификација парцела извршена на основу Националне инфраструктуре геопросторних података - Геосрбија
3. **Намена земљишта према планском документу:**

Зона пословања

На овим локацијама се дозвољава изградња објеката за пословање и трговину.

У делу градског центра могуће је вршити попуну и заокруживање постојећих локација намењених пословању или потпуна изградња на празним парцелама.

Дозвољава се намена за комерцијалне, сервисне или занатске услуге (занати са пружањем услуга и који не стварају велику и сталну буку), без могућности производње која би се негативно одразила на суседне парцеле чија је намена становање средњих густина-градско. Уколико су парцеле са великом дубином у простору дозвољено је да у приземљу објекта са унутрашње стране буде становање. Такође је дозвољено да се кодски улаз у овакве парцеле организује са задње стране, као и паркирање, ако је то могуће.

Дозвољава се реализација изградњом једног или више објеката, у границама дозвољених коефицијената, као и кроз више фаза реализације.

Највећа дозвољена спратност је П+2.

На парцели је потребно предвидети простор за паркинг.

4.
**Регулационе и
грађевинске линије:**

Број паркинга одређује се на основу норматива: 1/ за мање комплексе: 70 m² корисне површине пословног простора 1 паркинг место, или 2/ за веће пословне комплексе: 1 ПМ/на 200 m² корисног простора. Обавезно обезбедити и паркинг места за потребан тип доставног или теретног возила, ако карактер послова то захтева.

За локације у делу градског центра паркирање је могуће решити и закупом паркинга на најближим локацијама за паркирање или како одреди градска управа.

Ограђивање парцела у делу градског центра: Изградњу оgrade предвидети само према суседним парцелама и другој намени (ако је потребно), а са уличне стране не.

Оgrade градити у оквиру саме грађевинске парцеле. Према суседима могуће је ограду поставити на међи уз сагласност суседа.

У оквиру свих облика пословања и пословних комплекса, или пословно-трговинског комплекса дозвољава се изградња једне стамбене јединице за власника у форми самосталног објекта или у саставу пословног, али га поставити тако да не доминира у простору.

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта је одређен грађевинском линијом и регулацијом саобраћајнице - дефинисано је на графичком прилогу: Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.

Грађевинска и регулациона линија су дате према Графичком прилогу број 3 - „Карта урбанистичке регулације са грађевинским линијама и површинама јавне намене“.

Грађевинске линије приказане на графичком прилогу су линије до којих је дозвољено поставити објекат у нивоу терена. Подземне етаже могу да се граде унутар или до регулационе линије, ако је регулација испред грађевинске линије. Простор између регулационе и грађевинске линије може се користити као простор за паркирање (за све типове градње), партерно зеленило са пејзажним уређењем.

Препусти на објекту у односу на регулацију и грађевинске линије

Дозвољени препусти за нивое спратова су до 1,20 m. У случају да се регулациона и грађевинска линија поклапају дозвољено је планирати препусте спратова од 1,20 m, али на висини већој или једнакој од 4,00 m од коте тротоара.

5.
Правила грађења:

Зона пословања

За локације у ужем градском језгру се прописују посебна правила грађења због великог броја већ изграђених локалитета и неопходно је прибављање услова надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Врста и намена објекта који се могу градити

На овим локацијама се дозвољава изградња објекта за пословање и трговину.

Дозвољено је градити просторе за изложбено сајамске манифестације, угоститељство, здравство, административне услуге, комерцијалне услуге,

занатство, сервисне услуге, рекреација.

Могуће су делатности намењене пословању и трговини, али и простор за изложбе - галерије, угоститељство, здравство, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство (кројачи, фризери, педикири, маникири, шминкери, обућари, ташнари, сарачи, прецизни механичари, златари, сајције и сл.), сервисне услуге.

Као пратеће намене могуће је: становање или јавне намене.

За све локације у ужем градском језгру је важно да делови објекта у приземљу, а који су на регулацији имају намену пословање и трговина, а у задњем делу објекта (приземље) је могуће планирати и становање као и у свим спратним етажама. Ово је препорука за парцеле са великом дужином и ужим фронтом на регулацији.

Могуће је вршити попуну и заокруживање постојећих локација намењених пословању, односно потпуна изградња на неизграђеним парцелама.

Постојећи објекти могу се доградити, надградити, реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима или до потпуне задатих коефицијената.

Спратност објекта

Висине објеката ускладити са преовладавајућим постојећим окружењем.

Максимална висина надзидка поткровне етаже може бити до +1,60 m.

Максимална спратност објеката који су оријентисани на улицу Светог Ахилија:

- Објекти на регулационој линији – П+1
- Објекти у дубини парцеле на удаљености већој од 10 m од регулационе линије улице Свети Ахилије – П+2
- За објекте оријентисане на саобраћајницу у унутрашњости блока је П+2.

Тип изградње

Тип градње је претежно - објекти у низу и прекинутом низу (у складу са наслеђеном матрицом).

Индекси

Индекс заузетости парцеле (з) је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100. Бруто површина под објектом је хоризонтална пројекција габарита приземља објекта на парцелу.

Индекс изграђености (и) је однос између бруто развијене грађевинске површине свих етажа корисног простора и површине парцеле. Надземне гараже, техничке просторије и слично, рачунају у површину корисних етажа и не редукују се.

Подземне гараже, техничке просторије, техничке оставе, комуникације и маневарски простор гаража не улазе у обрачун површине корисних етажа.

Параметри за Пословање у ужем градском језгру

Зона	Зеленило %	Заузетост %
Пословање у ужем градском језгру	10%	90%

Минимална међусобна удаљеност објеката за становање и пословање

Удаљење објекта од међе са бочне и задње стране према суседу је 2,5 m.

За удаљење мање од 2,5 m од било које међе потребна је сагласност суседа.

За мања растојања од 5 m од суседног стамбеног објекта, на тим фасадама није дозвољено отворати прозоре стамбених просторија.

Растојање између објеката у оквиру једне грађевинске парцеле (ГП) је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4 m.

За постојеће објекте (становања) чије је растојање од границе парцеле мања од 2,50 m са суседом није дозвољено постављати отворе стамбених просторија. (осим отвора за помоћне просторије-кухине, купатила, оставе, ходнике и сл.)

Општа правила за изградњу објекта

Положај објекта у односу на суседне парцеле

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) мањи од утврђених вредности, могућа је доградња и надградња до испуњења задатих параметара, према Правилима грађења за конкретну намену.

У случају изградње новог објекта на месту старог, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

За све нове објекте минимално растојање од **стамбеног објекта суседа** са бочних и задње стране парцеле је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, а не мање од 5 m.

У случајевима када се регулациона и грађевинска линија поклапају дозвољено је фасаде **постојећег објекта** термо изоловати новом фасадом дебљине до 15 cm у пресеку.

У случају да се регулациона и грађевинска линија поклапају дозвољено је планирати препусте спратова од 1,20 m, али на почетној висини већој или једнакој од 4,00 m од коте тротоара.

Уколико се врши доградња или надградња постојећих темеља или дела објекта све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- 1) Надградња и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом;
- 2) Доградња објекта у простору између грађевинске и регулационе линије није дозвољена, односно није дозвољено проширење објекта у хоризонталном габариту испред планске грађевинске линије.
- 3) На објекту или делу објекта дозвољене су све интервенције по вертикали али само до планом одређене грађевинске линије и уз поштовање правила грађења утврђених овим планом.
- 4) У случају изградње новог објекта на месту старог, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.
- 5) Дозвољено је озакоњење постојећег објекта уколико се он налази у целости или једним својим делом између планиране грађевинске и регулационе линије и уколико испуњава и друге услове предвиђене законом и планом у делу који се бави озакоњењем објеката.

Правила и услови за помоћне објекте на парцели

Могућа је изградња помоћног објекта на парцели: гараже, оставе, настрешнице, тремови, сеници и слично.

Спратност ових објеката се ограничава на П (приземље) и висине до 5,0 m.

Услови за постојеће објекте

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) мањи од утврђених вредности, могућа је доградња до испуњења задатих параметара, према Правилима грађења овог Плана за конкретну намену.

За постојеће објекте чији су параметри (индекс изграђености и заузетости парцеле, спратност, итд.) у потпуности искоришћени могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима, и поштовања планске грађевинске линије.

За постојеће стамбене објекте чија су међусобна растојања или растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених Правилима грађења, *код надградње или доградње*, на суседним странама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

У случају изградње новог објекта на месту старог, поштују се урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама одређени су у склопу допунских намена за сваку намену.

За изграђене објекте чија се намена не уклапа са наменом одређеном овим планом дозвољава се: санација, инвестиционо одржавање, текуће (редовно) одржавање до привођења простора намени дефинисаној планом.

За изграђене објекте који су делом испред планске грађевинске линије дозвољена је доградња и надградња истих само иза задате планске грађевинске линије и у оквиру задатих планских коефицијената. За део испред ГЛ дозвољено је само текуће (редовно) одржавање.

