

Број техничке документације:
УП/АРС*Н-17 од 04.04.2026.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу

пословног објекта – Трговачког центра, спратности П+0 (приземље),
на КП бр. 4455/10, КО Трстеник у Трстенику

Инвеститор:

"БМБ ГРАДЊА" д.о.о., ул. Жоржа Клемансоа бр. 6
Београд



Пројектант:

„АРШИН ПЛУС“

атеље за пројектовање Василије Петровић ПР,
Трстеник, Кнегиње Милице 46

Одговорно лице пројектанта:

Василије С. Петровић, диа.

Одговорни урбаниста УП-а:

Василије С. Петровић, диа.

Лиценца ИКС бр. 200 0908 06

ВАСИЛИЈЕ
ПЕТРОВИЋ
011065097 Sign

Digitally signed by
ВАСИЛИЈЕ ПЕТРОВИЋ
011065097 Sign
Date: 2026.05.12 17:33:41
+02'00'



Аутор ИДР планираног објекта

„АЛФА КВАДРАТ“ архитектонски биро и извођење
грађевинских радова, ул. Венац Бранка Радичевића, Врњачка Бања

Одговорни пројектант : Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.

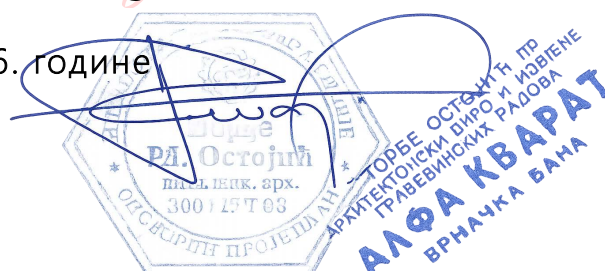
Број лиценце: 300 15 27 09

ЂОРЂЕ
ОСТОЈИЋ

015420296 Sign

Digitally signed by ЂОРЂЕ
ОСТОЈИЋ 015420296 Sign
Date: 2026.05.12 19:03:34
+02'00'

Трстеник, април , 2026. године



ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ ПР
АРХИТЕКТОНСКИ БИРО И ИЗВОЂЕЊЕ
ГРАЂЕВИНСКИХ РАДОВА
АЛФА КВАРАТ
ВРЊАЧКА БАЊА

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Садржај
2. Решења о регистрацији
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
4. Изјава одговорног урбанисте
5. Лиценца одговорног урбанисте
6. Лиценце аутора ИДР архитектонског пројекта
7. Сагласност инвеститора/наручиоца Урбанистичког пројекта

II ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

0. УВОД

1. ОПШТИ ПОДАЦИ

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ;

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ;

4. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (услови и смернице из планског документа);

6. УРБАНИСТИЧКО- АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

6.1. Планирана изградња- намена

6.2. Нумерички показатељи

6.3. Приступ локацији и саобраћајно решење са паркирањем

6.4. Регулација и нивелација

6.5. Начин уређења слободних и зелених површина

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

7.1. Електроенергетска мрежа

7.2. Водоводна мрежа

7.3. Канализациона мрежа

7.4. Телекомуникациона мрежа

7.5. Мрежа термотехничких инсталација

7. ИНЖЕЊЕРСКО- ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

8.1. Мере заштите животне средине

8.2. Мере заштите од пожара

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

11. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

III ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

01. КТП са приказом постојећег стања, Р=1.300

02. Новопројектовано стање са приказом намене површина, Р=1.300

03. Новопројектовано стање- саобраћајна инфраструктура са елементима регулације, Р=1.300

04. Новопројектовано стање са елементима регулације, Р=1.300

05. Новопројектовано стање -комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу;

IV ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

V ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА-ДОКУМЕНТАЦИЈА ИНВЕСТИТОРА

1. Катастарско -топографски план, Р=1.500

2. Услови и сагласности надлежних јавних комуналних предузећа, органа и институција:

- Саобраћајно технички услови ЈП за уређивање грађевинског земљишта „Трстеник“ број 1130 од 04.11.2025. год.

-Технички услови за пројектовање и прикључење ЈКП „ЕНЕРГЕТИКА“ Трстеник , број 1660 од 03.11.2025. године и сагласност ;

-Обавештење у вези изградње пословног објекта, издати од стране Министарства одбране, Сектора за инфраструктуру и услуге стандарда, број 14777-4/2025 од 21.01.2026.године;

-Технички услови за израду урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта на КП број 4455/10 КО Трстеник издати од стране „BOSS constaction“, Стари Трстеник , број 16-02/26 од 16.02.2026. године;

-Услови за прикључење за енергетску НН мрежу у поступку израде Урбанистичког пројекта , број Д.09.12.-2014-25 од 24.11.2025. издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо, Београд, огранак Крушевац, погон Трстеник,

- Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта – трговачки центар на КП 4455/10 КО Трстеник у Трстенику, издати од стране „Телеком“ Србија , ДИРЕКЦИЈЕ ЗА ТЕХНИКУ , СЕКТОРА ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ КРАГУЈЕВАЦ – број 87581/3-2026 од 27.02.2026. године;

- Услови ЈКСП „КОМСТАН“ Трстеник, број 6330/1 од 06.11.2025. године;

3. Извод из базе података катастра непокретности, Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем Република Србија СКН Трстеник, Јавни увид-од 08.04.2026. године;

4. Информација о локацији, издата од стране Одсека за урбанизам, грађевинарство, имовинско правне и стамбене послове, Општинске управе Трстеник, број 002294012 2025 од 10.06.2025. године.

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

V



Републичка Агенција
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000204624700

БП 101003/2022

Датум, 24.08.2022. 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, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео:

Име и презиме: Василије Петровић

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:

Vasilije Petrović pr Atelje za projektovanje Aršin plus Trstenik

са следећим подацима:

Лични подаци предузетника:

Име и презиме: Василије Петровић

ЈМБГ: 2205940782013

Пословно име предузетника:

Vasilije Petrović pr Atelje za projektovanje Aršin plus Trstenik

Пословно седиште: КНЕГИЊЕ МИЛИЦЕ 46, ТРСТЕНИК, Србија

Број и назив поште: 37240 Трстеник

Регистарски број/Матични број: 66665402

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: 113221754

Почетак обављања делатности: 24.08.2022 године

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Предузетник се региструје на: неодређено време

6.7

Адреса за пријем електронске поште: kasilje40@yahoo.com
Контакт подаци:
Телефон 1: 4381 (0)63 490522

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем јединствене регистрационе пријаве оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БП 101903/2022, дана 17.08.2022. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем Регистратора БП 87904/2022 од 18.07.2022 године одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 2. и 5. истог Закона.

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 диспозитиву 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, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



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.



Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
 САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
 Број: 004960088 2025 14810 006 000 000 001
 Датум: 12.12.2025.г.
 Немањина 22-26, Београд
 М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву Vasilije Petrović pr Atelje за projektovanje Aršin plus Trstenik, из Трстеника, улица Кнегиње Милице број 46, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I „Vasilije Petrović pr Atelje за projektovanje Aršin plus Trstenik“, из Трстеника, улица Кнегиње Милице број 46, матични број: 66665402, ПИБ: 113221754, ИСПУЊАВА УСЛОВЕ за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- II „Vasilije Petrović pr Atelje за projektovanje Aršin plus Trstenik“, из Трстеника, улица Кнегиње Милице број 46, матични број: 66665402, ПИБ: 113221754 СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III ИЗДАЈЕ СЕ привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 086Г04/25 за израду урбанистичко-техничких докумената.**
- IV Трошкове поступка у износу од 259.775,00 динара сноси „Vasilije Petrović pr Atelje за projektovanje Aršin plus Trstenik“.**
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.**

Образложење

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

Привредни субјект „**Vasilije Petrović pr Atelje za projektovanje Aršin plus Trstenik**“, из Трстеника, улица Кнегиње Милице број 46, матични број: 66665402, ПИБ: 113221754, поднео је, дана 30.10.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, а потом и допуну захтева дана 19.11.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

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

Комисија је на седници одржаној дана 05.12.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

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

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

1. „**Vasilije Petrović pr Atelje za projektovanje Aršin plus Trstenik**“, из Трстеника, улица Кнегиње Милице број 46, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 66665402, ПИБ: 113221754, шифра и назив делатности: 7111 – Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, активном лиценцом одговорног пројектанта и активном лиценцом одговорног извођача радова;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **259.775,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду

докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева **„Vasilije Petrović pr Atelje za projektovanje Aršin plus Trstenik“**, из Трстеника, улица Кнегиње Милице број 46, матични број: 66665402, ПИБ: 113221754.

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

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



МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

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

3. РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011 и 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 и 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025.) , као :

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду Урбанистичког пројекта за изградњу
пословног објекта – Трговачког центра, спратности П+0 (приземље),
на КП бр. 4455/10, КО Трстеник у Трстенику

Василије С. Петровић, диа.
Лиценца ИКС бр. 200 0908 06

Пројекант :	„АРШИН ПЛУС“ атеље за пројектовање Василије Петровић ПР , Трстеник,Кнегиње Милице 46
Одговорно лице / заступник:	Василије С. Петровић
Потпис:	 
Број техничке документације:	УП/АРС*Н-17 од 04.04.2026.
Место и датум:	Трстеник, април , 2026. године

4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за изградњу
пословног објекта – Трговачког центра, спратности П+0 (приземље),
на КП бр. 4455/10, КО Трстеник у Трстенику

:

Василије С. Петровић, диа.
Лиценца ИКС бр. 200 0908 06

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објеката, урбанистичког планирања и правилима струке;

Одговорни урбаниста УП-а	Василије С. Петровић, диа.
Број лиценце:	200 0908 06
Потпис:	 
Број техничке документације:	УП/АРС*Н-17 од 04.04.2026.
Место и датум:	Трстеник, април , 2026. 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

Василије С. Петровић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2205940782013

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

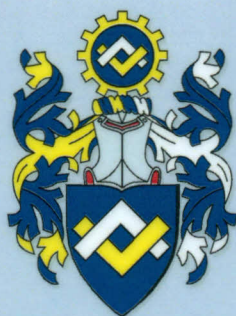
200 0908 06



У Београду,
9. марта 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ђорђе М. Остојић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2407975724123

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих
инсталација водовода и канализације

Број лиценце

300 H527 09



У Београду,
4. јуна 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ИЗЈАВА

НАРУЧИОЦА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

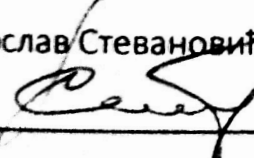
У потпуности сам упознат и сагласан са
Урбанистичким пројектом за изградњу
пословног објекта – Трговачког центра, спратности П+0 (приземље),
на КП бр. 4455/10, КО Трстеник у Трстенику

Инвеститор / наручилац пројекта:

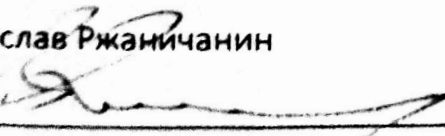
"БМБ ГРАДЊА" д.о.о., ул. Жоржа Клемансоа бр. 6
Београд

Законски заступници:

Мирослав Стевановић



Братислав Ржаничанин



ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 60-63. 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.), а за потребе Урбанистичко-архитектонске разраде локације, како је то предвиђено планским документом, на захтев инвеститора приступа се изради Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – Трговачког центра на КП бр. 4455/10, КО Трстеник у Трстенику, спратности П+0 (приземље), (у даљем тексту **Урбанистички пројекат**).

0. ОПШТИ ПОДАЦИ

- Инвеститор: "БМБ ГРАДЊА" д.о.о., Београд, МБ 22127055
- Адреса инвеститора: ул. Жоржа Клемансоа бр. 6, Београд
- Локација предвиђена за изградњу: КП бр. 4455/10 КО Трстеник у Трстенику
- Планирана изградња: Пословни објекат – Трговачки центар, спратности П+0 (приземље),

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду горе наведеног Урбанистичког пројекта:

- **Закон 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 91/2025.) - у даљем тексту- **ЗОПИ**;

- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, бр. 32/19 и 47/2025.)., - у даљем тексту: **Правилник**;

Плански основ за израду горе наведеног Урбанистичког пројекта:

- **План Генералне регулације Трстеник** ("Сл. Лист општине Трстеник", бр. 18/24) - у даљем тексту **ПЛАН**;

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Подручје предметног урбанистичког пројекта дефинисано је укупном површином КП бр. 4455/10 КО Трстеник, у Трстенику, што је износи 2604м², а према Изводу из базе података катастра непокретности, Геодетско-катастарског информационог система РГЗа Републике Србије, службе у Трстенику.

Простор који се третира Пројектом, ограничен је постојећим катастарским границама КП број 4455/10 КО Трстеник према суседним катастарским парцелама, и то:

- **са севера**- катастарска граница према КП број 4455/8 КО Трстеник;
- **са истока**- катастарска граница према КП број 4455/3 КО Трстеник;
- **са југа**- катастарска граница према КП 5408/4 КО Трстеник;
- **са запада**- катастарска граница према КП број 4455/9 КО Трстеник;

Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи $P = 2604 \text{ m}^2$.

Као подлога за израду Пројекта, коришћен је Катастарско-топографски план, који је израдила овлашћена установа, ГР „Геопс Премер 015“ Лозница.

3.1. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (услови и смернице из планског документа);

Предметна локација се налази у улици Кнеџиње Милице.

*Подручје у обухвату, према Плану, припада Урбанистичкој зони „01 ТЦ“ – Трстеник центар. У овој централној зони засиуљено је станавање породичној и вишепородичној станавања различитој бонитети и структуре грађе са израђеним комерцијалним и пословним функцијама. Катастарска парцела број **4455/10 КО Трстеник у Трстенику** припада Урбанистичкој целини КЦ- комерцијалне делатности.*

Комерцијалне делатности - Урбанистичка целина КЦ

Доминантна намена: трговина, угоститељство, објекти у функцији туризма, занатства, услуге, пословање и финансије, бироу, агенције и сл.;

Могућа, допунска намена: станавање, спорт, школство, здравство, дечије и социјалне установе, култура, рекреација, спортска друштва, инфраструктурни објекти;

Забрана изградње: производне делатности које буком, мирисима и другим штетним еманацијама утичу негативно на здравље људи и загађују животну средину преко дозвољених граница.