Максималне висине дефинисане правилима грађења односе се на висину слемена код објеката са косим кровом, односно висину венца код равних кровова и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10%.

Дозвољава се изградња објеката са подземном етажом - сутерен или подрум, а у зависности од нивоа подземних вода и резултата геомеханичких испитивања.

Површинске воде са парцела осталог земљишта решавају слободним падом у оквиру своје парцеле у зелене површине или планираним платоима са падовима од мин. 1,5% према планираној уличној канализацији, јарку, риголи и сл.

Новопланирани објекти требају да одражавају савремен приступ пројектовању уз поштовање природног амбијента, технолошких карактеристика објекта и правила грађења дата појединачно за целине

За објекте код којих се грађевинска и регулациона линија поклапају дозвољено је планирати препусте од 1,20 m у нивоу спрата на висини од мин. 4,00 m од тротоара.

У случају постојања објекта веће спратности од дозвољене, објекти се задржавају у постојећој спратности.

Урбанистичко и архитектонско обликовање

У фази пројектовања дозвољава се планирање сутерена или подземних етажа, а према хидротехничкој ситуацији терена.

У току извођења радова и при коришћењу објекта, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама, као и о

безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.).

Објекте пројектовати у складу са наменом, али у спречи са природним амбијентом и локалним потребама и условима. При пројектовању планирати употребу природних материјала и кровних покривача који се уклапају у околни пејзаж. Објекте радити са косим крововима у стилу локалног историјског наслеђа.

Ограђивање грађевинске парцеле

Ограђивање грађевинских парцела је дозвољено за намену све врсте индивидуалног становања и јавни објекти који по својој садржини представљају опасност по безбедност људи као што су: фабрика воде и постројење за пречишћавање воде, трафо-станице, базне станице мобилне телефоније, гасна постројења, као и сви објекти који нису побројани, а по Закону морају бити ограђени и заштићени.

Висина оgrade је до 1,60 m са или без парапета-транспарентна. Уколико је зидана и нетранспарентна висина је 0,90 m. За оgrade од зеленила висина је 0,90 m.

Грађевинске парцеле за радне зоне, објекте инфраструктуре – могуће је ограђивати жичаном оградом висине до 2,20 m.

Све типове оgrade градити у оквиру саме грађевинске парцеле. Према суседима могуће је ограду поставити на међи уз сагласност суседа.

Систем прикупљања и евакуације отпада

Технологија евакуације комуналног отпада заснива се на две могућности:

- 1) За пословне просторе, трговине, радне зоне: примена судова контејнера запремине 1100 литара - габаритних димензија 1,37 x 1,45 x 1,70 m. Број и положај потребних контејнера одредити према нормативу: један контејнер на 600 m² корисне површине пословног простора. Судове за смеће поставити ван јавних површина, на својој парцели, у посебно изграђеним просторијама или површинама за дневно депоновање смећа.
- 2) Канте за смеће које користе индивидуална домаћинства.

За стамбене објекте (колективно становање) дозвољено је да се планирају отворени платои - површине. Судове поставити на ограђеним бетонираним или асвалтираним платоима визуелно скриваним зеленилом или на други начин, са падом мах 2,0%, без степеника ради могућег гурања.

За депоновање отпада неорганског састава, нпр. папира, картонске амбалаже, PET амбалаже и сл, ради вршења рециклаже, препорука је набавка судова од 5 m³ и поставити их у складу са напред наведеним нормативима. Њихово пражњење се врши према склопљеном уговору са овлашћеном службом за одвоз.

За све просторе или површине за депоновање отпада потребно је обезбедити директан и несметан приступ возила површини за смеће.

6. Услови прикључења на инфраструктуру:

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

Колске прилазе на парцеле формирати са саобраћајнице нижег ранга, преко

ојачане конструкције тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету. За угаоне објекте колске прилазе планирати што даље од раскрснице, на најудаљенијем делу парцеле.

Према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/2009, 81/2009 – испр. 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/21 и 62/23), грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта са приступом јавној саобраћајној површини које је изграђена или планом предвиђена за изградњу која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији.

Инвеститор се није изјаснио о начину приступа до прве јавне саобраћајне површине.

Надлежни орган које газдује путевима је обавезан да изда услове за прикључење грађевинске парцеле на јавну саобраћајницу, којом газдује (коте, нивелете, радијуси и ширина).

**7.
Потреба израде ПДР-
а, или урбанистичког
пројекта:**

Урбанистички пројекти се израђује у складу са обавезама датим кроз правила уређења и грађења за одређене зоне и намене.

Израда урбанистичког пројекта за изградњу је обавезна за локације:

- 1) урбанистичка разрада у зони пословања и радној зони је неопходна када површина комплекса прелази 1500 m²,
- 2) за планирано пословање (компатибилно становању) бруто површине свих свих етажа 500 m² у зонама које су намањене становању (становање малих густина, C1, C2 и колективно становање),
- 3) нова градња на неизграђеној парцели (или када се сви објекти треба да сруше ради нове градње) у улици Светог Ахилија,
- 4) свака изградња, доградња или надградња јавних објеката,
- 5) станице за снабдевање горивом моторних возила,
- 6) вишепородична градња у зони C2,
- 7) било која комплексна градња по прибављеном мишљењу Комисије за планове, а на захтев Одељења за урбанизам,
- 8) за све комуналне објекте: зелена пијаца, топлана за грејање, котларница на биомасу, фабрике за пречишћавање отпадних вода,
- 9) Спортско рекреативни центар (без дела за срељачки клуб), реонски центри (цела локација), јавни паркинг и паркинг гаража, градски спортски центар, градски парк и друге парковске површине.
- 10) Локација за СД „Срељачки клуб” да се ради самостално.
- 11) За верске објекте на свим дозвољеним локацијама.
- 12) За објекте за социјално становање као компатибилна намена.
- 13) Објекти који се граде на земљишту изван грађевинског подручја: на шумском земљишту и пољопривредном земљишту од 6 до 8 катастарске класе. Радити према: Просторном плану општине Ариље (Сл. Гласник општине Ариље, бр. 5/2011) и Измене и допуне Просторног плана општине Ариље.

**8.
Подаци о кат.
парцели, тј. упуство
о потребном поступку**

Копија плана и лист непокретности нису достављени. Подаци преузети из електронске базе података Републичког геодетског завода, дана 19.7.2024. године.

за формирање
грађевинске парцеле:

Катастарска парцела број 202/1 КО Ариље

Подаци о земљишту:

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Начин коришћења земљишта:

- земљиште под зградом и другим објектом, површине 32 m²;
- остало вештачки створено неплодно земљиште, површине 774 m².

Укупна површина предметне парцеле је 806 m².

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЗМАЈ ЈОВИНА
Број парцеле:	202/1
Површина m²:	806
Број листа непокретности:	319

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	32

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МАРКОВИЋ (ДОБРИВОЈЕ) СОФИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/2
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Назив:	СТОЈАНОВИЋ (МИЛИЋ) ЉИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА

Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	28.3.2012.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	ЗМАЈ ЈОВИНА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	32
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	МОЈСИЛОВИЋ (ДРАГУТИН) МИЛИЋ
Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)

Врста права:	ДРЖАЛАЦ
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ
Датум уписа:	20.2.2008.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЗМАЈ ЈОВИНА
Број парцеле:	202/1
Површина m ² :	806
Број листа непокретности:	319

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ
Површина m ² :	774

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МАРКОВИЋ (ДОБРИВОЈЕ) СОФИЈА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/2
Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Лице уписано са матичним бројем:	НЕ (више информација)
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Назив:	СТОЈАНОВИЋ (МИЛИЋ) ЉИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/2

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	28.3.2012.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Катастарска парцела број 203/3 КО Ариље

Подаци о земљишту:

Врста земљишта: градско грађевинско земљиште

Начин коришћења земљишта:

- земљиште под зградом и другим објектом, површине 157 m².

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	СВЕТОГ АХИЛИЈА
Број парцеле:	203/3
Површина m ² :	157
Број листа непокретности:	2961

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	157

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	СТОЈАНОВИЋ (МИЛИЋ) ЉИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

Терет број:	*
Врста терета:	ОСТАЛЕ ЗАБЕЛЕЖБЕ
Датум уписа:	28.3.2012.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*
Терет број:	*
Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРВЕНСТВЕНОГ РЕДА
Датум уписа:	9.3.2016.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележка парцеле

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	СВЕТОГ АХИЛИЈА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m ² :	157
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа поткровље:	

Имаоци права на објекту

Назив:	СТОЈАНОВИЋ (МИЛИЋ) ЉИЉА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

Терет број:	*
-------------	---

Врста терета:	ЗАБЕЛЕЖБА ПРВЕНСТВЕНОГ РЕДА
Датум уписа:	9.3.2016.
Трајање терета:	
Датум престанка:	*
Опис терета:	*

Забележка објекта

*** Нема забележбе ***

* Извод из базе података катастра непокретности.

Овај орган нема увид у званични лист непокретности, уколико на парцели има објекта који су саграђени без одобрења за градњу исте је потребно уклонити или озакопити у складу са Законом о озакоњењу објекта („Службени гласник РС“, број 96/2015, 83/2018, 81/2020 — одлука УС, 1/2023 – одлука УС и 62/2023). Потребно је сповести поступак конверзије земљишта.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну површину. Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене није грађевинска парцела.

Величина грађевинске парцеле дефинисана је регулационим линијама према површинама јавне намене и границама катастарских парцела. Усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене, у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Ширина фронта парцеле је ширина грађевинске парцеле на регулацији.

Нове грађевинске парцеле формирају се применом правила парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела, у складу са Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/14, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон и 9/2020,52/21 и 62/2023) (члан 65).

На једној катастарској парцели може се формирати већи број грађевинских парцела, пројектом парцелације. Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле. Од већег броја катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, пројектом препарцелације, у циљу испуњења услова за формирање грађевинске парцеле. Максимално померање међе до максимално 10 m.

Могуће је вршити Исправку граница суседних парцела на основу пројекта Исправка граница, а на захтев оба власника (или самог власника-ако је један), односно закупца катастарске парцеле. Дозвољава се Исправка граница суседних парцела и за случај да су две суседне парцеле у различитим зонама градње по намени, тако да се омогући намена по потреби инвеститора. Максимално одступање не може прећи 10 m.

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну површину. Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене није грађевинска парцела.

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом парцелације, а минимална ширина приступног пута је 3,5 m. И максималне дужине до 35 m. Уколико се јави потреба за већом дужином потребно је радити корекцију планског саобраћаја.

Уколико није могуће обезбедити приступни пут, могуће је да две стране

направе и овере Уговор о праву пролаза заинтересованих страна.

Уколико је парцела мања до 5% од минималне површине дозвољене намене у правилима грађења, дозвољава се изградња објеката по правилима прописаним овим Планом.

Уколико је парцела мања од 300 m² од минималне одређене површине дозвољене намене могуће је планирати објекат за ту зону али тако да се величина будућег објекта одреди према задатим коефицијентима.

Параметри за зону пословања у градском центру

Типови објеката	Парцела	Ширина фронта
Слободностојећи објекти	300 m ²	Мин. 12 m
Двојни објекти	200 m ²	Мин. 12 m (за мање-према кат. стању)
Објекти у низу	150 m ²	Мин. 12 m (за мање-према кат. стању)

Укрупњавање и деоба парцеле могуће је уз израду Пројекта парцелације/препарцелације.

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног планом за одговарајућу намену и урбанистичку целину, односно подцелину, за шта је потребна израда пројекта парцелације, односно пројекта препарцелације.

9. Инжењерско- геолошки услови:

При изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

Заштита од елементарних непогода

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/07 и 88/09) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

На предметном подручју забрањена је употреба технологија које могу угрозити окружење. На површинама јавне намене обавезна је употреба атестираних инфраструктурних објеката и мрежа, а њихова уградња мора бити извршена од стручних и овлашћених лица.

Заштита од земљотреса

Подручје *Плана*, спада у *зону VIII степена* MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асейзмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса, објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Заштита од пожара

Објекти морају бити изведени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу с Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 30/91), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95), Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15) и другим прописима који уређују ову област.

Основне мере заштите од пожара су:

- Ради заштите од пожара да буде омогућено кретање интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола) планирањем потребне ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај 6,0 m са потребним радијусом мин. 7,0 m, а да као најудаљенија тачка објекта од постојеће саобраћајнице не буде већа од 25,0 m,
- Обезбедити довољне количине воде за гашење пожара,
- При изградњи објекта поштовати прописе из противпожарне заштите,
- Растојање између објекта мора бити тако да спречи преношење пожара са објекта на објекат и омогући приступ сваком објекту појединачно,
- Лако запаљиве и експлозивне материје потребно је складиштити на прописан начин уз одговарајућу сагласност и мере заштите.

Заштита од поплава

На планској површини постоје река Моравица и Велики Рзав и већи број потока који су притоке ова два водотока.

Потребно је примењивати следеће смернице:

Водити рачуна о већ изграђеним објектима водопривреде, као и о режиму површинских и подземних вода.

Водити рачуна о заштити објеката од великих вода.

Отпадне воде упуштати у систем одвода само уз прописани третман отпадних вода.

Атмосферске воде са кровова и некомуналних површина упуштати у систем за атмосферске воде без претходног третирања.

За делове обухвата Плана где није изграђена планирана канализација дозвољава се, као прелазно решење, изградња септичких јама, чије пражњење мора да врши надлежно Јавно предузеће. После интервенције обавезно камион-цистерну празнити у постројења за пречишћавање отпадних вода.

Регулисати и усмерити потенцијалне површинске воде и потоке. Правилно и по прописима планирати и изводити инфраструктуру (водовод, канализацију и остало) да оне не би биле узрочник појаве подземне воде.

Цивилна заштита људи и добара

Мере заштите од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у сва просторна решења(намена површина, техничка решења инфраструктуре, распоред слободних и зелених површина, и сл.) као превентивне мере.

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се на подручју Измене плана према Закону о одбрани ("Службени гласник РС", бр. 45/91 и 58/91), Закону о одбрани ("Службени лист СРЈ", бр. 43/94, 11/95, 28/96 и 44/99), Уредби о објектима од посебног значаја за одбрану Републике Србије ("Службени гласник РС", бр. 18/92) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92). Према условима Министарства одбране на предметном подручју не планирају се двонаменска склоништа у објектима.

10.

Услови за оверу пројекта парцелације/препарцелације:

Приликом подношења захтева за оверу **пројекта парцелације/препарцелације** у складу са чланом 65. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, -испр. 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21 и 62/2023), потребно је поднети:

- 1) Три примерка Пројекта парцелације/препарцелације урађена у складу са овом Информацијом о локацији;
- 2) Доказ о уплаћеним таксама.

11.

Услови за добијање локацијских услова/Решење по члану 145.:

За добијање **локацијских услова за изградњу објекта**, поред електронског захтева (Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – „Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) потребно је поднети:

- 1) Идејно решење, изграђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 2) Доказ о плаћеној административној такси за подношење захтева.

За добијање Решења према члану 145. Закона о планирању и изградњи, поред електронског захтева (Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем – „Сл. гласник РС“, бр. 96/2023) потребно је поднети:

- Идејни пројекат изграђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- Доказ о плаћеној административној такси за подношење захтева.

Посебне врсте објеката и посебне врсте радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа дефинисани су чланом 2. Правилника о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације који се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023 и 16/2024).

Напомена:

Информација о локацији престаје да важи ако у периоду до подношења захтева дође до промене плана којим је обухваћена предметна локација, односно промене посебних закона који третирају неке аспекте изградње планираног објекта.

Напомена: Планом генералне регулације, као и Изменама и допунама плана генералне регулације нису дефинисане удаљености и ограничења за заштитне коридоре водова. Обавеза инвеститора је да се информише о евентуалним ограничењима од стране имаоца јавног овлашћења.

У поступку издавања локацијских услова за изградњу на предметној катастарској парцели прибављају се услови надлежних имаоца јавних овлашћења.

Издата информација није основ за издавање Грађевинске дозволе.

Издата информација може бити основ за израду пројекта парцелације/препарцелације.

Сходно члану 3. Уредбе о условима, начину, поступку и располагања грађевинским земљиштем у јавној својини Републике Србије („Сл. Гласник РС“, бр. 56/2016, 59/2016 – испр. и 7/2017) лице које има интерес за израду пројекта препарцелације, односно парцелације подноси Дирекцији, пре израде Пројекта, захтев за давање сагласности на предложена решења за препарцелацију, односно парцелацију.

Саставни део информације о локацији је:

- Графички прилог број 1 – Границе плана са детаљном наменом површина и локацијама за јавне површине и објекте;
- Графички прилог број 2 – Саобраћајно решење са аналитичко геодетским елементима за обележавање;
- Графички прилог број 3 – Урбанистичка регулација са грађевинским линијама и површинама јавне намене;
- Графички прилог број 4 – Мреже и објекти инфраструктуре – телекомуникација;
- Графички прилог број 5 – Локације културно историјског наслеђа.