Тип грађе

	Спратност	Максимални индекс заузетости (%)	Минимална површина парцеле (m^2)	Минимална ширина фронта (м)	Минимални проценат зеленила (%)
Комерцијалне делатности	П+3	60	350	14	20

Паркирање на парцели према критеријумима из Плана

- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 m^2 корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70 m^2 ;

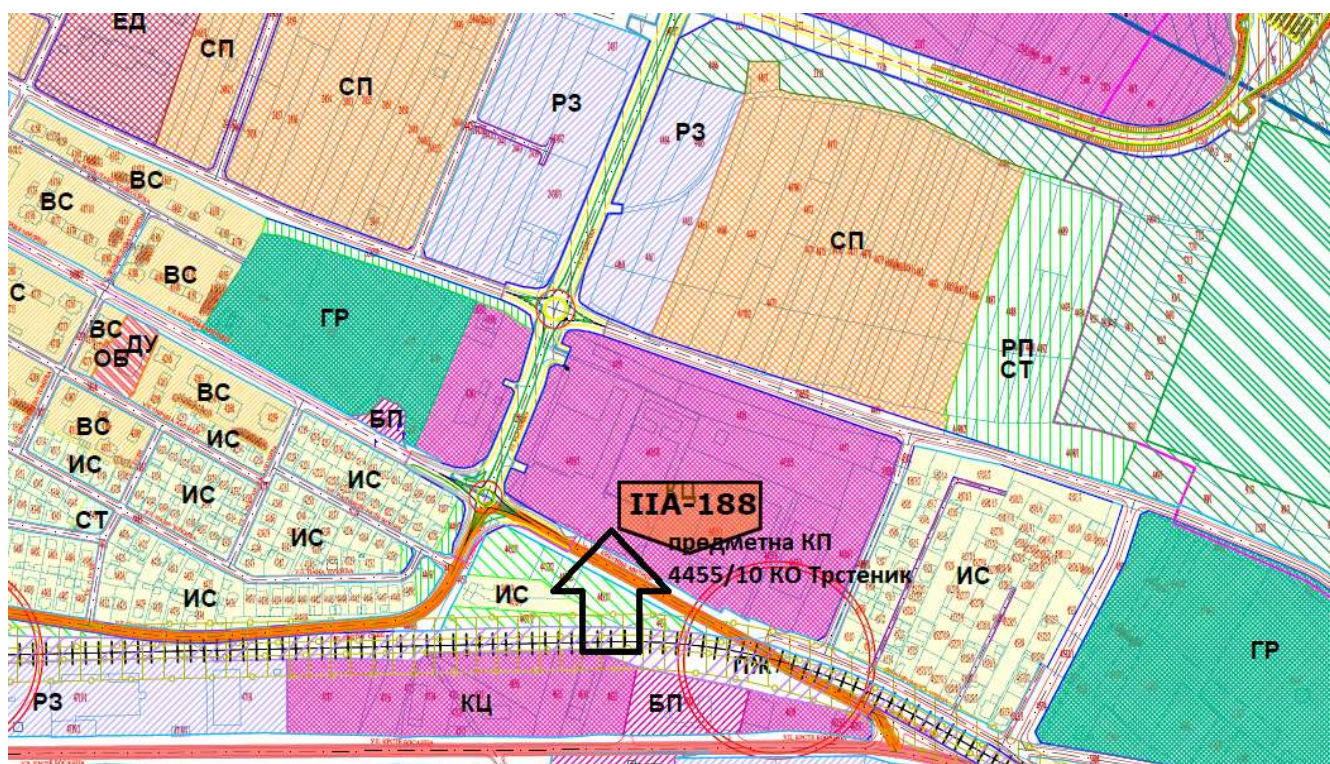
Положај објекта на парцели

У оквиру Плана генералне регулације Трстеник дозвољено је градити следеће типове објеката:

- слободностојећи објекти (објекат не додирује границе суседних парцела);
- двојни објекти (објекат додирује једну бочну страну парцеле);
- објекти у низу (објекат додирује обе бочне стране парцеле, осим првог и последњег објекта у низу).

Минимално растојање објеката од бочних граница парцеле и задње границе парцеле је минимално 2,5м. За изграђене објекте чије је растојање од бочних граница парцеле мање од 2,5м, не могу се на тим странама предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија), а могу се предвиђати отвори за помоћне просторије (купатила, оставе, ходнике, степеништа и слично).

Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта било ког типа изградње до границе објекта са суседом у задњем делу дворишта износи половину висине вишег објекта, али не може бити мање од 5м.



Извод из План Генералне реулације Трстеник ("Сл. Лист општине Трстеник", бр. 18/24)

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност између објеката на суседним парцелама (изузев објеката у низу) износи најмање половину висине вишег објекта али не може бити мања од 5м (одредница се не односи на помоћне објекте). Међусобна удаљеност између објеката на суседним парцелама (изузев објеката у низу) може износити и трећину висине вишег објекта али не може бити мања од 5м (одредница се не односи на помоћне објекте) а на бочним фасадама дозвољени су отвори само за помоћне просторије и комуникације.

Минимално растојање објекта у оквиру исте парцеле

Растојање између објеката у оквиру једне грађевинске парцеле је минимално трећина висине вишег објекта, али не мање од 4м.

3. 2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Катастарска парцела која припада обухвату Урбанистичког пројекта је по врсти земљишта – **земљиште у грађевинском подручју, у приватној својини, са обимом удела 1/1**, према Извод из базе података катастра непокретности, Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем Република Србија СКН Трстеник, Јавни увид-од 08.04.2026. године;

Приступ јавној саобраћајници за КП број 4455/10 КО Трстеник, омогућен је из правца југа - КП 5408/4 КО Трстеник, што представља локални пут у јавној својини Општине Трстеник-Улица Кнегиње Милице.

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА

Предметна катастарска парцела се тренутно користи као паркинг простор у целости.

Власнички статус (у границама Урбанистичког пројекта)

Погацу- <https://katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic>

Бр. кат. парцеле	Ималац права на парцели	Врста права/ облик својине	Обим удела	површина
4455/10 КО Трстеник	BMB GRADNJA DOO BEOGRAD	приватна својина 1/1		2604m ²

УКУПНО.....2604m²

НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ- ПЛАНИРАНА НАМЕНА

Намера инвеститора је изградња објекта следећих карактеристика:

ТИП ОБЈЕКТА- слободностојећи објекат;

НАМЕНА ОБЈЕКТА- Пословни објекат-Трговачки центар; приземне спратности

Спратност објекта- П+0- приземље

Бруто развијена површина: 1414,00m²

Нето површина објекта: 1370,66m²

3.3. РЕГУЛАЦИЈА

Хоризонтална регулација

Диспозиција регулационих и грађевинских линија преузета је из **Плана Генералне регулације Трстеник** ("Сл. Лист општине Трстеник", бр. 18/24) и у складу са тим је одређен положај планираног објекта. Пословни објекат чија се изградња планира, према типу је слободностојећи објекат. Диспозиција објекта је дефинисана према удаљењима објекта од катастарских граница суседних парцела, и то:

-са севера- према КП број 4455/8 КО Трстеник , д=6,94м;
-са истока- према КП број 4455/3 КО Трстеник, д=6,50м; ;
-са запада- према КП број 4455/9 КО Трстеник-д=5,5м;
-са југа - према КП 5408/4 КО Трстеник- д= 6,86-10,74м. Ово је истовремено и удаљење објекта у односу на регулациону линију дефинисану Планом, према Улици Кнегиње Милице;

Вертикална регулација

Габарити и висине планираног објекта- преузети су из идејног архитектонског решења, које је саставни део урбанистичког пројекта. Нивелација партера прилагођена је постојећем терену и нивелети приступних саобраћајница. Нулта кота објекта је ± 0.00 (+168.40мнв). Висина слемена планираног објекта је на +6.65(+175.05мнв), што је у складу са Планом. Објекат је приземне спратности.

3.4. Приступ локацији и саобраћајно решење са паркирањем

Саобраћајни прикључци су у складу са Саобраћајно техничким условима издатим од стране надлежног управљача пута - ЈП за уређивање грађевинског земљишта „Трстеник“ , број 1130 од 04.11.2025. године.

Приступ локацији се врши преко саобраћајног прикључка :

-на југу- КП 5408/4 КО Трстеник, што представља локални пут-Улица Кнегиње Милице у јавној својини Општине Трстеник.

Колски приступ парцели је смештен на југоистоку и ширине је 6м. Његова осовина је управна на Улицу Кнегиње Милице, као што је дато у условима надлежног управљача пута.

На локацији је планирано 20 паркинг места, што задовољава критеријум за паркирање од 1ПМ/70м² корисне површине објекта и износи укупно 20ПМ.

Једно паркинг место је предвиђено за особе са посебним потребама у складу са чланом 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/15, 10/26) и уз поштовање одредби Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр.33/06, 13/16).

Планирана је и кружна једносмерна саобраћајница , као интерна саобраћајница, којом се омогућава приступ објекту и паркинг местима у

непосредној близини. Интерна саобраћајница је целом својом дужином 3.5м, што је у складу са прописима из области против-пожарне заштите.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Пословни објекат, спратности Пр+0

Подаци преузети из Идејног архитектонског решења
(Одговорни пројектант: Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.)

УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА

****БГП (Бруто грађевинска површина)

У К У П Н О 1414.00 m²

****Корисна површина-НЕТО површина

У К У П Н О1370.66 m²

Табеларни приказ урбанистичких параметара-УПОРЕДНИ ПОДАЦИ

	Урбанистички параметри дати ПГР-ом	Урбанистички параметри остварени УП-ом
Планирана намена	Урбанистичка целина КЦ- комерцијалне делатности- (Доминантна намена: трговина, угоститељство, објекти у функцији туризма, занатства, услуге, пословање и финансије, бирои, агенције и сл.;)	-Пословни објекат- (Доминантна намена: трговина)
Површина парцеле (м ²)	-350 m²;	2604
Ширина парцеле	14	54
Спратност објекта	Пр+3	Пр+0
Индекс заузетости (%)	60%	54.30%
Број паркинг места	-мин 1ПМ/ 70m² корисне површине	-19ПМ; -1ПМ за опп (5% укупног броје ПМ према Правилнику)- УКУПНО 20ПМ
Зелене површине	20%	(420+132=552m²) 21,20%

5. Начин уређења слободних и зелених површина

Како би се обезбедили оптимални услови и побољшао квалитет простора, приликом обраде површина предметне парцеле, простор се оплеменењује садњом одговарајућег растиња. На локацији су планиране зелене површине око објекта које су у директном контакту са тлом као и на делу крова објекта. Површина зеленила на тлу 132 м² а на крову 420 м², што је укупно 552 м² односно 21,20%.

Уређење слободних површина подразумева пројектовање пешачких стаза којима се приступа улазима у пословни део, у складу са стандардима приступачности који су дефинисани правним актима. На подручју Урбанистичког пројекта, пројектовани нагиби паркинг површина и слободних површина је у складу са стандардима приступачности, односно са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015 и 10/2026).

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Начин прикључења пројектованог објекта на мрежу инфраструктуре, коридори инфраструктуре, као и сама места прикључења ближе су дефинисани прибављеним техничким условима за потребе овог Урбанистичког пројекта, од надлежних јавних служби.

Издати услови од надлежних јавних служби и сагласности су саставни део пројекта и налазе се у делу „Документација инвеститора“.

6.1. Електроенергетска мрежа

На основу издатих услова од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо, Београд, огранак Крушевац, погон Трстеник, број D.09.12.-2014-25 од 24.11.2025. године, постоје електроенергетски објекти на предметној парцели.

Ближе услове за пројектовање и прикључење објекта, као и подлоге за израду Пројекта за грађевинску дозволу, одговарајуће службе Електродистрибуције, ће прописати у редовном поступку обједињене процедуре.

6.2. Водоводна мрежа

Прикључак на водоводну мрежу, биће изведен у свему према Техничким условима, добијених од ЈКСП „КОМСТАН“ Трстеник, бр. 6330/1 од 06.11.2025.године.

У условима је дато следеће:

Прикључење предметног објекта планирати на постојећу уличну водоводну линију ф 150мм која пролази улицом на растојању од 3 м од ивице коловоза, са исте стране као и предметна парцела. Од уличне линије израдити прикључну водоводну линију до шахте на ивици предметне парцеле коју је инвеститор у обавези да изради. Положај новог водоводног шахта, као и траса прикључне линије водоводне линије назначени су на скици уз Техничке услове надлежног јавног предузећа. У водомерној шахти, предвидети уградњу водомера за мерење утрошка воде у хидрантској мрежи, као и уградњу водомера за сваку пословну јединицу засебно.

6.3. Канализациона мрежа

Прикључак на канализациону мрежу, према Техничким условима, добијених од ЈКСП „КОМСТАН“ Трсеник, бр. 6330/1 од 06.11.2025.године, тренутно није могућ, обзиром да не постоје техничке могућности за прикључење. Потребно је предвидети септичку јаму одговарајућег капацитета. Дат је предлог положаја септичке јаме на северо-источном делу парцеле. Капацитет и коначне димензије септичке јаме биће одређене у даљим фазама израде пројектно техничке документације.

6.3. 1. Атмосферска канализација

Тренутно не постоје технички услови за прикључење предметног објекта на атмосферску канализациону мрежу.

Одвођење кишних вода са крова је спољним хоризонталним и вертикалним олуцима. Атмосфералије се спуштају до терена и даље гравитационо до природног реципијента.

6.4. Телекомуникациона мрежа

Пројектовање, прикључење и извођење радова на предметној локацији, а у смислу телекомуникационе мреже, извести у свему према техничким условима деловодни број 87581/3-2026 од 27.02.2026. године, издатих од стране Предузећа за телекомуникације а.д., „Телеком Србија“, Службе за планирање и изградњу мреже Крагујевац. Уз Техничке услове дат је и графички прилог који садржи назначену диспозицију постојеће инсталације телекомуникационе мреже, као и предлог прикључка новог објекта на мрежу.

6.5. Мрежа термотехничких инсталација-гасоводна мрежа

Према издатим техничким условима од стране дистрибутера гаса „Boss constraction“ доо, Стари Трстеник, у непосредној близини предметне локације постоји траса гасоводне мреже, на око 100 м од планираног објекта на КП бр. 4455/10 КО Трстеник. Димензија гасовода је д225 мм. Прикључење планираног објекта на дистрибутивну гасоводну мрежу могуће је у зони пута, на граници парцеле. Тачно место прикључења биће дефинисамо издавањем Решења о прикључењу након подношења Захтева за прикључење у наредним фазама израде пројектно техничке документације и изградње објекта.

6.5. Мрежа термотехничких инсталација – мрежа топловода даљинског грејања

Према издатим условима ЈКП „Енергетика“ Трстеник, на предметној локацији израде Урбанистичког пројекта, не постоји мрежа топловода даљинског грејања.