Општина Ариље

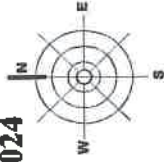
-Општинска Управа-

IV 03 број 350-134/2024, 19.7.2024. године

Начелник Општинске управе

Сузана Цветић





Л Е Г Е Н Д А

1.1.3 Урбанистичка подцелина

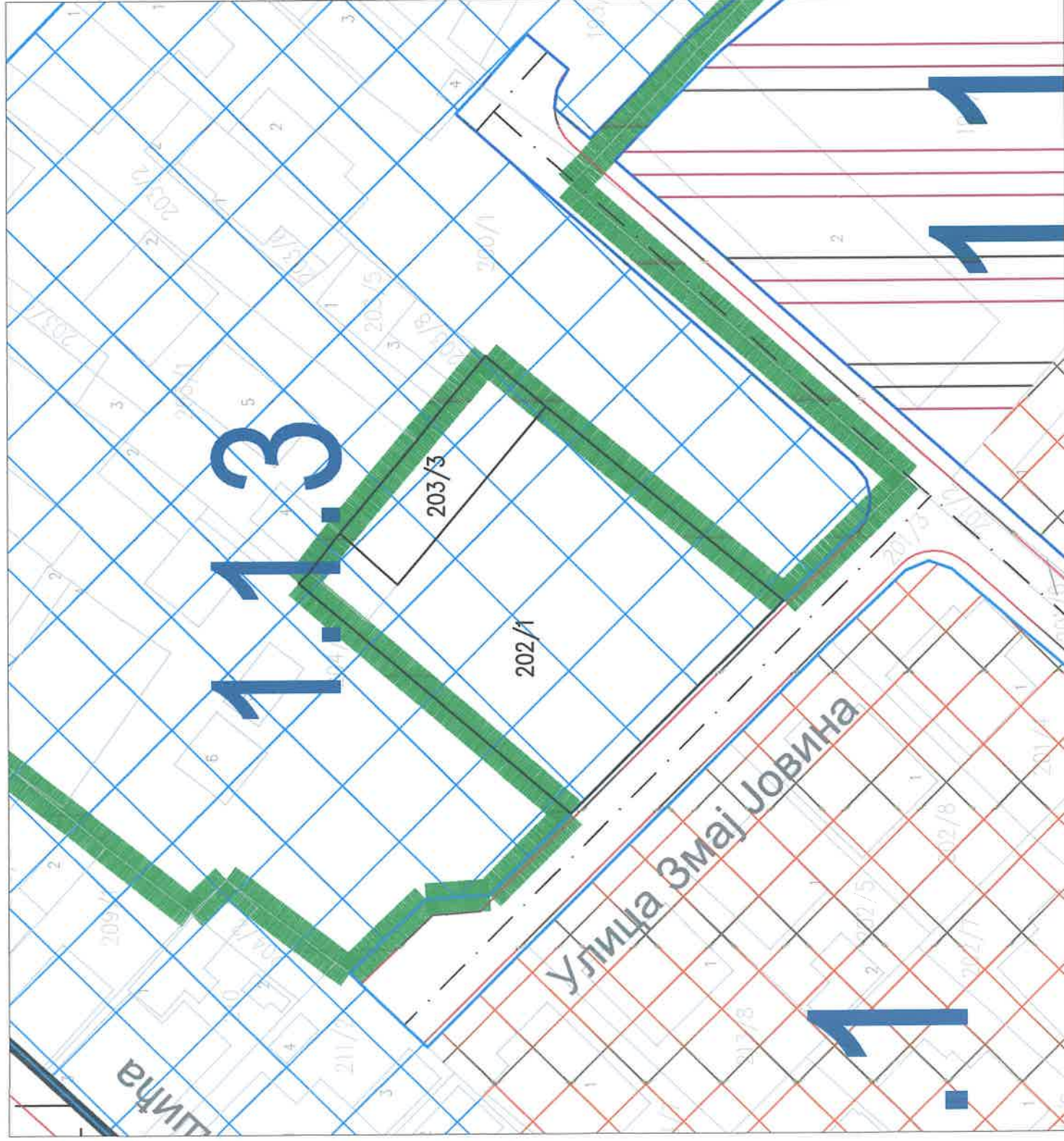
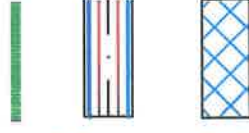
Граница амбијенталне целине

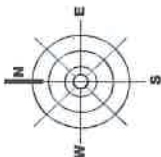
САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћајнице

ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Пословање

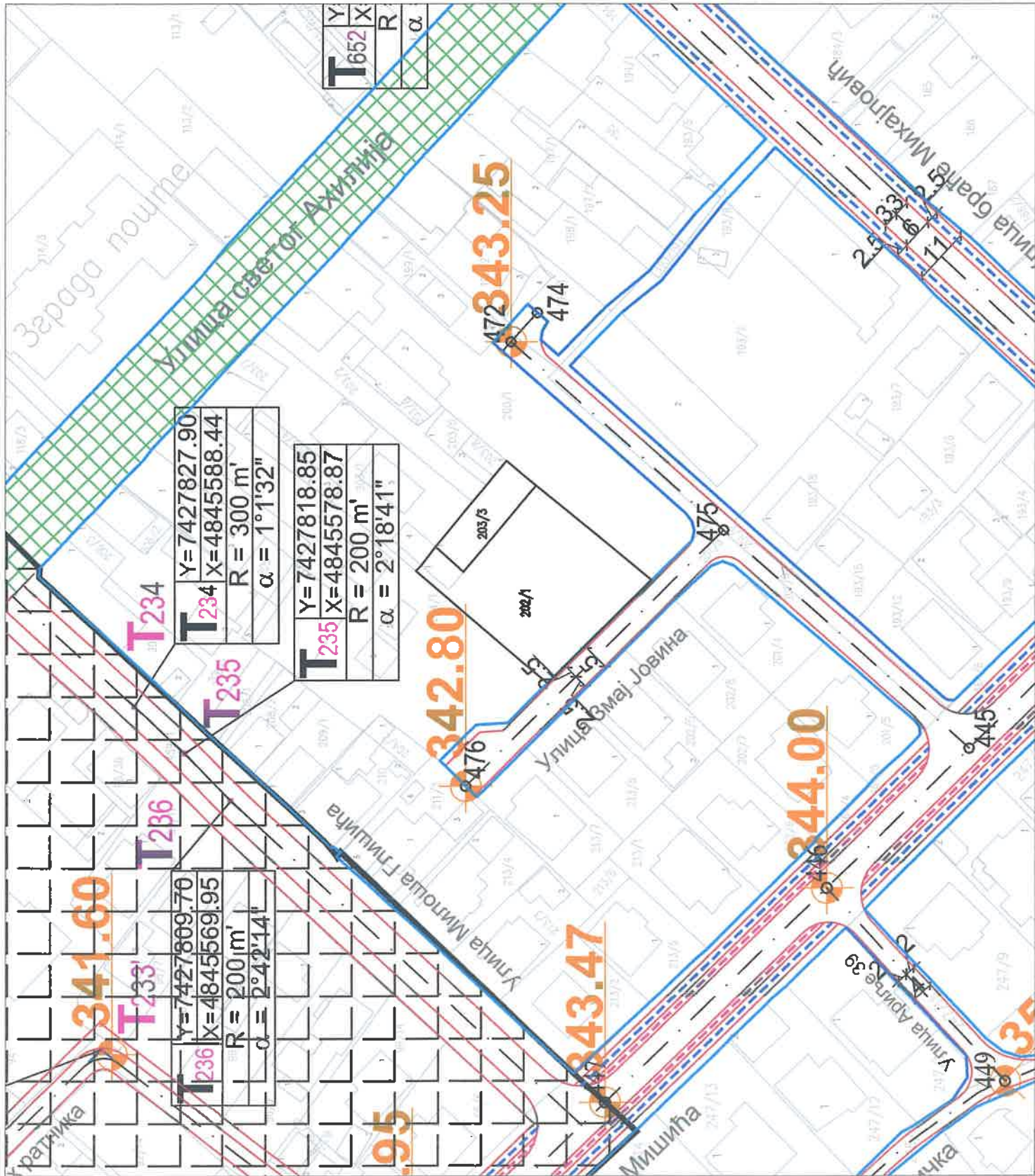


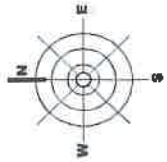


Л Е Г Е Н Д А

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Регулациона линија
- Регулациона линија по катастру
- Саобраћајница
- Освајана саобраћајница
- Пешачка стаза
- Биксицистичка стaza