7. ИНЖЕЊЕРСКО- ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На основу Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (“Службени гласник РС”, број 96/2023.), инжењерско- геолошки услови се прецизирају у оквиру Елабората о геотехничким условима изградње, који је део наредних фаза пројектно техничке документације у оквиру обједињене процедуре.

У макро-сеизмичком погледу подручје Пројекта спада у прелазну зону 7-8 степени МКС (Меркалијеве скале), према томе изградња објекта мора да буде прилагођена сеизмичким условима. На основу микросеизмичких података о предметној локацији, очекује се да би максимална јачина могла да буде 7,44 степени МКС (Меркалијеве скале).

8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ УП-ом

8.1. Мере заштите животне средине

Површина обухваћена Урбанистичким пројектом, на основу планиране намене простора, при уобичајеном коришћењу, нема негативан утицај на животну средину.

Спречавање загађења земљишта, воде, ваздуха, буке и осталих негативних утицаја на животну околину, биће постигнуто кроз низ мера у оквиру архитектонско- урбанистичко обликовање простора, и то: изградњом адекватне мреже комуналне инфраструктуре у складу са важећим прописима, поштовањем

датих урбанистичких параметара, применом оптималне количине озелењених површина и сл.

Неопходно је да се заштита квалитета ваздуха, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација и сл., спроводи у складу са важећим нормативним актима (Законима, уредбама и правилницима) који регулишу поменуте области.

8.2. Мере заштите од пожара

Да би се отпоштовале мере заштите од пожара објект се мора реализовати сагласно:

- **Закону о заштити од пожара** („Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018- др. Закони), и осталим правним актима који регулишу ову област.

Урбанистичким пројектом предвиђене су следеће урбанистичко-архитектонске мере заштите од пожара:

-приземна спратност објекта омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара из објекта;

-омогућен је несметан приступ и пролаз за ватрогасна возила до објекта;

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату урбанистичког пројекта нема заштићених непокретних културних добара, као ни евидентираних природних добара. Предметна локација не припада просторно културно историјској целини и не налази се у оквиру целине која ужива статус предходне заштите.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 - др. закон и 76/2023 - др. Закон).

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Планирани објект је пословни са три локала, приземне спратности. Сваки локал се састоји од продајног простора, једне канцеларије и тоалета. Улази у пословне просторе су планирани са северозападне стране. Сваки локал има засебан улаз директно са терена. Са југоисточне стране су планирани доставни улази.

АРХИТЕКТУРА

У архитектонском и обликовном смислу, објект је пројектован као модерна целина- блок, са елементима који се добро уклапају у амбијент локације већ изграђене зоне.

Применом адекватних материјала као и естетским обликовањем, објект одише модерним елементима архитектонског стила добро уклопљеним.

КОНСТРУКЦИЈА

Објект је пројектован у скелетном систему. Темељну конструкције чине темељи самци са везним гредама. Стубови су армирано бетонски. Фасадни зидови се облажу термо панелима. Кровна конструкција је двоводна кровна решетка од челичних кутијастих профила. Као кровни покривач предвиђа се термо панел. На делу крова предвиђа се зелени кров коме се приступа пењалицама са североисточне стране. Под у објекту се завршно обрађује цементом кошуљицом, а у тоалетима се предвиђају керамичке плочице. Столарија на објекту се предвиђа од алуминијумских профила застакљена термоизолационим стаклом.

ЕКОНОМИЧНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ И ОЧУВАЊЕ ТОПЛОТЕ

Приликом пројектовања објекта применити архитектонске и урбанистичке мере енергетске ефикасности, у свему према Правилнику о енергетској ефикасности зграда, „Сл. гласник РС“, бр.61/11 “ и Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда, ("Сл. гласник РС", бр. 69/2012, 44/18- др. закон, 111/22 и 102/25) и др.”

ПОДАЦИ О ПРОЈЕКТОВАНИМ ИНСТАЛАЦИЈАМА И ПОТРОШЊИ

Сви прикључци на инфраструктуру се изводе по издатим Техничким условима јавних предузећа. У објекту су предвиђене следеће инсталације: -хидротехничке инсталације водовода и канализације -електроенергетске инсталације -телекомуникационе и сигналне инсталације Прикључак на електроенергетску мрежу -за станове 18ком x 11.04 kW -заједничка потрошња 1 x 11.04 kW -путнички лифт 1 x 17,25 kW-пословни простор 1 x 27,60 kW-складишни простор 1x 11.04 kW Предвиђени прикључак на водоводну мрежу Ø100, а на канализациону мрежу Ø200.

Напомена: Технички опис је преузет из Идејног решења- 1- ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРА.

Одговорни пројектант Идејног решења:

„АЛФА КВАДРАТ“ архитектонски биро и извођење
грађевинских радова, Венац Бранка Радичевића,
Врњачка Бања

Одговорни пројектант ИДР: Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 Н527 09

11. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

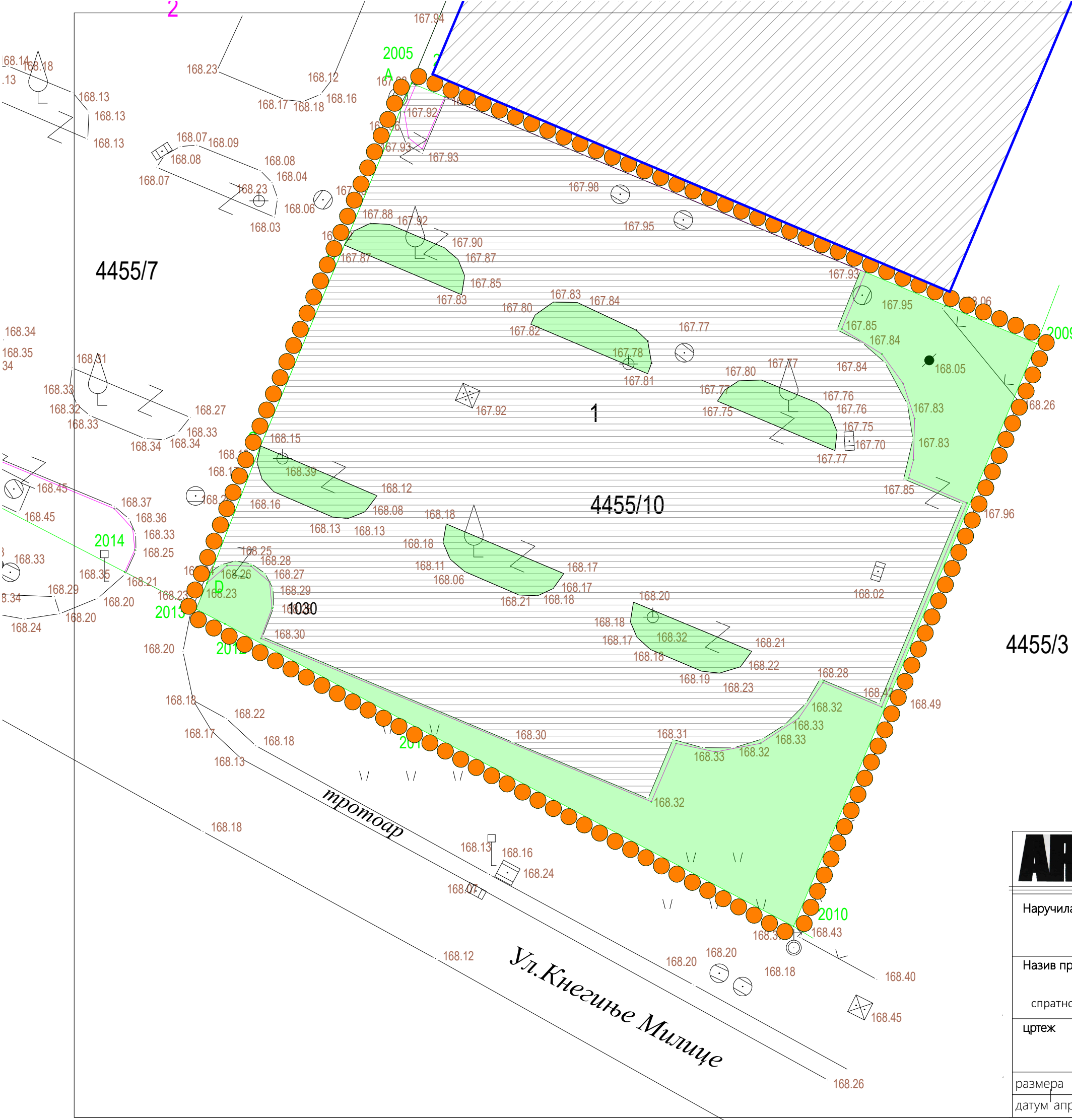
Уређење локације, изградња објекта, саобраћајних, слободних и зелених површина, као и потребне инфраструктуре планира се у једној фази.

Одговорни урбаниста УП-а:



Василије С. Петровић, диа.
Лиценца ИКС бр. 200 0908 06





ЛЕГЕНДА

- Граница подручја у обухвату урбанистичког пројекта
- Граница катастарске парцеле
- Фактичко стање
- Габарит постојећег објекта
- Зелене површине
- Паркинг простор са приступним саобраћајницама

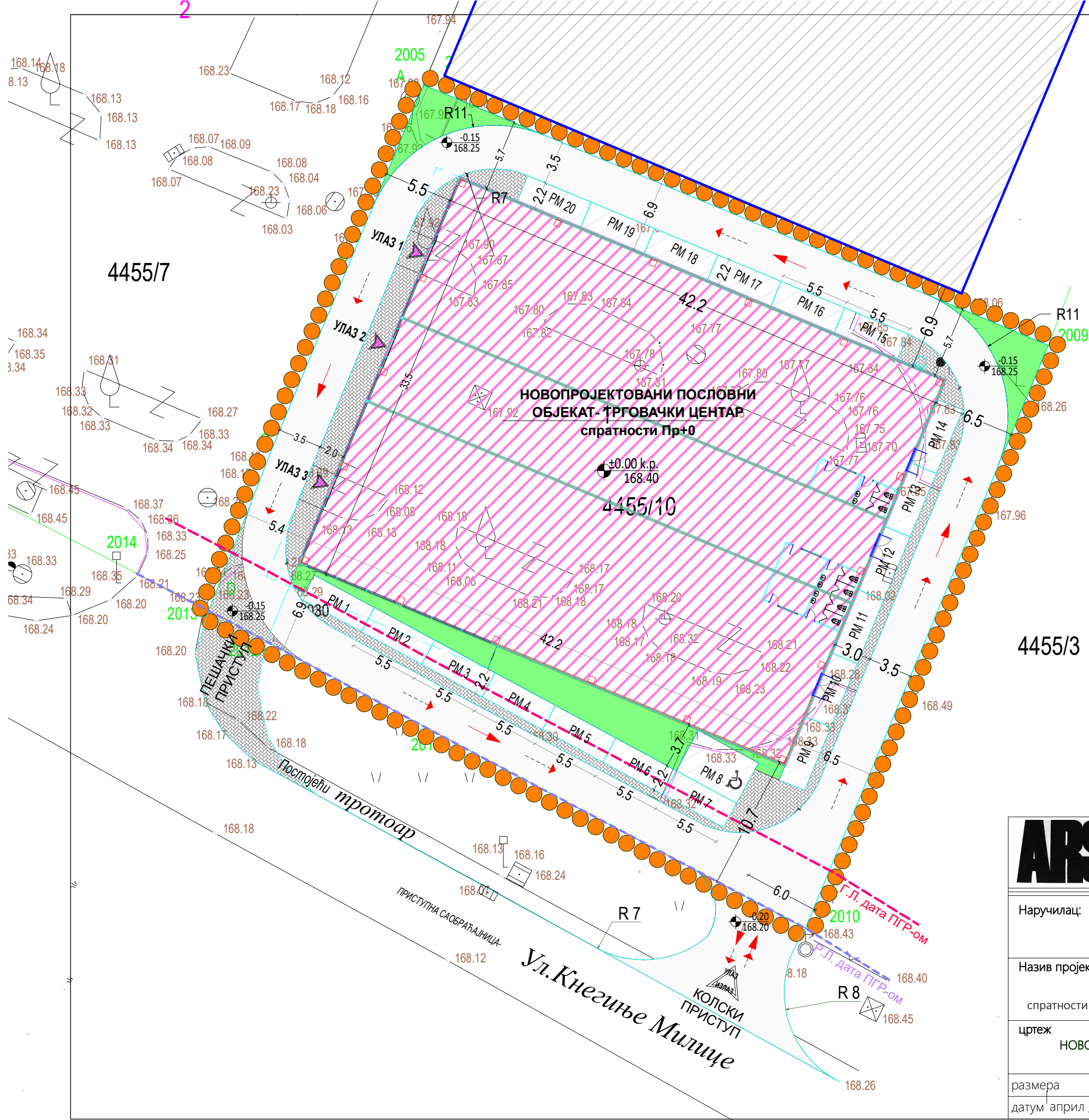
„ARŠIN PLUS“
atelje za projektovanje
Vasilije Petrović PR,
Trstenik, Knekinje Milice 46

цртеж број
01

Наручилац: "БМБ ГРАДЊА" d.o.o., Beograd		Одговорни урбаниста Василије С. Петровић, диа. бр. лиценце икс 200 0908 06
Назив пројекта УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу пословног објекта- Трговачког центра спратности Пр+0, на КП бр. 4455/10, КО Трстеник у Трстенику		
цртеж КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА		
размера R 1:300	број пројекта УП/АРС*Н-17 од 04.04.2026.	
датум април, 2026.		

тротоар

Ул. Кнегиње Милице



ЛЕГЕНДА

- Граница подручја у обухвату урбанистичког пројекта
- Граница катастарске парцеле
- Фактичко стање
- ГЛ - Грађевинска линија према ПГР-у Трстеник
- РЛ - Регулациона линија према ПГР-у Трстеник
- Габарит планираног објекта
- Габарит постојећег објекта-сусед
- Уређене зелене површине

ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- Колски улаз/излаз на парцелу
- Пешачки улаз/излаз на парцелу/ у објект
- Планиране интерне саобраћајне површине
- Паркинг простор
- Платои и пешачке стазе/слободне површине
- Смер кретања саобраћаја
- Смер кретања ватрогасног возила



„ARŠIN PLUS“
atelje za projektovanje Vasiliје Petrović PR,
Trstenik, Kneginje Milice 46

цртеж број
03

Наручилац:	"БМВ ГРАДЊА" d.o.o., Beograd
Назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу пословног објекта- Трговачког центра спратности Пр+0, на КП бр. 4455/10, КО Трстеник у Трстенику
цртеж	НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ- САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА РЕГУЛАЦИЈЕ
размера	R 1:300
датум	април, 2026.