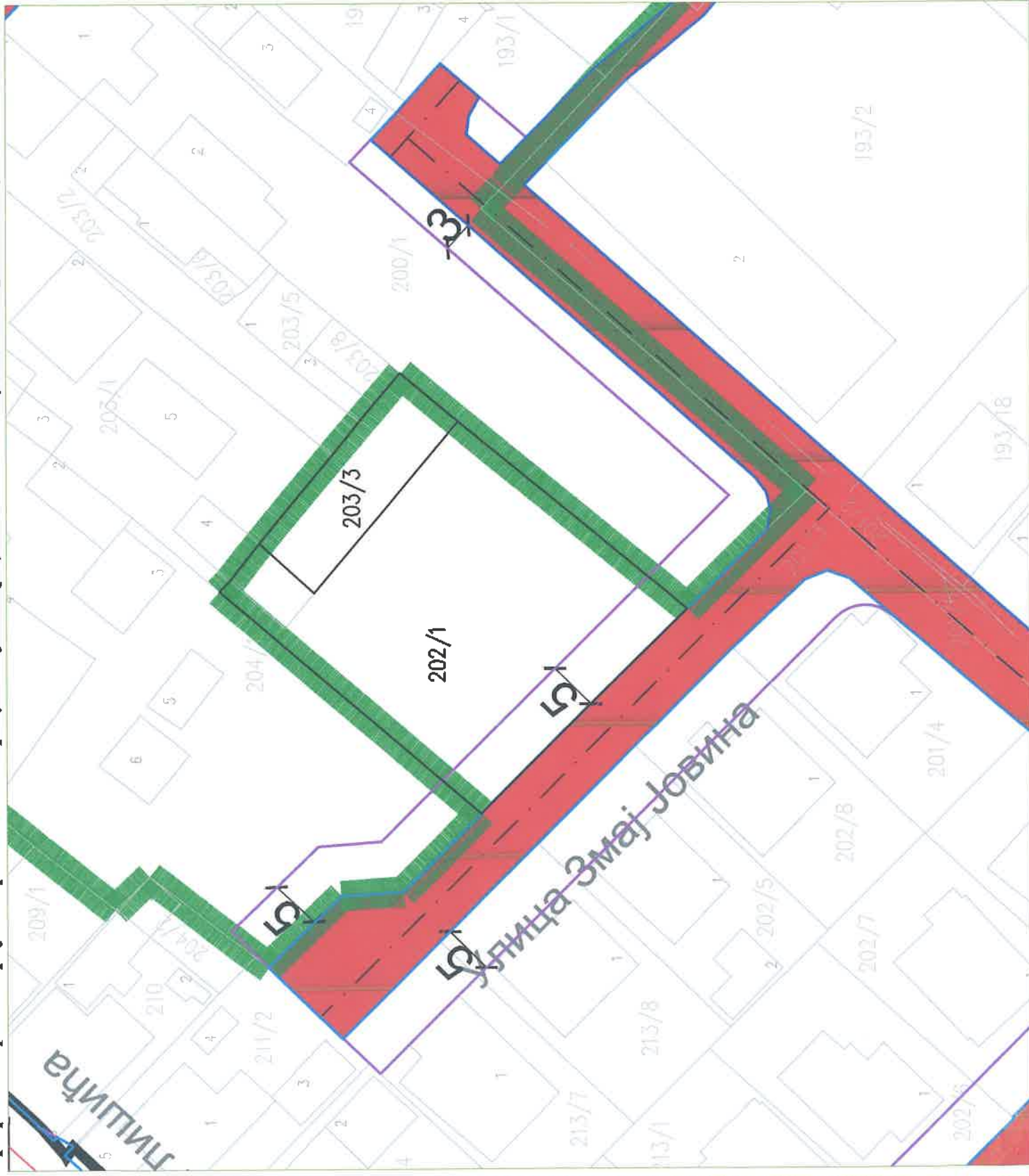


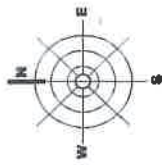


ЛЕГЕНДА

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Грађевинске линије
- САОБРАЋАЈНИЦЕ





ЛЕГЕНДА

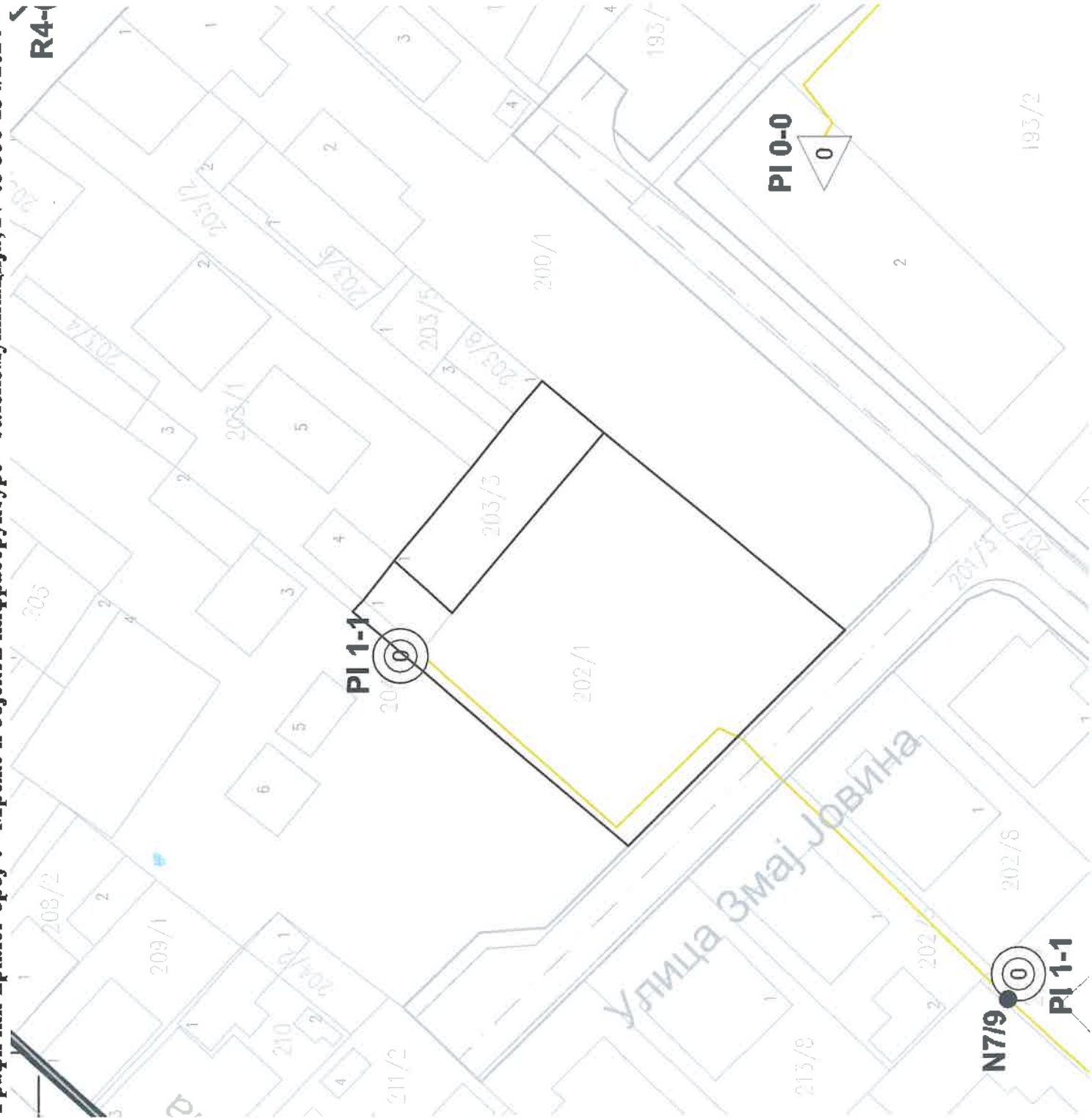
- Гранична змена и допуна плаве
Гранична грађевинског подручја
Гранична катастарских општина
Подношје дефинисано изаједно ЦДР-ом
Савезнајнице

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

- | | |
|-------|--|
| — | Postojeća TK mreža |
| — | Planirana TK mreža |
| — | Postojeća optička kabl |
| ----- | Postojeća TK razvodna mreža - naponska |
| — | Postojeća TK razvodna mreža - naponska |
| ⌊ | Postojeće TT nivo |
| ▼ | TT nivo |
| 2.9 | TT nivo |

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ

- Заштитител појас за регионални ценовод чисте воде**
- Заштитител појас за ценовод страве воде – довод на КППВ**
- Заштитител појас за надземне цисте(је)ске палетоводе 220 kV и 110kV**
- Заштитител појас за изнадзе размерза гасовод Пожење-Армање (ГТГОБ-18, притисак до 50 бар, 02733mm)**
- Заштитител појас за изнадзе градски гасовод Армање-Иваница (ГТГОБ-18, друга фаза, притисак до 16 бар, 0219mm)**
- Изведеница зана савштаре заштите**



На основу члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/2007, 83/2014-др. закон, 101/2016-др.закон, 47/2018 и 111/2021-др.закон), члана 40. Статута општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 13/19), члана 47а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр. 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), члана 144. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), и на основу Закључка Комисије за планове општине Ариље са 21. седнице (број: IV 03 06-56/24 од дана 6.12.2024. године).

Скупштина општине Ариље на 7.седници, одржаној 8.04.2025. године, доноси:

Решење

I

Исправља се техничка грешка у планском документу Измене и допуне Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24) чији је обрађивач „План Урбан“ д.о.о. Ниш, у Поглављу II, Правила уређења и грађења, Б. Грађевинско подручје, 2. Површине остале намене, Зона пословања, тако што се мења реченица у текстуалном делу планског документа (41. страна) која сада гласи: „У овире свих облика пословања и пословних комплекса, или пословно-трговинског комплекса дозвољава се изградња више стамбених јединица“.