Одговорни урбаниста
Василије С. Петровић, диа.
бр. лиценце икс 200 0908 06





4455/8

4455/7

4455/3

ЛЕГЕНДА

- Граница подручја у обухвату урбанистичког пројекта
- Граница катастарске парцеле
- Фактичко стање
- Грађевинска линија према ПГР-у Трстеник
- Регулациона линија према ПГР-у Трстеник
- Габарит планираног објекта
- Габарит постојећег објекта-сусед
- Уређене зелене површине

ЕЛЕМЕНТИ НИВЕЛАЦИЈЕ

- Нивелациона кота приступне саобраћајнице
- Планирана нивелационе кота



„ARŠIN PLUS“
atelje za projektovanje Vasilije Petrović PR,
Trstenik, Knežinje Milice 46

цртеж број
04

Наручилац:	"BMB GRADNJA" d.o.o., Beograd
Назив пројекта	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТ АТ за изградњу пословног објекта- Трговачког центра спратности Пр+0, на КП бр. 4455/10, КО Трстеник у Трстенику
цртеж	НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА НИВЕЛАЦИЈЕ
размера	R 1:300
датум	април, 2026.
број пројекта	УП/АРС*Н-17 од 04.04.2026.

Одговорни урбаниста
Василије С. Петровић, диа.
бр. лиценце икс 200-0908-06



УРЕЂЕНА ЗЕЛЕНА
ПОВРШИНА-
"ЗЕЛЕНИ КРОВ"

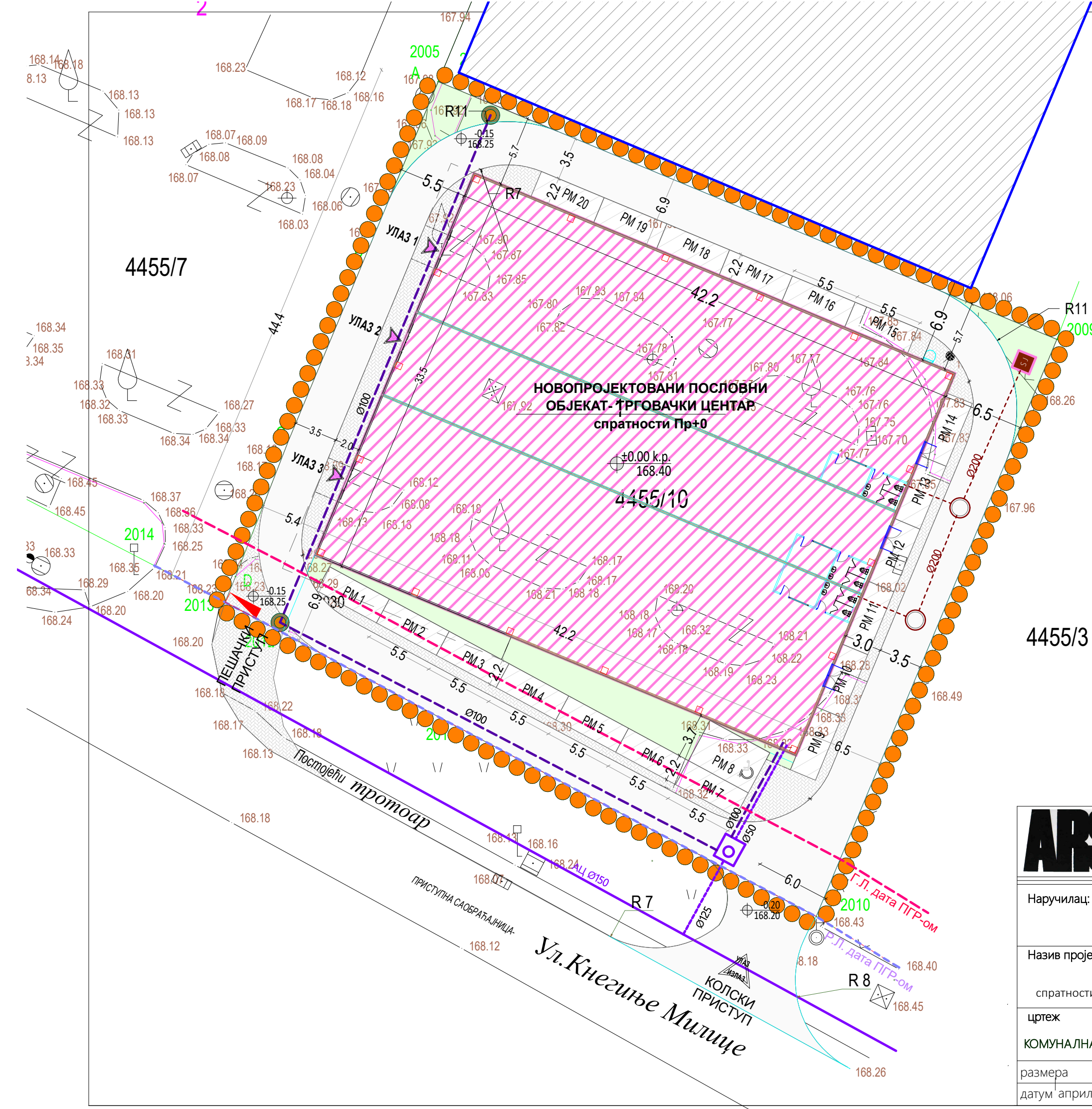
НОВОПРОЈЕКТОВАНИ ПОСЛОВНИ
ОБЈЕКАТ- ТРГОВАЧКИ ЦЕНТАР
спратности Пр+0

покривач-
кровни панел

покривач-
кровни панел

Ул. Кнегиње Милице

500x370



ЛЕГЕНДА

- Граница подручја у обухвату урбанистичког пројекта
- Граница катастарске парцеле
- Фактичко стање
- Грађевинска линија према ПГР-у Трстеник
- Регулациона линија према ПГР-у Трстеник
- Габарит планираног објекта
- Габарит постојећег објекта-сусед
- Уређене зелене површине

ВОДОВОДНА МРЕЖА

- Постојећа водоводна мрежа
- Планирана водоводна мрежа
- Водомерни шахт
- Хидрантска мрежа
- Спољашњи надземни хидрант

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

- Планирана канализациона мрежа
- Канализациони шахт
- Септичка јама

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

- ОММ(Орман мерног места)

ARS IN		„ARŠIN PLUS“ atelje za projektovanje Vasilije Petrović PR, Trstenik, Knejinje Milice 46		цртеж број 05
Наручилац:		"BMB GRADNJA" d.o.o., Beograd		
Назив пројекта		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу пословног објекта- Трговачког центра спратности Пр+0, на КП бр. 4455/10, КО Трстеник у Трстенику		
цртеж		НОВОПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ- КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА СА ПРИКЉУЧЦИМА НА МРЕЖУ		
размера R 1:300		број пројекта		
датум април , 2026.		УП/АРС*Н-17 од 04.04.2026.		

Одговорни урбаниста
Василије С. Петровић, диа.
бр. лиценце икс 200 0908 06

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

0.1. НАСЛОВНА СТРАНА ГЛАВНЕ СВЕСКЕ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0 – ГЛАВНА СВЕСКА

Инвеститор: "БМБ ГРАДЊА" д.о.о., ул. Жоржа Клемансоа бр. 6
Београд, МБ 22127055

Објекат: Пословни објекат – Трговачки центар
К.П.бр. 4455/10, К.О. Трстеник, Трстеник

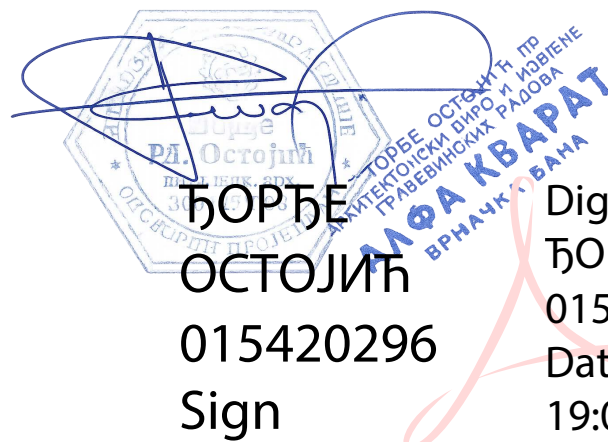
Врста техничке документације: ИДР Идејно решење

За грађење / извођење радова: **нова градња**

Главни пројектант: Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 Н527 09

Потпис:


**ЂОРЂЕ
ОСТОЈИЋ**
015420296
Sign

Digitally signed by
ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ
015420296 Sign
Date: 2026.05.12
19:05:16 +02'00'

Број техничке документације: 38-10/2025
Место и датум: Врњачка Бања, октобар 2025

0.2. САДРЖАЈ ГЛАВНЕ СВЕСКЕ

0.1.	Насловна страна главне свеске
0.2.	Садржај главне свеске
0.3.	Одлука о именовању главног пројектана
0.4.	Изјава главног пројектанта
0.5.	Садржај техничке документације
0.6.	Подаци о пројектантима и лицима која су израдила елаборате и студије
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 ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 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 ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) као:

Г Л А В Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду Идејног решења за изградњу пословног објекта – трговачки центар на К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник, Трстеник одређује се:

Ђорђе Остојић, дипл. инж. арх. 300 Н527 09 ИКС

Инвеститор:

"БМБ ГРАДЊА" д.о.о., ул. Жоржа Клемансоа бр. 6
Београд, МБ 22127055

Законски заступник
Мирослав Стевановић



Законски заступник
Братислав Ржаничанин

Место и датум:

Врњачка Бања, октобар 2025

0.4. ИЗЈАВА ГЛАВНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Главни пројектант Идејног решења за Идејног решења за изградњу пословног објекта – трговачки центар на К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник, Трстеник

Ђорђе Остојић, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

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

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: 38-10/2025
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: 38-10/2025

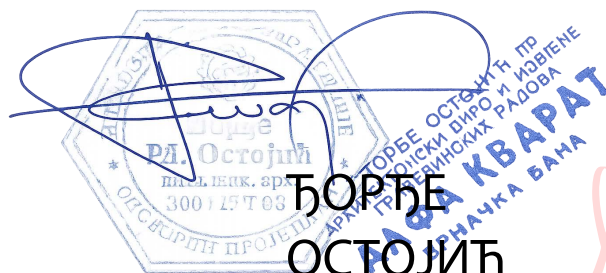
Главни пројектант ИДР:

Ђорђе Остојић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

300 H527 09 ИКС

Потпис:



ЂОРЂЕ
ОСТОЈИЋ
015420296
Sign

Digitally signed by
ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ
015420296 Sign
Date: 2026.05.12
19:05:59 +02'00'

Број техничке документације:
Место и датум:

38-10/2025
Врњачка Бања, октобар 2025

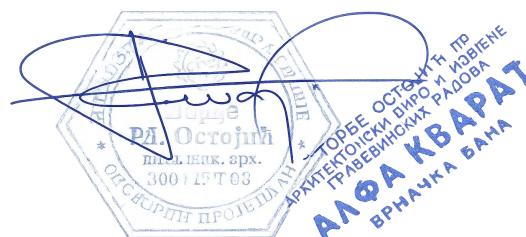
0.5. САДРЖАЈ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

0	ГЛАВНА СВЕСКА	бр: 38-10/2025
1	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ	бр: 38-10/2025

0.6. ПОДАЦИ О ПРОЈЕКАНТИМА

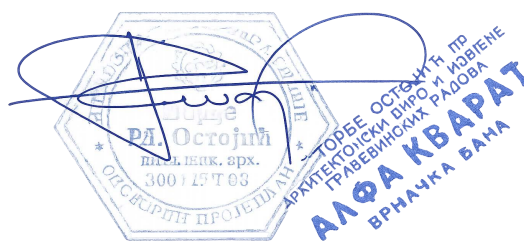
0. ГЛАВНА СВЕСКА:

Главни пројектант : Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 300 Н527 09
Потпис:



1. ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

Пројектант: „АЛФА КВАДРАТ“ архитектонски биро и извођење грађевинских радова, ул. Венац Бранка Радичевића
Одговорни пројектант : Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.
Број лиценце: 300 Н527 09
Потпис:



0.7. ОПШТИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

тип објекта:	слободностojeћи објекат	
врста радова:	нова градња	
категорија објекта:	категорија „В“	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака: (у случају радова на постојећим објектима, нпр. реконструкција постојећег објекта, наводи се ознака класе простора обухваћег радовима)
	100%	123002 – Трговачки центри преко 400м ² или П+1
назив просторног односно урбанистичког плана:	План Генералне регулације Трстеник ("Сл. лист општине Трстеник", бр. 18/24)	
град/општина:	Општина Трстеник	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина објекта/радова који су предмет захтева:	К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник, Општина Трстеник	
број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру који су предмет захтева:	К.П. бр. 4455/10 и 5408/2, КО Трстеник, Општина Трстеник	
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:	К.П. бр. 4455/10 и 5408/2, КО Трстеник, Општина Трстеник	

ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:	
Електроенергетска дистрибутивна мрежа	
Укупан капацитет	Улаз бр. 1 –Локал бр. 1: 50 kW Улаз бр. 2 –Локал бр. 1: 50 kW Улаз бр. 3 –Локал бр. 1: 100 kW
Врста прикључка	Трајни
Врста мерног уређаја	Трофазни
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	/

Водоводна мрежа	
Укупан капацитет	ПЕ Ø100
Врста прикључка	
Врста мерног уређаја	1 водомер за хидрантску мрежу+1 главни водомер + 3 водомера за локале

Канализација	
укупан капацитет	ПВЦ Ø200
Врста прикључка	
Врста мерног уређаја	

ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ

димензије објекта:	укупна површина парцеле/парцела:	2 604,00 м ²
	укупна БРГП:	1 414,00 м ²
	укупна БРУТО изграђена површина:	1 414,00 м ²
	укупна НЕТО површина:	1 370,66 м ²
	БРУТО површина приземља	1 414,00 м ²
	Површина земљишта под објектом/заузетост:	1 414,00 м ²
	Спратност (надземних и подземних етажа)	Пр
	Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	Слеме: 6,65м
	Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.)	Слеме: 175,05мнв
	спратна висина:	4,0м
посебни делови објекта:	број станова:	/
	број пословних простора:	3
	број гаража/гаражних места:	/
	број паркинг места:	20
материјализација објекта:	материјализација фасаде:	панел
	оријентација слемена:	СЗ-ЈИ
	нагиб крова:	6°
	материјализација крова:	термо панел
проценат зелених површина:		552 м ² =21,20%
индекс заузетости:	макс 60%	1414 м ² =54,30%
Индекс изграђености:		0,54
начин грејања		
друге карактеристике објекта:		
предрачунска вредност објекта:	76 356 000,00 дин	

0.8. САЖЕТИ ТЕХНИЧКИ ОПИС

ЛОКАЦИЈА

Изградња предметног пословног објекта је планирана на К.П. 4455/10, К.О. Трстеник, Општина Трстеник. Локација је у обухвату Плана Генералне регулације Трстеник ("Сл. лист општине Трстеник" бр. 18/24) и налази се у оквиру Урбанистичке зоне 01-Т-ц Трстеник Центар.

Приступ локацији је омогућен са југозападне стране из улице Кнегиње Милице (К.П. бр. 5408/4 КО Трстеник. Терен на локацији је раван. Локација је правоуганог облика и укупне површине 2604 м². На локацији нема изграђених објеката.

Намена:	<i>Пословни објекат – Трговачки центар</i>
Спратност:	<i>Пр</i>
Бруто развијена површина:	<i>1414,00м²</i>
Нето површина објекта:	<i>1370,66м²</i>

ОПИС ОБЈЕКТА

Предметни објекат је пословни са три локала, приземне спратности. Сваки локал се састоји од продајног простора, једне канцеларије и тоалета. Улази у пословне просторе су планирани са северозападне стране. Сваки локал има засебан улаз директно са терена. Са југоисточне стране су планирани доставни улази.

Објекат је пројектован у скелетном систему. Темељну конструкције чине темељи самци са везним гредама. Стубови су армирано бетонски. Фасадни зидови се облажу термо панелима. Кровна конструкција је двоводна кровна решетка од челичних кутијастих профила. Као кровни покривач предвиђа се термо панел. На делу крова предвиђа се зелени кров коме се приступа пењалицама са североисточне стране. Под у објекту се завршно обрађује цементом кошуљицом, а у тоалетима се предвиђају керамичке плочице. Столарија на објекту се предвиђа од алуминијумских профила застакљена термоизолационим стаклом.

ИЗОЛАЦИЈА

Хидроизолација објекта предвиђена на свим местима на којима је могућ продор влаге у објекат. Термоизолација је пројектована у складу са ЕЕЕ и према прописима противпожарне заштите.

ИНСТАЛАЦИЈЕ – КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

Електроинсталације – потребан капацитет за планирани објекат :

- Улаз бр. 1 - Локал бр. 1 : 50 kW
- Улаз бр. 2 - Локал бр. 1 : 50 kW
- Улаз бр. 3 - Локал бр. 1 : 100 kW.

Прикључак на водоводну мрежу Ø100 са уградњом једног водомера за хидрантску мрежу, један главни водомер и три водомера за сваки локал. Прикључак на канализациону мрежу Ø200. Грејање објекта се планира мешовито.

СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

На локацији су планиране зелене површине око објекта које су у директном контакту са тлом као и на делу крова објекта. Површина зеленила на тлу 132 м² а на крову 420 м², што је укупно 552 м² односно 21,20%.

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

Саобраћајни приступ локацији је предвиђен са јужне стране локације, из улице Кнегиње Милице, КП бр. 5408/4, КО Трстеник, Трстеник. Ширина приступног пута износи 6,0м. На локацији је планирана и једносмерна саобраћајница око објекта ширине 3,5м.

ПАРКИРАЊЕ

На локацији је планирано 20 паркинг места, што задовољава критеријум из Плана где је условљено 1ПМ на 70м² корисног простора. Корисна површина објекта износи 1370,66м² за коју је потребно 19,58ПМ односно 20ПМ.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Овим пројектом се предвиђа изградња објекта у оквиру једне фазе.

АРХИТЕКТУРА

У архитектонском и обликовном смислу, објекат је пројектован као модерна целина-блок, са елементима који се добро уклапају у амбијент локације већ изграђене зоне. Применом адекватних материјала као и естетским обликовањем, објекат одише модерним елементима архитектонског стила добро уклопљеним и усклађеним са функционалним потребама будућих корисника овог блока.

БЕЗБЕДНОСТ И ПРИСТУПАЧНОСТ ПРИЛИКОМ УПОТРЕБЕ

Безбедност приликом употребе објекта је обезбеђена избором неклизајућих подних површина на приступним коридорима, постављањем прописних ограда на свим отворима и степеништима. Све инсталације су пројектоване са мерама заштите у случају нормалне употребе, чиме се спречавају повреде корисника и сл.

ЗАШТИТА ОД БУКЕ

Заштита од буке корисника или суседа се постиже градњом са зидовима са високим нивоом звучне заштите, додатном термо и звучном изолацијом објекта и употребом прозора са троструким застакљењем.

ЕКОНОМИЧНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ И ОЧУВАЊЕ ТОПЛОТЕ

Избор термичке заштите објекта биће детаљно обрађен у Елаборату енергетске ефикасности.

ОДРЖИВО КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА

Већина уграђених материјала омогућава њихово поновно коришћење или рециклажу након уклањања објекта. У градњи се користе атестирани еколошки материјали који немају штетан утицај на околину и кориснике. Објекат је пројектован да траје више генерација и са те стране оптимизује коришћење природних ресурса.

Главни пројектант

Остојић Ђорђе дипл.инж.арх.

ПОТПИС

0.9. СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА

СПЕЦИФИКАЦИЈА ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА

К.П.бр. 4455/10, К.О. Трстеник, Трстеник

ЕТАЖА	УЛАЗ	ПОСЕБАН ДЕО	СТРУКТУРА	Нето корисна површина посебног дела	Укупна нето корисна површина посебних делова на етажи
ПРИЗЕМЉЕ	Улаз бр. 1	Локал бр. 1		497,57	
ПРИЗЕМЉЕ	Улаз бр. 2	Локал бр. 1		295,91	
ПРИЗЕМЉЕ	Улаз бр. 3	Локал бр. 1		577,18	
ПРИЗЕМЉЕ					1370,66
UKUPNO					1370,66

Главни пројектант:

Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.



0.10. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1.1. НАСЛОВНА СТРАНА

1 – ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

Инвеститор: "БМБ ГРАДЊА" д.о.о., ул. Жоржа Клемансоа бр. 6
Београд, МБ 22127055

Објекат: Пословни објекат – Трговачки центар
К.П.бр. 4455/10, К.О. Трстеник, Трстеник

Врста техничке документације: ИДР Идејно решење

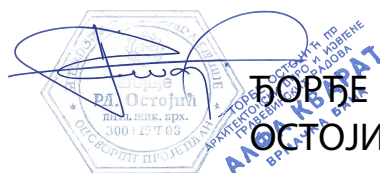
Назив и ознака дела пројекта: 1- пројекат архитектуре

Врста радова: нова градња

Пројектант: Архитектонски биро и извођење грађевинских
радова „АЛФА КВАДРАТ“, Врњачка Бања

Одговорно лице пројектанта: Ђорђе Остојић

Потпис:



ЂОРЂЕ
ОСТОЈИЋ
015420296 Sign

Digitally signed by
ЂОРЂЕ ОСТОЈИЋ
015420296 Sign
Date: 2026.05.12
19:06:47 +02'00'

Одговорни пројектант: Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.
300 H527 09

Потпис:



ЂОРЂЕ
ОСТОЈИЋ
015420296 Sign

Број дела пројекта: 38-10/2025
Место и датум: Врњачка Бања, октобар 2025

1.2. САДРЖАЈ

1.1.	Насловна страна
1.2.	Садржај
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 ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 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 ("Службени гласник РС", бр. 96/2023) као:

О Д Г В О Р Н И П Р О Ј Е К Т А Н Т

за израду пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу пословног објекта – трговачки центар на К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник, Трстеник одређује се:

Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.....300 Н527 09

Пројектант:

„АЛФА КВАДРАТ“ архитектонски биро и извођење
грађевинских радова, Венац Бранка Радичевића,
Врњачка Бања

Одговорно лице пројектанта:

Ђорђе Остојић

Потпис:

Број дела пројекта:

38-10/2025

Место и датум:

Врњачка Бања, октобар 2025

1.4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

Одговорни пројектант пројекта архитектуре који је део Идејног решења за изградњу пословног објекта – трговачки центар на К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник, Трстеник

Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима из области изградње објекта и правилима струке;

Одговорни пројектант ИДР: Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 300 Н527 09

Потпис:

Број дела пројекта:

38-10/2025

Место и датум:

Врњачка Бања, октобар 2025

1.5. ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕХНИЧКИ ОПИС

ЛОКАЦИЈА

Изградња предметног пословног објекта је планирана на К.П. 4455/10, К.О. Трстеник, Општина Трстеник. Локација је у обухвату Плана Генералне регулације Трстеник ("Сл. лист општине Трстеник" бр. 18/24) и налази се у оквиру Урбанистичке зоне 01-Т-ц Трстеник Центар.

Приступ локацији је омогућен са југозападне стране из улице Кнегиње Милице (К.П. бр. 5408/4 КО Трстеник. Терен на локацији је раван. Локација је правоуганог облика и укупне површине 2604 м². На локацији нема изграђених објеката.

Намена: *Пословни објекат – Трговачки центар*

Спратност: *Пр*

Бруто развијена површина: *1414,00м²*

Нето површина објекта: *1370,66м²*

ОПИС ОБЈЕКТА

Предметни објекат је пословни са три локала, приземне спратности. Сваки локал се састоји од продајног простора, једне канцеларије и тоалета. Улази у пословне просторе су планирани са северозападне стране. Сваки локал има засебан улаз директно са терена. Са југоисточне стране су планирани доставни улази.

Објекат је пројектован у скелетном систему. Темелјну конструкцију чине темелји самци са везним гредама. Стубови су армирано бетонски. Фасадни зидови се облажу термо панелима. Кровна конструкција је двоводна кровна решетка од челичних кутијастих профила. Као кровни покривач предвиђа се термо панел. На делу крова предвиђа се зелени кров коме се приступа пењалицама са североисточне стране. Под у објекту се завршно обрађује цементом кошуљицом, а у тоалетима се предвиђају керамичке плочице. Столарија на објекту се предвиђа од алуминијумских профила застакљена термоизолационим стаклом.

ИЗОЛАЦИЈА

Хидроизолација објекта предвиђена на свим местима на којима је могућ продор влаге у објекат. Термоизолација је пројектована у складу са ЕЕЕ и према прописима противпожарне заштите.

ИНСТАЛАЦИЈЕ – КОМУНАЛНИ КАПАЦИТЕТИ

Електроинсталације – потребан капацитет за планирани објекат :

- Улаз бр. 1 - Локал бр. 1 : 50 kW
- Улаз бр. 2 - Локал бр. 1 : 50 kW
- Улаз бр. 3 - Локал бр. 1 : 100 kW.

Прикључак на водоводну мрежу Ø100 са уградњом једног водомера за хидрантску мрежу, један главни водомер и три водомера за сваки локал. Прикључак на канализациону мрежу Ø200. Грејање објекта се планира мешовито.

СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

На локацији су планиране зелене површине око објекта које су у директном контакту са тлом као и на делу крова објекта. Површина зеленила на тлу 132 м² а на крову 420 м², што је укупно 552 м² односно 21,20%.

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

Саобраћајни приступ локацији је предвиђен са јужне стране локације, из улице Кнегиње Милице, КП бр. 5408/4, КО Трстеник, Трстеник. Ширина приступног пута износи 6,0м. На локацији је планирана и једносмерна саобраћајница око објекта ширине 3,5м.

ПАРКИРАЊЕ

На локацији је планирано 20 паркинг места, што задовољава критеријум из Плана где је условљено 1ПМ на 70м² корисног простора. Корисна површина објекта износи 1370,66м² за коју је потребно 19,58ПМ односно 20ПМ.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Овим пројектом се предвиђа изградња објекта у оквиру једне фазе.

АРХИТЕКТУРА

У архитектонском и обликовном смислу, објекат је пројектован као модерна целина-блок, са елементима који се добро уклапају у амбијент локације већ изграђене зоне. Применом адекватних материјала као и естетским обликовањем, објекат одише модерним елементима архитектонског стила добро уклопљеним и усклађеним са функционалним потребама будућих корисника овог блока.

БЕЗБЕДНОСТ И ПРИСТУПАЧНОСТ ПРИЛИКОМ УПОТРЕБЕ

Безбедност приликом употребе објекта је обезбеђена избором неклизајућих подних површина на приступним коридорима, постављањем прописних ограда на свим отворима и степеништима. Све инсталације су пројектоване са мерама заштите у случају нормалне употребе, чиме се спречавају повреде корисника и сл.

ЗАШТИТА ОД БУКЕ

Заштита од буке корисника или суседа се постиже градњом са зидовима са високим нивоом звучне заштите, додатном термо и звучном изолацијом објекта и употребом прозора са проструким застакљењем.

ЕКОНОМИЧНО КОРИШЋЕЊЕ ЕНЕРГИЈЕ И ОЧУВАЊЕ ТОПЛОТЕ

Избор термичке заштите објекта биће детаљно обрађен у Елаборату енергетске ефикасности.

ОДРЖИВО КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНИХ РЕСУРСА

Већина уграђених материјала омогућава њихово поновно коришћење или рециклажу након уклањања објекта. У градњи се користе атестирани еколошки материјали који немају штетан утицај на околину и кориснике. Објекат је пројектован да траје више генерација и са те стране оптимизује коришћење природних ресурса.

Одговорни пројектант
Остојић Ђорђе дипл.инж.арх.