II

Исправка техничке грешке производи правно дејство од дана од када и плански документ у којем се исправља техничка грешка-Измена и допуна Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24).

III

Белешка о исправци грешке уписује се у изворни документ.

IV

Белешку потписује службено лице које је потписало решење.

V

Решење ступа на снагу даном доношења и исто ће се објавити у Службеном гласнику општине Ариље.

Образложење

Одељења за урбанизам изградњу и инспекцијске послове Општинске управе Општине Ариље је приликом примењивања планског документа, Измене и допуне Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24) уочило да у Поглављу II, у Правилима уређења и грађења, Б. Грађевинско подручје, 2. Површине остале намене, у оквиру Зоне пословања дозвољава се изградња једне стамбене јединица. У Изменама и допунама Плана генералне регулације Ариље („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24), у Поглављу II, у Правилима уређења и грађења, Б. Грађевинско подручје, 2. Површине остале намене, у оквиру Зоне пословања то гласи: „У овире свих облика пословања и пословних комплекса, или пословно-трговинског комплекса дозвољава се изградња једне стамбене јединице за власника у форми самосталног објекта или у саставу пословног, али га поставити тако да не доминира у простору“.

На захтев великог броја заинтересованих инвеститора, Одељење за урбанизам изградњу и инспекцијске послове Општинске управе Општине Ариље, упутило је Захтев за мишљење Комисији за планове општине Ариље у вези могућности изградње објеката са више стамбених јединица у

оквиру зоне пословања. У достављеном материјалу Комисији за планове општине Ариље, Одељење је затражило изјашњење чланова Комисије за планове да ли је за простор који је обухваћен зоном пословања замишљен концепт једна стамбена јединица за власника или обрађивач планског документа није поступио по прихваћеним примедбама број 114. и 172. - подброј 27. из Извештаја о обављеном јавном увиду Измена и допуна Плана генералне регулације (број: IV 03 06-16/21 од дана 10.6.2021. године).

Комисија за планове општине Ариље је на 21. седници (број: IV 03 06-56/24) одржаној дана 6.12.2024. године, је разматрала предметни захтев и једногласно дала следећи закључак: „Мишљења смо да се ради о техничкој грешци и да се реченица у којој се прецизира једна стамбена јединица за власника у овиру зоне пословања се односи заправо на радну зону. Зона пословања представља зону где је компатибилно становање без обраничавања броја стамбених јединица. Потребно је испоштовати законску процедуру за усвајање и доношење исправке техничке грешке од надлежних органа“.

Како је Закључак Комисије за планове општине Ариље да се дозволи изградња више стамбених јединица у овиру зоне пословања, стога је извршена исправка техничке грешке као у тачки I. диспозитива овог решења.

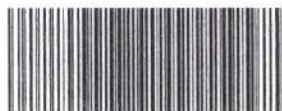
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АРИЉЕ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
III 03 број 350-9/2025 од 8.04.2025. године

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

Миљана
Аћимовић Стефановић, с.р.

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ
ОПШТИНЕ АРИЉЕ

Миљана Аћимовић Стефановић, с.р.



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Ужице

Наш број:

2561200-Д.09.16.-323636/2-2025

Ужице,

26-08-2025

Агенција за пројектовање ФОРМА ИН

Светолика Лазаревића 19а

31230 АРИЉЕ

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске кат.парцеле 1430 КО Ариље, Општина Ариље

Поводом вашег захтева, наш број 2541200-Д.09.16.- 323636/1-25 од 07.08.2025.године, у којем тражите претходне услове за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске кат.парцеле број 1430 КО Ариље, Општина Ариље, чији је инвеститор објекта BUMIX-г доо из Пожеге, Пожешка 23, Висибаба, обавештавамо вас следеће:

На предметној парцели, предвиђена је изградња стамбено-пословног објекта са 22 стамбених јединица, 2 пословна простора и 3 прикључка за заједничку потрошњу (гаража, лифт и степениште) укупне инсталисане снаге 304,29 kW.

На спољашњем зиду објекта или у заједничким просторијама потребно је обезбедити простор за постављање два мерна ормана (МО) за 15 мерних уређаја и простор на спољашњем зиду објекта за уградњу две кабловске прикључне кутије КПК 250А.

Извођење прикључка за будући вишепородични стамбени објекат планира се подземним 1 kV кабловским водовима 2хРР00-А 4х150 mm² у дужини од 300 m. За прикључне кабл водове потребно је обезбедити коридор од ТС 10/0,4 kV 'Дистрибуција' до КПК.

У МО1 и МО2 планирана је уградња 27 мерних уређаја са пратећом опремом и лимитаторима 1х3х25 А и 26х3х16 А.

У МО1 и МО2 уградити главне прекидаче $I_n=200A$, $I_k=10kA$.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14, 95/18, 40/21, 35/2023-др. закон, 62/2023 и 94/2024) сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за одржавање Огранка Електродистрибуција Ужице, Ужице.

Странка решава све имовинско-правне односе везано за изградњу прикључка и мерног места.

Потребна снага, број и врста мерних уређаја по функционалним целинама и начин грејања у објекту, морају бити наведени у идејном решењу, у поступку прибављања услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног органа, у обједињеној процедури.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури. У том поступку ће бити достављен и уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије предметног објекта.

Доставити:

1. наслову
2. служби за енергетику

МП

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Ужице
Директор

51
Дејан Филиповић, дипл.инж.ел.

Телефони: 031/3150-170 Централа
0800-131-132 Call центар

Текући рачуни: 160-96888-24
265-3300310026297-77
205-168835-20
325-9500600055791-02
200-2906150101918-07

Banca Intesa
Raiffeisen banka
Комерцијална банка
ОТР банка
Поштанска штедионица

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

"ЗЕЛЕН" АРИЉЕ

Број 93/31-25

Датум 30.04.2025

BUMIX-г DOO

Пожешка 23 - Висибаба, Пожега

Предмет: Технички услови за израду прикључка на водоводну мрежу за потребе пројектовања у поступку издавања локацијских услова за подносиоца „BUMIX-г DOO” Пожешка 23 - Висибаба, Пожега, у складу са Идејним решењем (изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+2), место изградње Општина Ариље, катастарске парцела број 1430 К.О. Ариље.

Број предмета: 9/189-25.

Након разматрања Вашег захтева за издавање техничких услова за прикључење стамбено-пословног објекта (По+П+2), на катастарској парцели број 1430 К.О. Ариље, на општинску водоводну мрежу, ЈКП „Зелен” Ариље доноси следеће:

Постоје технички услови за прикључење на водоводну мрежу.

Прикључак се може извести са азбест-цементног цевовода (АЦЦ DN110), из Змај Јовине улице на катастарској парцели 201/3 К.О. Ариље, цевоводом од ПЕВГ димензије DN110 и радног притиска од 10 бари ка водомерном шахту.

Водомерни шахт је заједнички за водоводне (санитарне) и хидрантски прикључак и мора бити водонепропустан од АБ, са избетонираним дном. Димензије шахта су 4m x 1,6m x 1,8m са обезбеђеним отвором од најмање Ø600mm и одговарајућим лив-гвозденим шахт поклопцем.

Водоводни-санитарни прикључци за објекат могу се извести из водомерног шахта, после мерне групе, цевоводом од ПЕВГ DN25 радног притиска од 10 бари. Мерну групу треба да чине:

За стамбене јединице:

1. 22 вентила Ø3/4" испред водомера
2. 22 хватача нечистоћа Ø3/4"
3. 22 водомера Ø3/4"
4. 22 вентила са испустом Ø3/4"

За пословне просторе:

1. 2 вентила Ø3/4" испред водомера
2. 2 хватача нечистоћа Ø3/4"
3. 2 водомера Ø3/4"
4. 2 вентила са испустом Ø3/4"

Хидрантски прикључак такође извести из водомерног шахта, после мерне групе, цевоводом од ПЕВГ DN110 радног притиска 10 бари. Мерну групу за хидрантски прикључак треба да чине:

1. Вентил испред водомера Ø100
2. Водомер Ø100
3. Вентил иза водомера Ø100

Сав материјал и опрема морају имати сертификат о квалитету а мерни уређај и гарантни лист.

Телефони: 031/3150-170 Централа
0800-131-132 Call центар

Текући рачуни: 160-96888-24
265-3300310026297-77
205-168835-20
325-9500600055791-02
200-2906150101918-07

Banca Intesa
Raiffeisen banka
Комерцијална банка
OTP banka
Поштанска штедионица

Израду прикључка на водоводну мрежу могу извести само овлашћени радници ЈКП „Зелен”.

Све трошкове прикључка сноси инвеститор.

Све евентуалне спорове по питању имовинско правних односа решава инвеститор.

На основу Одлуке о ценама услуга на водоводној и канализационој мрежи број 113/4-3 од 17.03.2023. године, претходно је достављен износ накнада за издавање ових техничких услова које треба уплатити према датом упутству.