ПОТПИС

1.6. НУМЕРИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПРЕГЛЕД ПОВРШИНА	
К.П.бр. 4455/10, К.О. Трстеник, Трстеник	

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА			
озн. прос.	НАМЕНА ПРОСТОРИЈЕ	НЕТО ПОВРШИНА	ОБИМ
		/m ² /	/m ³ /

УЛАЗ бр. 1 - ЛОКАЛ БР. 1			
1.	Пословни простор	482,29	113,70
2.	Канцеларија	8,23	11,70
3.	Тоалет	7,05	10,70
Σ НЕТО		497,57	

УЛАЗ бр. 2 - ЛОКАЛ БР. 1			
1.	Пословни простор	280,63	99,00
2.	Канцеларија	8,23	11,70
3.	Тоалет	7,05	10,70
Σ НЕТО		295,91	

УЛАЗ бр. 3 - ЛОКАЛ БР. 1			
1.	Пословни простор	561,90	117,50
2.	Канцеларија	8,23	11,70
3.	Тоалет	7,05	10,70
Σ НЕТО		577,18	

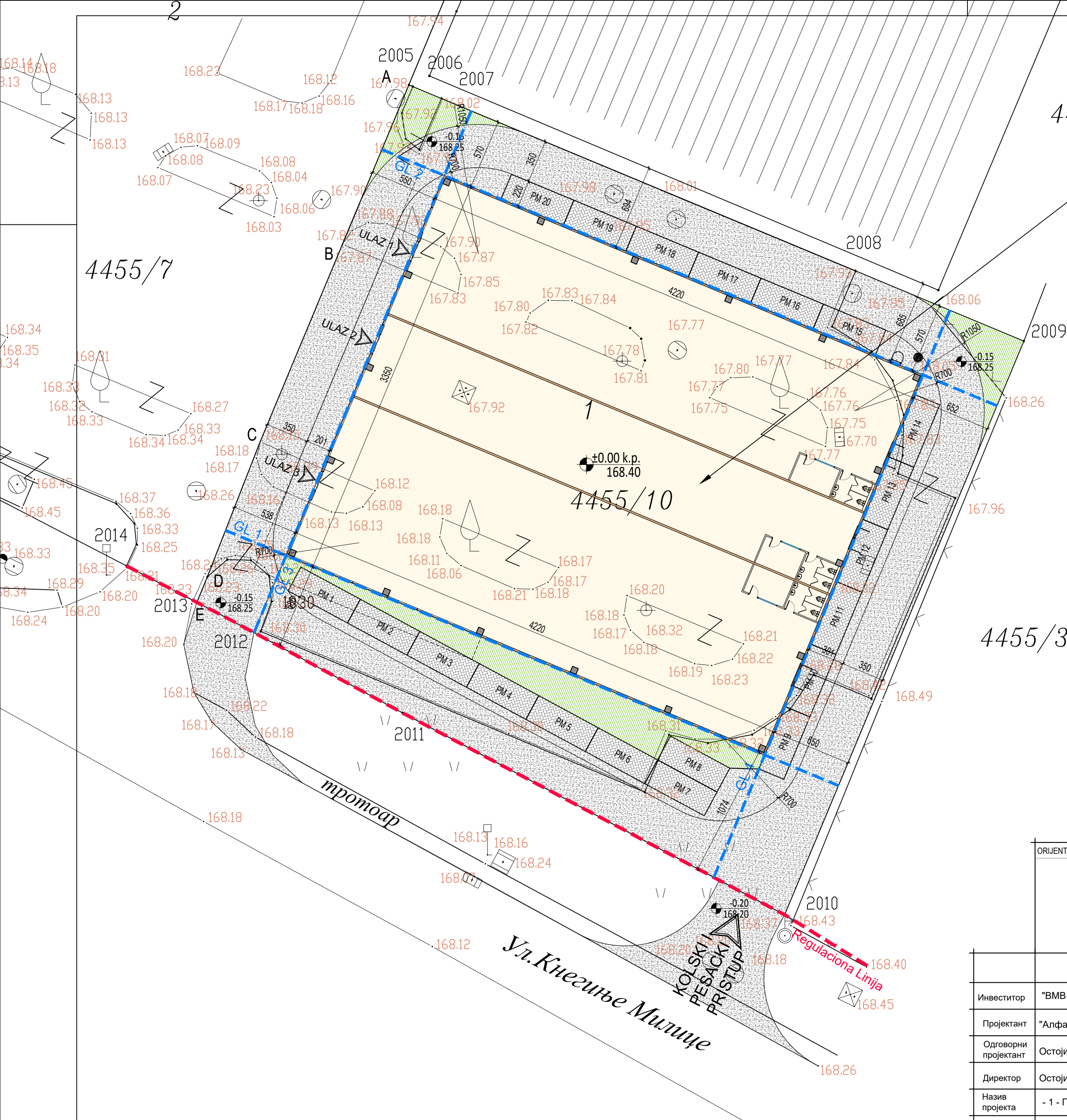
Укупна нето површина приземља:	1370,66
Укупна нето корисна површина приземља:	1370,66
Површина под грађевинским елементима:	43,34
Укупна бруто површина приземља:	1414,00

Укупна нето површина објекта:	1370,66
Укупна нето корисна површина објекта:	1370,66
Укупна површина под грађ. елементима:	43,34
Укупна бруто површина обј. надземно:	1414,00
Укупна бруто површина објекта:	1414,00

одговорни пројектант:
Борђе Остојић, дипл.инж.арх.



1.7. ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



4455/8

4455/7

4455/10

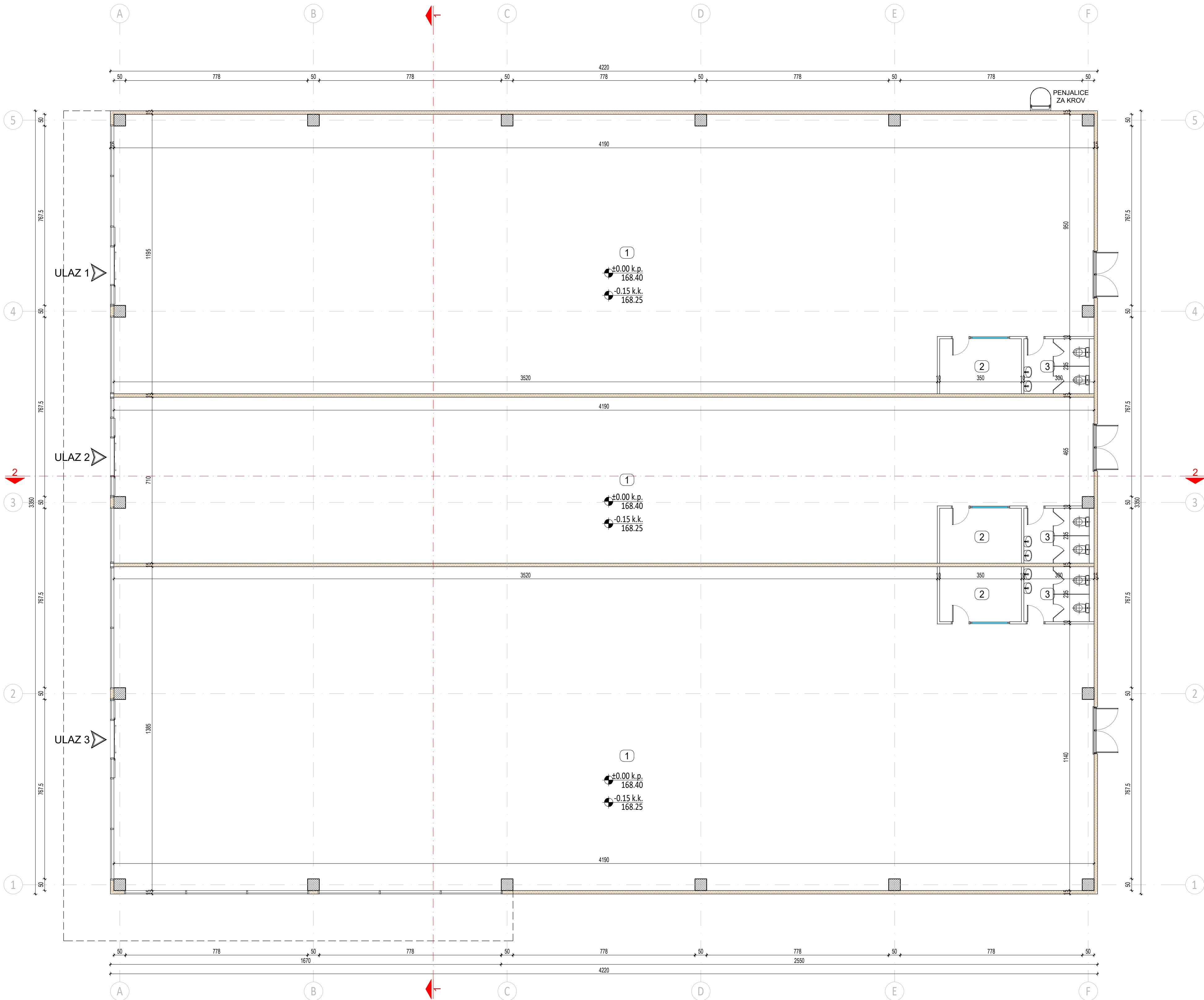
4455/3

Novoprojektovani poslovni objekat
Trgovački centar, spratnost: Pr



ORIJENTACIJA OBJEKTA:		LEGENDA	
			Postojeće visinske kote
			Planirane visinske kote
			Parking mesto
			Zelenilo
			Saobraćajnica

назив објекта		ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ	
Инвеститор	"BMB GRADNJA" d.o.o., Beograd	локација	К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	садржај листа	СИТУАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА ОСНОВОМ ПРИЗЕМЉА
Одговорни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.		
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат	Идејно решење -ИДР-
Назив пројекта	- 1 - Пројекат архитектуре	датум	септембар 2025 година
		размера	1: 250
		лист бр.	2



OSNOVA PRIZEMLJA, NIVO ±0.00		
BR.	NAMENA PROSTORIJA	REDUKOVANA POVRŠINA m²

Ulaz br. 1 - Lokal br. 1		
1.	Poslovni prostor	482,29
2.	Kancelarija	8,23
3.	Toalet	7,05
UKUPNA NETO POVRŠINA		497,57

Ulaz br. 2 - Lokal br. 1		
1.	Poslovni prostor	280,63
2.	Kancelarija	8,23
3.	Toalet	7,05
UKUPNA NETO POVRŠINA		295,91

Ulaz br. 3 - Lokal br. 1		
1.	Poslovni prostor	561,90
2.	Kancelarija	8,23
3.	Toalet	7,05
UKUPNA NETO POVRŠINA		577,18

UKUPNA NETO POVRŠINA PRIZEMLJA (m²)	1 370,66
-------------------------------------	----------

UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA PRIZEMLJA (m²)	1 414,00
--	----------

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (m²)	1 370,66
-----------------------------------	----------

UKUPNA BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA (m²)	1 414,00
--	----------

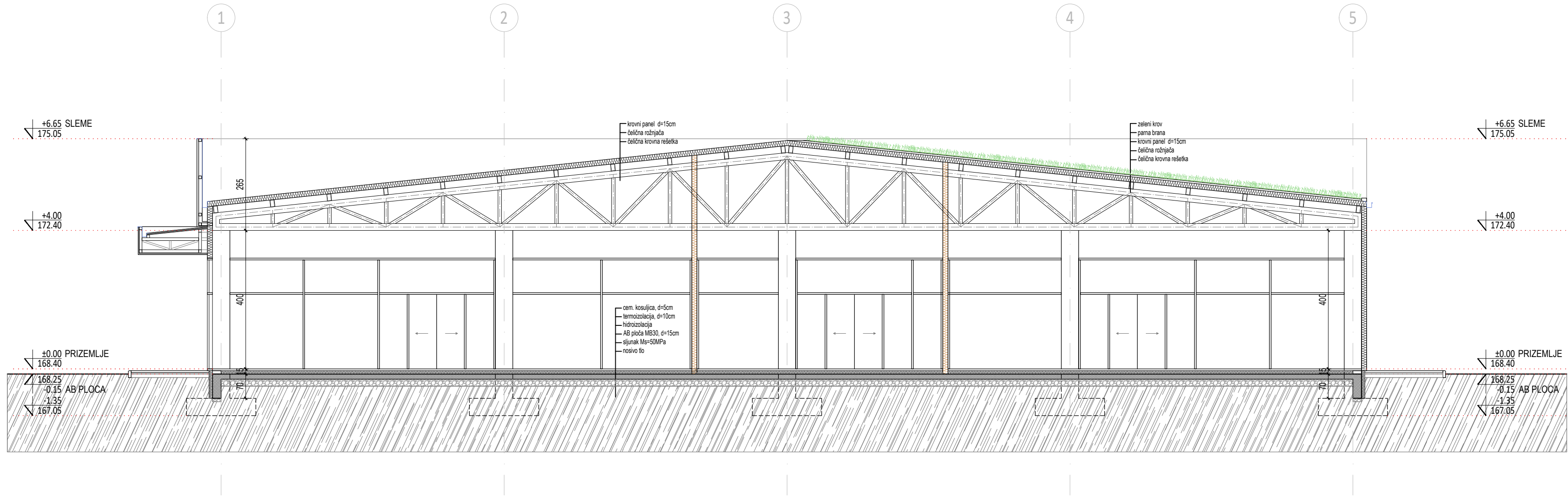


ORIJENTACIJA OBJEKTA:		LEGENDA			
			Armirani beton glavna konstrukcija		Armirani beton pregradni zid
			Mrsav beton		Pregradni zid
			Giter blok		Oznaka prostorije
			Sijunak		Nabijena zemlja
			Hidroizolacija		Termoizolacija
			Oznaka prostorije		Oznaka preseka
			Sema stolarije		Sema bravarije
			Visinska kota konstrukcije		Visinska kota gotovog poda
			k.p.		Oznaka preseka

		назив објекта	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ		
Инвеститор	"BMB GRADNJA" d.o.o., Beograd	локација	К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник		
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	садржај листа	ОСНОВА ПРИЗЕМЉА		
Одговорни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат	Идејно решење -ИДР-		
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат	Идејно решење -ИДР-		
Назив пројекта	- 1 - Пројекат архитектуре	датум	септембар 2025 година	размера	1: 100
		лист бр.			3

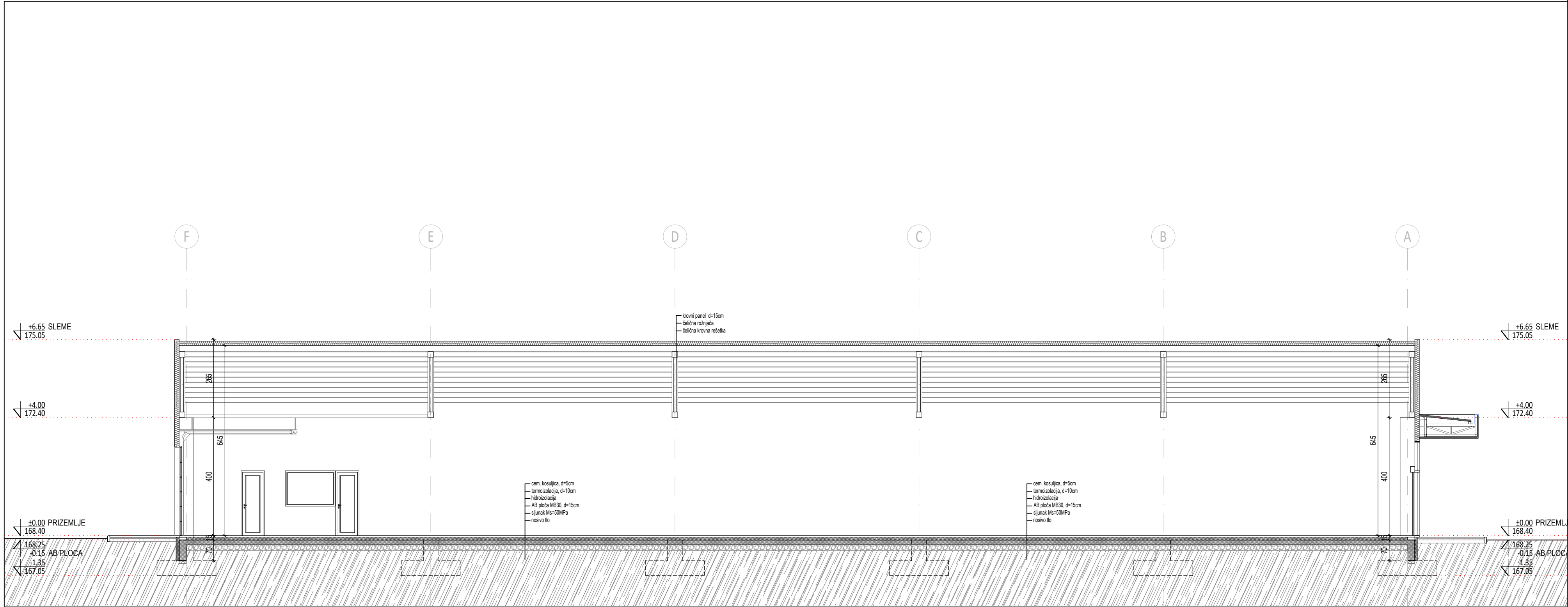



 Republika Srbija
 Ministarstvo obrazovanja i nauke
 Beograd, 11. oktobra 2019. godine



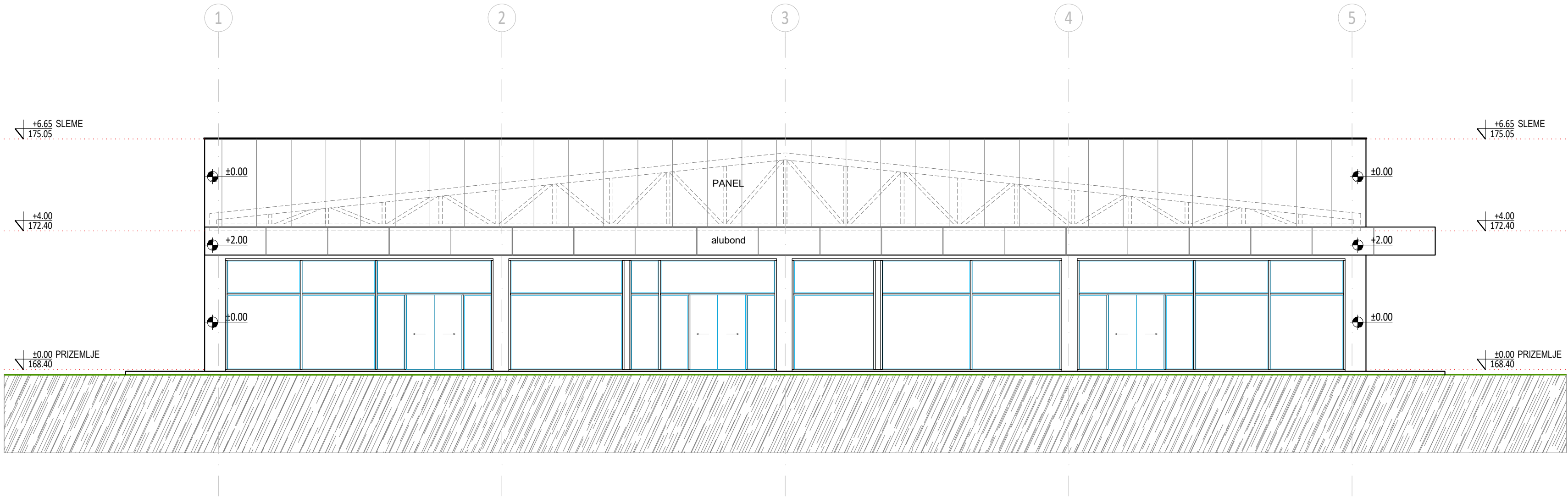
LEGENDA			
	Armirani beton glavna konstrukcija		Sljunak
	Armirani beton pregradni zid		Nabijena zemlja
	Mrsav beton		Hidroizolacija
	Giter blok		Termoizolacija
	Pregradni zid		Oznaka prostorije
	Sema stolarije		Sema bravarije
	Visinska kota konstrukcije		Visinska kota gotovog poda
	Oznaka preseka		

		назив објекта	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ		
Инвеститор	"БМВ ГРАДНЈА" д.о.о., Београд	локација	К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник		
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	садржај листа	ПРЕСЕК 1-1		
Одговорни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.				
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат	Идејно решење -ИДР-		
Назив пројекта	- 1 - Пројекат архитектуре		датум септембар 2025 година	размера 1: 100	лист бр. 5



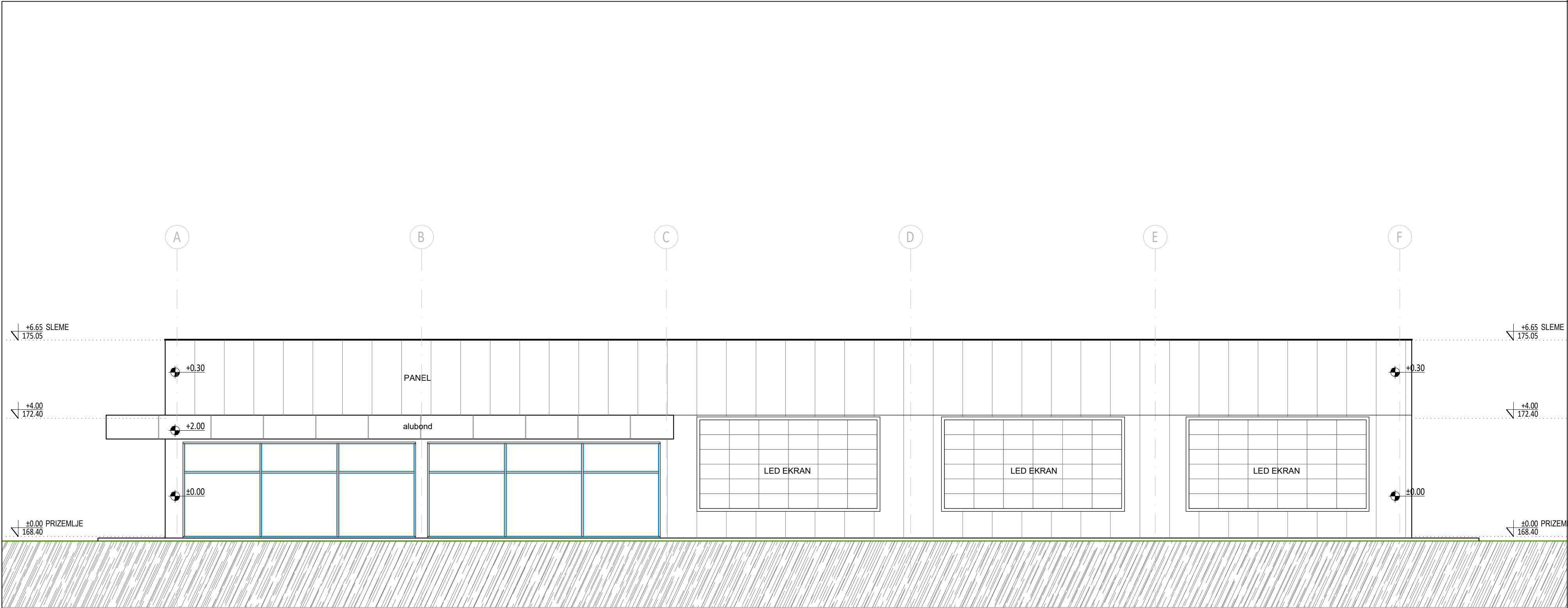
LEGENDA			
	Armirani beton glavna konstrukcija		Sijunak
	Armirani beton sekundarna konstrukcija		Nabijena zemlja
	Mrsav beton		Hidroizolacija
	Guter blok		Termoizolacija
	Pregradni zid		Oznaka prostorije
	Sema stolarije		Sema bravarije
	Visinska kota konstrukcije		Visinska kota gotovog poda
	Oznaka preseka		

		назив објекта	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ		
Инвеститор	"БМВ ГРАДЊА" д.о.о., Београд	локација	К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник		
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	садржај листа	ПРЕСЕК 2-2		
Одговорни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.				
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат	Идејно решење -ИДР-		
Назив пројекта	- 1 - Пројекат архитектуре		датум септембар 2025 година	размера 1: 100	лист бр. 6



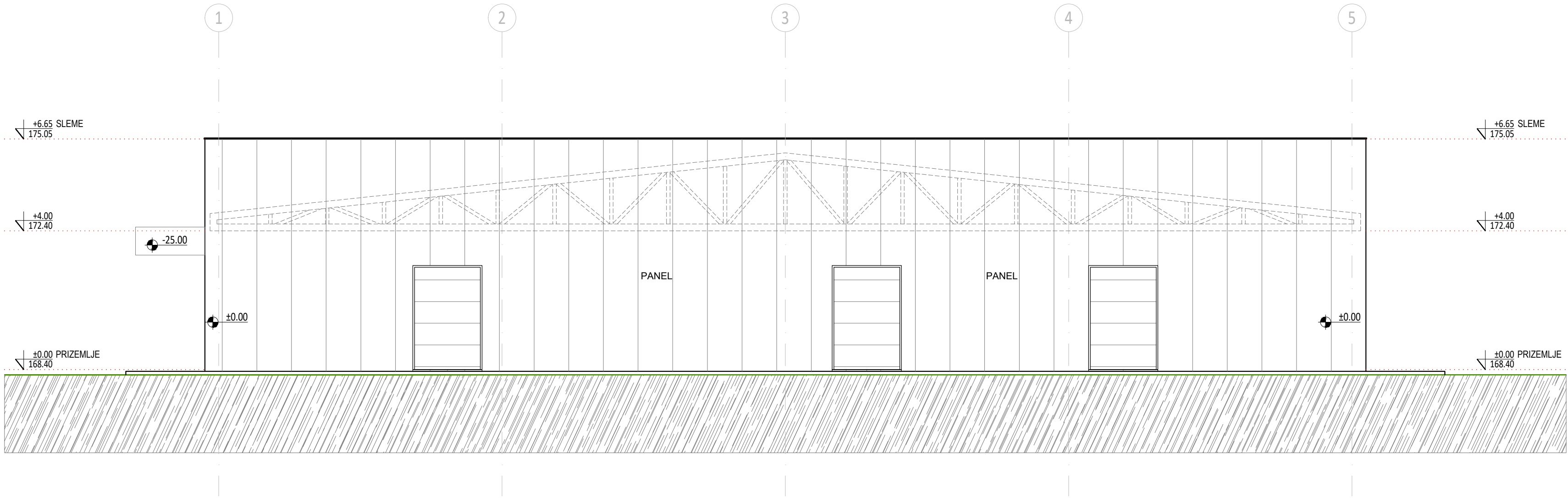
LEGENDA			
	Armirani beton glavna konstrukcija		Sijunak
	Armirani beton sепkлази		Nabijena zemlja
	Mrsav beton		Hidroizolacija
	Giter blok		Termoizolacija
	Pregradni zid		Oznaka prostorije
	Sema stolarije		Visinska kota konstrukcije
	Sema bravarije		Visinska kota gotovog poda
	Oznaka preseka		

		назив објекта	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ		
Инвеститор	"БМВ GRADNJA" d.o.o., Beograd	локација	К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник		
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	садржај листа	СЕВЕРОЗАПАДНА ФАСАДА		
Одговорни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.				
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат	Идејно решење -ИДР-		
Назив пројекта	- 1 - Пројекат архитектуре		датум септембар 2025 година	размера 1: 100	лист бр. 7



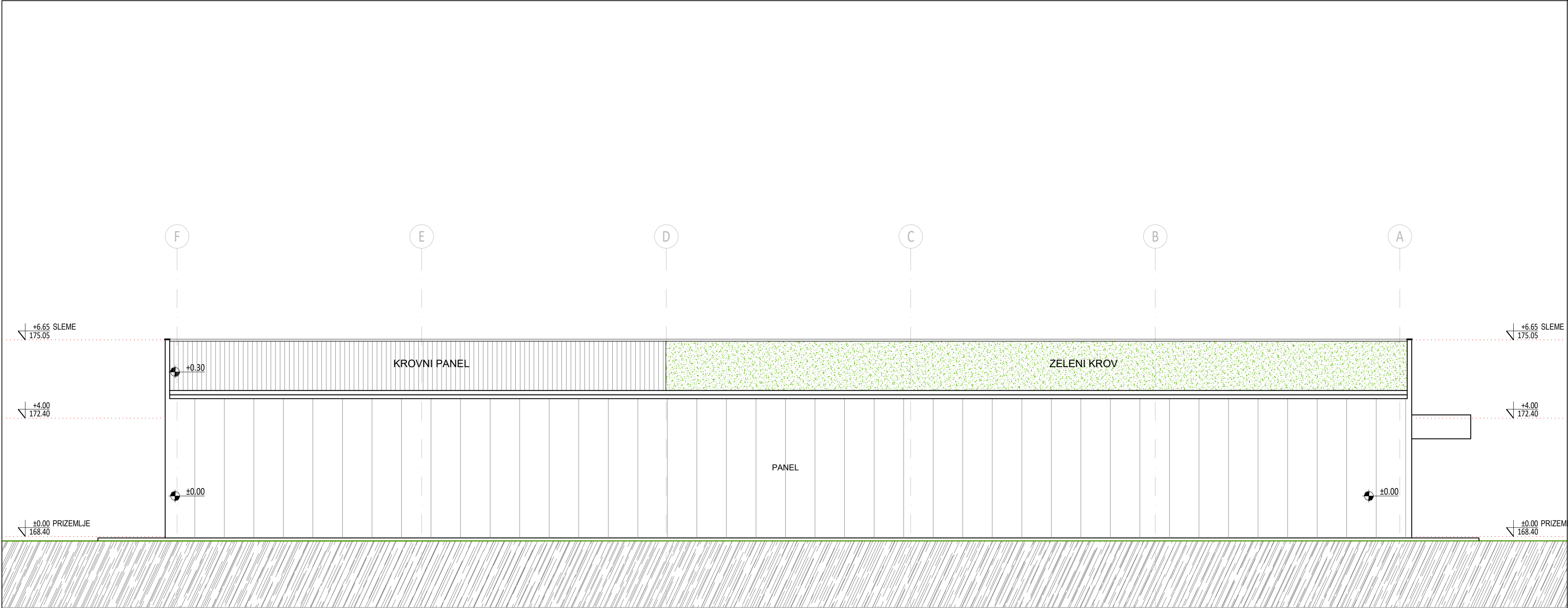
LEGENDA			
	Armirani beton glavna konstrukcija		Sijunak
	Armirani beton serklazi		Nabijena zemlja
	Mrsav beton		Hidroizolacija
	Giter blok		Termoizolacija
	Pregradni zid		Oznaka prostorije
	100 220 V3		Sema stolarije
	80 240x20 B1		Sema bravarije
	k.k.		Visinska kota konstrukcije
	k.p.		Visinska kota gotovog poda
			Oznaka preseka