ЈКП „Зелен” Ариље, 30.07.2025. године.

Директор
Милан Немадић, дипл. инж. машинства



Обрадио
Војислав Котлајић, спец. струк. инж.
електр. и рачунар.

В. Котлајић

Телефони: 031/3150-170 Централа
0800-131-132 Call центар

Текући рачуни: 160-96888-24
265-3300310026297-77
205-168835-20
325-9500600055791-02
200-2906150101918-07

Banca Intesa
Raiffeisen banka
Комерцијална банка
OTP banka
Поштанска штедионица

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

"ЗЕЛЕН" АРИЉЕ

Број

93133-25

Датум

30.07.2025.

BUMIX-r DOO

Пожешка 23 - Висибаба, Пожега

Предмет: Технички услови за израду прикључка на канализациону мрежу за потребе пројектовања у поступку издавања локацијских услова за подносиоца „BUMIX-r DOO” Пожешка 23 - Висибаба, Пожега, у складу са Идејним решењем (изградња стамбено-пословног објекта спратности По+П+2), место изградње Општина Ариље, катастарска парцела број 1430 К.О. Ариље.

Број предмета: 9/189-25.

Након разматрања Вашег захтева за издавање техничких услова за прикључење стамбено-пословног објекта (По+П+2), на катастарској парцели број 1430 К.О. Ариље, на општинску канализациону мрежу, ЈКП „Зелен” Ариље доноси следеће:

Постоје технички услови за прикључење на канализациону мрежу.

Прикључак извести на постојећи канализациони шахт на катастарској парцели 200/4 К.О. Ариље. Дубина шахта је 2m што условљава да се у њега не може усмерити канализација из подрума планираног објекта (осим препумпавањем). Од ревизионог шахта који се мора урадити на погодном месту поред објекта, канализацију извести PVC (коругованим) цевима пречника мин. Ø200, са нагибом 1,5% (1,5:100). На месту прикључења на постојећи шахт пробијени отвор за канализациону цев забетонирати око цеви тако да се обезбеди водонепропусност. Након постављања канализационе арматуре и завршетка шахта, а пре затрпавања ровова, позвати службу водовода и канализације ЈКП „Зелен” Ариље ради пријема радова и увођења у евиденцију корисника.

Сав материјал и опрема морају имати сертификат о квалитету.

Све трошкове прикључка сноси инвеститор.

Све евентуалне спорове по питању имовинско правних односа решава инвеститор.

На основу Одлуке о ценама услуга на водоводној и канализационој мрежи број 113/4-3 од 17.03.2023. године, претходно је достављен износ накнада за издавање ових техничких услова које треба уплатити према датом упутству.

ЈКП „Зелен” Ариље, 30.07.2025. године.

Директор

Милан Ненадић, дипл. инж. машинства

Обрадио

Војислав Котлајић, спец. струк. инж.
електр. и рачунар.



Република Србија
ОПШТИНА АРИЉЕ
Општинска управа
Одељење за инвестиције, јавне
набавке и развојне пројекте
IV 04 350-12/2025
24.01.2025.године
А р и љ е

Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе општине Ариље, на захтев Агенције за пројектовање „Форма ИН“, ул. Светолика Лазаревића 19а, Ариље, а за инвеститора Витих-г доо Пожега, ул. Пожешка 23, Висибаба, Пожега, у поступку ван обједињене процедуре а на основу решења 01 број 020-71/16 издатог од стране Председника општине Ариље дана 30.12.2016 године, издаје:

УСЛОВЕ за пројектовање и прикључење

Из достављене документације, утврђено је да се ради о изградњи вишепородичног стамбеног објекта на кат.парцелама 202/1 и 203/3 КО Ариље, спратности По+П+2. Објекат је по својој типологији слободностојећи и састоји се од подрумске етаже са гаражним местима (18ГМ), и оставама. У приземљу је пројектовано 7 стамбених јединица, а на остале две етаже по 9 станова, што укупно чини 25 стамбених јединица.

Укупна нето површина објекта износи 1491 м², од тога гаража 399 м² и подрумске оставе 50 м², а остатак су станови и заједничке просторије.

На самој парцели планирано је 7 паркинг места, уз улицу, под правим углом.

Урбанистичким пројекатом, за чију израду су тражени ови услови пројектовања и прикључења, може бити дефинисан прикључак, а све у складу са Законом и Правилницима за ову врсту радова.

Подносилац је захтевом дефинисао и графички приказао колски и пешачки улаз директно на изведену улицу Змај Јовину (кат.парцела бр.201/3 КО Ариље) што је у складу са Планом генералне регулације општине Ариље („Службени гласник општине Ариље“ 1/17) и Изменама и допунама Плана Генералне Регулације („Службени гласник општине Ариље“ број 7/24).

У зони прикључка дефинисати полупречнике кривина тако да се омогући маневрисање одговарајућег меродавног и противпожарног возила, при чему је неопходно обезбедити и адекватну прегледност.

Обавеза инвеститора је да прикључком на саобраћајницу не угрози постојеће стање а за све радове који би угрозили постојеће стање потребно је обавестити овај орган. Евентуалне трошкове враћања у првобитно стање сноси инвеститор.

Услови за пројектовање и прикључење важе за израду Урбанистичког пројекта а исти се могу користити и у поступку издавања Локацијских услова у складу са чланом 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Захтев обрадио референт:
Милица Матовић

Начелница Општинске управе
Сузана Цветић



Република Србија
ОПШТИНА АРИЉЕ
Општинска управа
Одељење за инвестиције, јавне
набавке и развојне пројекте
IV 04 350-150/2025
29.07.2025.године
А р и љ е

Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе општине Ариље, на захтев Агенције за пројектовање „Форма ИН“, ул. Светолика Лазаревића 19а, Ариље, а за инвеститора Вumix-г доо Пожега, ул. Пожешка 23, Висибаба, Пожега, у поступку ван обједињене процедуре а на основу решења 01 број 020-71/16 издатог од стране Председника општине Ариље дана 30.12.2016 године, потврђује већ издате:

УСЛОВЕ за пројектовање и прикључење

У Вашем захтеву, заведеном на писарници Општинске управе Ариље под бројем IV 04 350-150/2025 од дана 28.07.2025.године, наводи се следеће:

- дошло је до спајања кат.парцела 202/1 и 203/3 КО Ариље у нову парцелу са бројем 1430 КО Ариље;
- уместо 25 станова, предвиђено је 22 стана и 2 пословна простора у приземљу;
- објекат се сада састоји од подрумске етаже са 17 гаражних места, у приземљу су предвиђена 2 пословна простора и 5 стамбених јединица, на првом спрату 8 а на другом 9 стамбених јединица;
- на самој парцели предвиђено је 7 паркинг места;
- колски улаз у подземну етажу је из улице Змај Јовина, на непромењеној позицији.

Електронским путем, од стране пројектанта, достављени су ситуациони прикази положаја објекта и приступа парцели.

Обзиром да се прикључак на парцелу није измештао, Одељење за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте остаје при већ издатим условима број IV 04 350-12/2025 од дана 24.01.2025.године.

Захтев обрадио референт:
Милица Матовић

Начелница Општинске управе
Сузана Цветић



Сузана Цветић

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 29182/ 2 -2025 БТ

ДАТУМ: 06.02.2025.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље

Ужице, Југ Богданова бр.1

АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
ФОРМА ИН
СВЕТОЛИКА ЛАЗАРЕВИЋА 19А
31230 АРИЉЕ

ПРЕДМЕТ: Издавање техничких услова

ВЕЗА: Ваш захтев од: 23.01.2025.год.

На основу Вашег захтева издавање техничких услова за пројектовање и прикључење вишепородично-стамбеног објекта на телекомуникациону мрежу на кат. парцели **202/1 и 203/3 КО Ариље**, чији је инвеститор BUMIX-г доо, Пожешка 23, Висибаба, у сврху издавања Урбанистичких услова, за изградњу стамбеног објекта, увидом у тех. документацију постојећег стања приступне ТК мреже, а сходно одредбама Закона о планирању и изградњи, издају се следећи технички услови:

1. Преко кат. парцеле планиране за изградњу објекта **налазе се телекомуникациони објекти (бакарни каблови)** који су у власништву Телеком Србије (као што је приказано на приложеној копији катастарско-топографском плану), а који ће бити угрожени градњом планираног објекта и угрожени прикључењем објекта на инфраструктуру других корисника вода, струја, канализација, гас, приступна саобраћајница, а које је могуће заштитити-изместити.

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

3. Пре почетка извођења радова потребно је **ОБАВЕЗНО** у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија” (контакт особа: Миро Разић, задужен за приступну мрежу у Ариљу, телефон 031-894-484, моб. 064-653-156) извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова Телеком-а у зони планираних радова (по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите.

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

5. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ 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 постојећих предметних објеката.

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

7. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја).

8. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе-локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова.

9. Уколико предметна изградња буде условљавала измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телеком Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.

10. Извод из Пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телеком Србије“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.

11. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и предходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте и регулише за будуће трасе линиских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.

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

13. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова, водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телеком Србија“ а.д.

14. 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 каблова угрожених изградњом, које је „Телеком Србија“ а.д. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

15. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србије“, у писаној форми обратити „Телекому Србија“ а.д. надлежној Извршној јединици Ужице у чијој надлежности је одржавање објеката у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).

16. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

17. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити надлежну Службу за планирање и изградњу мреже. да су радови за које су услови тражени, завршени.

18. По завршетку радова на измештању објеката потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта, геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

19. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе надлежној Служби за планирање и изградњу мреже потписан Записник.

У текућој години планирана је изградња оптичке мреже, GPON Ариље. Инвеститор може да планира подземни приступ оптиком до зграде из улице Златиборски пролаз.

За прикључење објекта на ТК мрежу Телеком-а потребно је обезбедити техничке услове за приступ и то:

Од планираног објекта положити 1ПЕ цев Ø 40мм (према улици Златиборски пролаз) у ров 0,4x0,8м до **тачке приступа** на мрежу Телекома. Трасу полагања ПЕ цеви за оптички привод одредити у зависности од услова на терену, уз сагласност стручне службе „Телеком-а“ и власника других подземних инсталација (водовод, канализација, струја, гас).

Кроз цев ПЕ фи 40 мм провући приводни оптички кабл типа TOS 03. У приземљу објекта поставити ZOK и у њему завршити приводни оптички кабл. Од ZOK до сваке стамбене/пословне јединице поставити ребрасту цев кроз коју ће се провући оптички кабл (drop 1 ov).

С обзиром да се ради о стамбеном објекту где су станови са једном или више соба, техничким решењем се предвиђа да се оптички кабл заврши у дневној соби и то на месту у близини планираног TV уређаја и рачунара. Оптички кабл се у стану завршава на Завршној Оптичкој Кутији (ZOK) са које се печ кордом повезује оптички модем. Или да се оптички кабл у стамбеној јединици заврши у мултимедијалној кутији, која се поставља изнад улазних врата. У мултимедијалној кутији поставити ZOK и модем.

Изградња унутрашњих инсталација којим ће се планирани објекат повезати на постојећу мрежу Телекома обавеза је Инвеститора објекта. Полагање инсталационих каблова планирати у ребрасту цев у зиду, у складу са Упутством за израду телефонских инсталација ЗЈПТТ

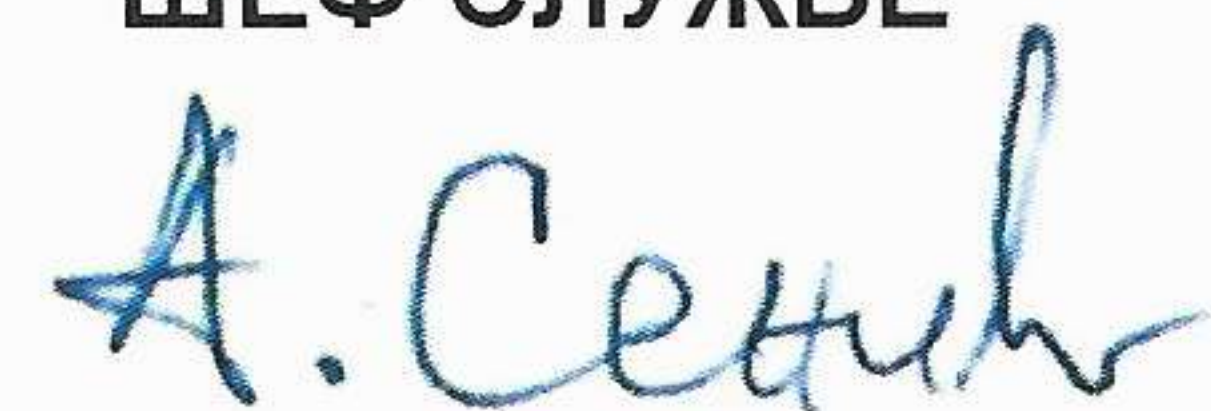
- Радови на прикључењу изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.

- Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на прикључењу објекта изврши пренос новоизграђеног дела ТК капацитета, као основног средства на Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д, како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

За све информације око детаља техничког решења и брже реализације пројектне документације, стојимо вам на располагању (Контакт особа у име „Телеком Србија“ а.д. је: Владимир Љубичић инжењер за планирање и изградњу мреже тел.064-653-2174 и Александар Цветковић Инжењер за планирање и изградњу тел.064-614-1236).

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ



Александар Сенић, дипл. инж.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 342629/ 2 -2025 БТ

ДАТУМ: 13.08.2025.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац

Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје

Ужице, Југ Богданова бр.1

**АГЕНЦИЈА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ
ФОРМА ИН
СВЕТОЛИКА ЛАЗАРЕВИЋА 19А
31230 АРИЉЕ**

ПРЕДМЕТ: Потврда о издатим техничким условима

ВЕЗА: Ваш захтев бр. 26-25-UP

Потврђујемо да су издати технички услови бр. 29182/2-2025 БТ од 06.02.2025. године, за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичне стамбене зграде, на кат.парцели 202/1 и 203/3, обе КО Ариље, које су спојене у једну парцелу са новим бројем 1430 КО Ариље, чији је инвеститор BUMIX -R doo из Пожеге, важећи и да можете као такве да их користите даље у поступку израде Урбанистичког пројекта.

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ



Александар Сенић, дипл. инж.

ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"СРБИЈАВОДЕ" Београд
Водопривредни центар "Морава" Ниш
Секција "Ужице" Ужице

Број: 680/1

Датум: 01 APR 2025 2024. године

Н И Ш

Ј.Ј./П.К

FORMA IN
Агенција за пројектовање

Светолика Лазаревића бр.19а
31230 Ариље

Предмет: Обавештење на захтев за издавање услова/мишљења за израду урбанистичког пројекта

Вашим захтевом, број 02-25-UP од 25.01.2025. године, (наш број 680 од 22.01.2025. године), обратили сте нам се за издавање мишљења/услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородично стамбеног објекта на кат.парц. бр. 202/1 и 203/3 обе КО Ариље, општина Ариље.

Након увида у достављену документацију, обавештавамо вас да **НЕМАМО ПОСЕБНИХ УСЛОВА** за израду техничке документације за предметни објекат, односно радове, јер на наведеној локацији нема наших објеката нити укрштања са водотоковима, као ни водотока у непосредној близини (река Рзав на 600m, река Моравица на 800m). Такође, овом приликом вас обавештавамо, да сагласно члану 117. Закона о водама ("Сл. гласник РС", број 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др.закон), није предвиђено издавање водних услова, а самим тим и мишљења јавног водопривредног предузећа, за урбанистичке пројекте уколико на локацији нема водних објеката или објеката који могу негативно утицати на водни режим или водни режим негативно на планиране објекте.

Јавно водопривредно предузеће издаје **водне услове** ван обједињене процедуре за израду урбанистичких планова (план генералне регулације и генерални урбанистички план), на захтев органа који је надлежан за доношење плана. Урбанистички пројекти спадају у документе за спровођење планских докумената, па сходно томе, треба их радити у свему према важећим планским документима (преузети их из планских аката вишег реда).

За израду техничке документације за градњу вишепородичног стамбеног објекта на кат.парц.бр. 202/1 и 203/3 обе КО Ариље, општина Ариље, водни услови се издају у поступку обједињене процедуре, коју спроводи надлежни орган у складу са законом којим се уређује планирање и изградња и саставни су део локацијских услова као јавне исправе.

Доставити:

- Подносиоцу захтева

-Архива



Руководилац ВПЦ „Морава” Ниш

Драгана Симић, дипл.правник



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ
И УСЛУГЕ СТАНДАРДА
Управа за инфраструктуру

Број 1165- 2

13 1 JAN 2025..... године
БЕОГРАД

Чувати до 2030.године
Функција 34 ред.бр 42.
Датум: 29.01.2025.год.
Обрађивач: вс А.Виријевић

Обавештење у вези израде Урбанистичког
пројекта, BUMIX, Ариље, доставља.

Агенција за пројектовање FORM IN
Улица Светолика Лазаревића 19а
31230 Ариље

На основу вашег захтева, у име инвеститора „BUMIX-г“ д.о.о. из Пожеге, у складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље (“Службени гласник РС”, бр. 85/15), а према достављеној документацији, обавештавамо вас да за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2 на катастарским парцелама број 202/1 и 203/3 КО Ариље, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране.

Обрађивач урбанистичког пројекта је у обавези да у процесу израде примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023), као и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

АВ



НАЧЕЛНИК

ПОТПИСОВНИК

Милош Перуничкић, дипл.инж.грађ.

Израђено у 1 (једном) примерку, умножено
у 1 (једном) примерку и достављено:

— FORM IN Ариље и

— а/а.