		назив објекта	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ		
Инвеститор	"БМБ ГРАДНЈА" д.о.о., Београд	локација	К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник		
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	садржај листа	ЈУГОЗАПАДНА ФАСАДА		
Одговорни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.				
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат	Идејно решење -ИДР-		
Назив пројекта	- 1 - Пројекат архитектуре		датум септембар 2025 година	размера 1: 100	лист бр. 8



LEGENDA			
	Armirani beton glavna konstrukcija		Slijunak
	Armirani beton sekundarna konstrukcija		Nabijena zemlja
	Mrsav beton		Hidroizolacija
	Giter blok		Termoizolacija
	Pregradni zid		Oznaka prostorije
	Sema stolarije		Visinska kota konstrukcije
	Sema bravarije		Visinska kota gotovog poda
	Oznaka preseka		

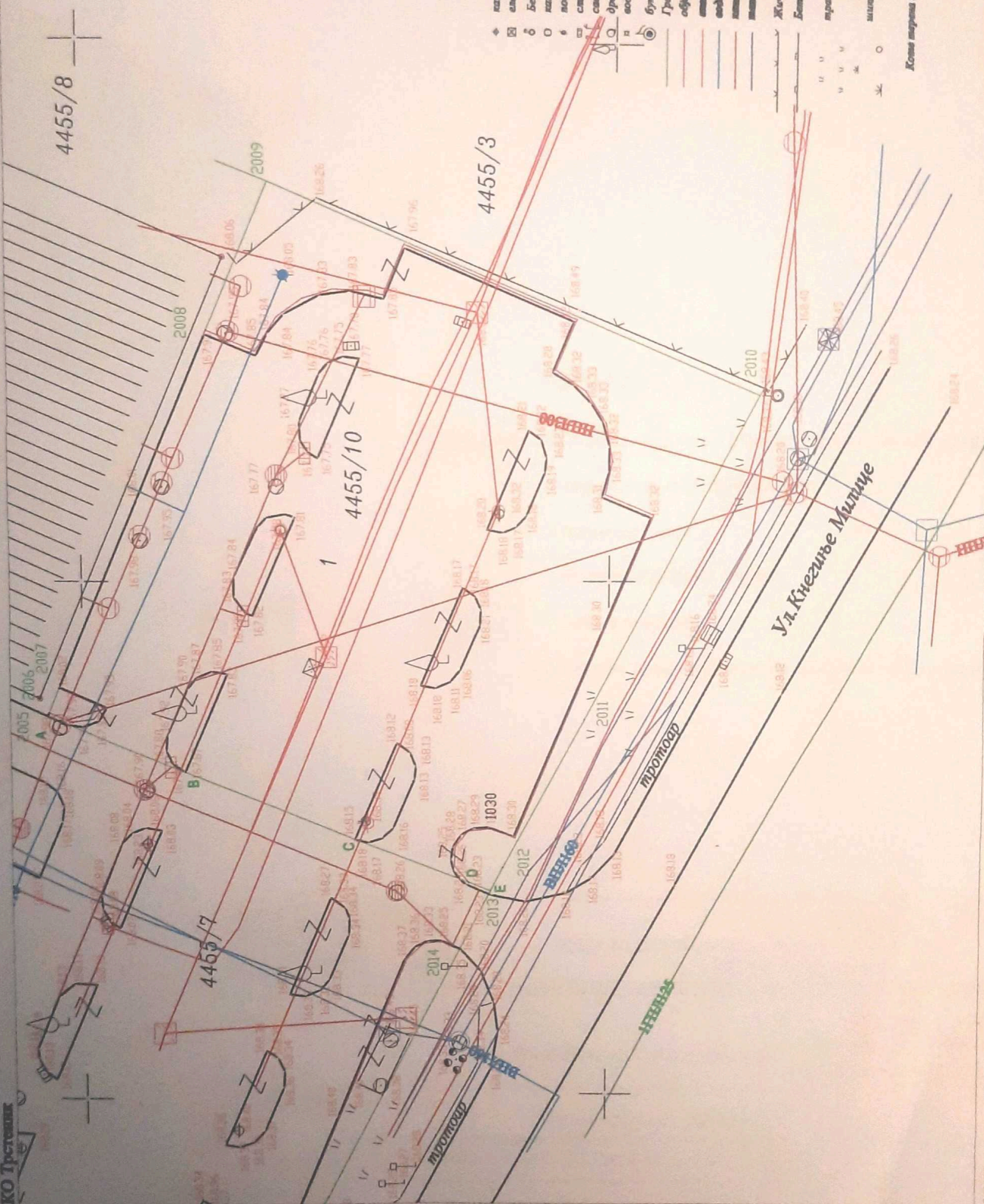
		назив објекта	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ		
Инвеститор	"БМВ ГРАДНЈА" д.о.о., Београд	локација	К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник		
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	садржај листа	ЈУГОИСТОЧНА ФАСАДА		
Одговорни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.				
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат	Идејно решење -ИДР-		
Назив пројекта	- 1 - Пројекат архитектуре		датум септембар 2025 година	размера 1: 100	лист бр. 9



LEGENDA			
	Armirani beton glavna konstrukcija		Sijunak
	Armirani beton pregradni zid		Nabijena zemlja
	Mrsav beton		Hidroizolacija
	Giter blok		Termoizolacija
	Pregradni zid		Oznaka prostorije
	Sema stolarije		Sema bravarije
	Visinska kota konstrukcije		Visinska kota gotovog poda
	Oznaka preseka		

		назив објекта	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ		
Инвеститор	"БМВ GRADNJA" d.o.o., Beograd	локација	К.П. бр. 4455/10, КО Трстеник		
Пројектант	"Алфа Квадрат" Врњачка Бања	садржај листа	СЕВЕРОИСТОЧНА ФАСАДА		
Одговорни пројектант	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.				
Директор	Остојић М. Ђорђе дипл.инж.арх.	пројекат	Идејно решење -ИДР-		
Назив пројекта	- 1 - Пројекат архитектуре		датум септембар 2025 година	размера 1: 100	лист бр. 10

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
кп. 4455/10



- Легенда:
- кадастар
 - електроенергетско око
 - Бетонски стуб електроенергетског мреже
 - капацитетно око
 - подземна водост са заштитом
 - сливник
 - свадворедни жак
 - дрво
 - водостер
 - бунар
 - Група челичких конструкција
 - објект на територији
 - електроенергетско мреже
 - своједина дрвена
 - капацитетно мреже
 - електроенергетско мреже
- Жичана ограда
Бетонска ограда
тротуар
железница
мост
- Копија израђена су асистентом.

СТЕВАН
ПАВЛОВИЋ
015262446
15.12.2025

Изradio: ГР "Геолс Премер 037" Трстеник

Размера 1 : 500

У Трстенику, децембар 2025 год.

Број :1130

Датум : 04.11.2025.год.

У поступку издавања локацијских услова, односно израде Урбанистичког пројекта, а сходно члану 57. став 4. и члану 55. 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 члана 29. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/2023) издају се

САОБРАЋАЈНО ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ бр. 123/2025

за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну инфраструктуру
на кат. парцели бр. 5408/4 КО Трстеник
за изградњу пословног објекта
на кат. парцели бр. 4455/10 КО Трстеник
Општина Трстеник

Инвеститор: „БМБ Градња“ , д.о.о. Београд

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

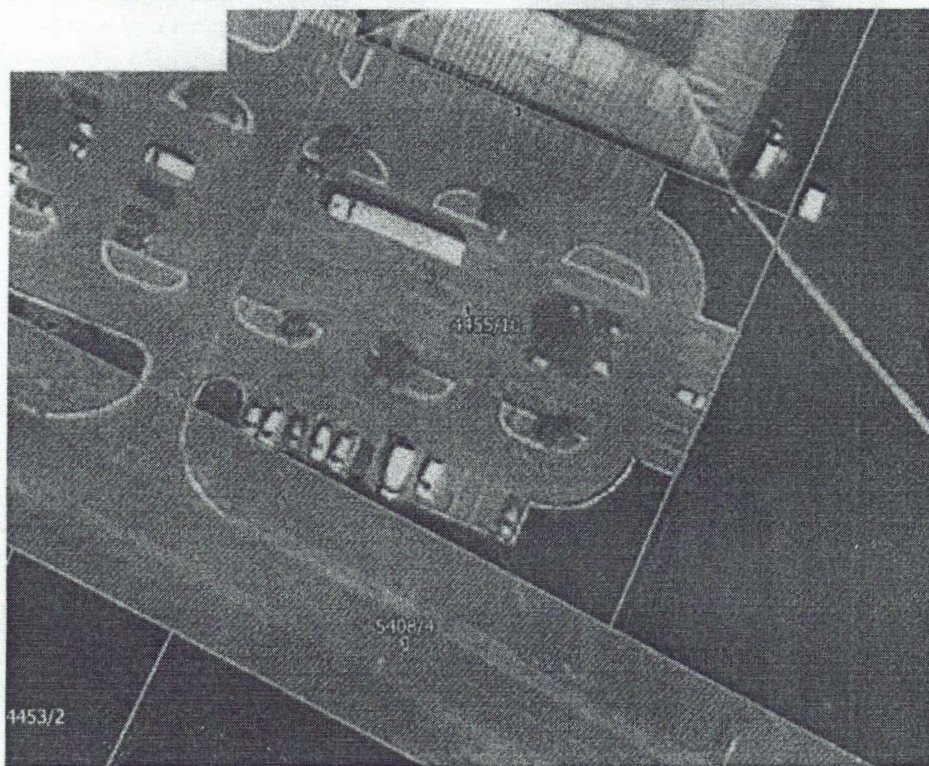
1.1 Катастарске парцеле : бр. 4455/10, 5408/4

1.2 Катастарска општина : Трстеник

1.3. Постојећа намена парцела :

кат. парцела бр. 5408/4 – Локални пут

улица Кнегиње Милице, укупна површина парцеле П= 24765 м²
јавно грађевинско земљиште , јавна својина Општине Трстеник



- орто-фото план -прикључење на јавну саобраћајну инфраструктуру

2. САОБРАЋАЈНО ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

2.1 Планирана намена парцеле :

кат. парцела бр. 4455/10 КО Трстеник

На предметној парцели је, у складу са графичким прилогом који је саставни део захтева инвеститора, планирана изградња пословног објекта.

2.2. Прикључење на јавну саобраћајну инфраструктуру :

2.2.1 Колски и пешачки приступ

На основу Идејног решења саобраћајни приступ локацији је предвиђен преко постојеће саобраћајнице односно Локалног пута, кат.парц. бр. 5408/4 КО Трстеник,

Графичким прилогом, који је саставни део захтева Инвеститора, планирано је 20 паркинг места за предметни објект на кат. парцели бр.4455/10 КО Трстеник.

2.2.2 Услови за прикључење

Пројектно-техничка документација за изградњу пословног објекта на кат. парцели бр. 4455/10 КО Трстеник неопходно је да задовољи следеће услове :

- Колски улаз у кат. парцелу бр.4455/10 КО Трстеник пројектовати са Локалног пута- улица Кнегиње Милице (кат.парц. бр. 5408/4 КО Трстеник) као један прилаз уз међну линију са суседном катастарском парцелом бр. 4455/3 КО Трстеник на југоисточној страни.
- Ширина приступног пута -колског улаза је 6,0 м Осовина новопроектваног колског улаза је постављена управно на осовину јавног пута. Колски прилаз пројектовати са одговарајућим радијусима кривине и нивелационо ускладити са нивелацијом коловоза јавног пута, тако да се омогући безбедан прилаз возилима са коловоза на колски прилаз и обрнуто и не угрожава стабилност јавног пута, као ни постојећи режим одвођења атмосферске воде. Атмосферска вода унутар грађевинске парцеле не сме се водити на јавну површину и преко колског улаза на коловоз, већ се решава унутар грађевинске парцеле.
- Паркинг простор предвиђен графичком документацијом у прилогу захтева има приступ преко поменутог колског улаза. Инвеститор ће сва места за смештај возила (паркинг/гаражна места) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, обезбедити унутар своје парцеле, изван површине јавног пута.
- Све површине, унутар катастарске парцеле, намењене кретању возила морају задовољавати услове проходности (ширине саобраћајних трака, радијусе кривина, подужне нагибе, слободне висине и сл.) за усвојено меродавно возило (путничко возило), у зависности од планиране шеме кретања возила.
- Излаз на јавну површину планирати тако да се не нарушава постојећа улична инфраструктура (дрвореди, зелене површине, стубови јавне расвете и сл).
- Пешачки прилаз до објекта пројектовати у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" бр. 22/2015).
- Пешачки саобраћај дуж јавног пута не сме бити нарушен.
- Приликом израде пројектно-техничке документације параметре стационарног и динамичког саобраћаја и његове елементе у зони регулације пројектовати у складу са Законом о путевима ("Сл. гласник РС" бр. 41/2018, 95/2018- др. закон и 92/2023 - др. закон), Законом о безбедности саобраћаја на путевима ("Сл. гласник РС" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015-др. Закон, 9/2016-одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018-др. Закон, 87/2018, 23/2019 и 128/2020- др. закон и 76/2023) и осталим подзаконским актима који регулишу ову област, а да не дође до нарушавања потреба корисника обухвата предметних парцела и непосредног окружења у погледу динамичког, стационарног и пешачког саобраћаја.

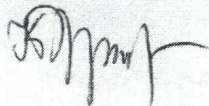
3. НАПОМЕНЕ

3.1 Сагласност на пројектно-техничку документацију, а у складу са напред дефинисаним условима даје Јавно предузеће за уређивање грађевинског земљишта "Трстеник" из Трстеника

3.2 Саставни део ових услова чини достављен графички прилог захтева – ИДР Ситуационо-нивелациони план - Изградња пословног објекта на кат.парц. бр. 4455/10 КО Трстеник, урађен од стране пројектанта - Пројектни биро "Алфа квадрат" из Врњачке Бање, одговорни пројектант Ђорђе Остојић, дипл.инж.арх; од септембра 2025.год.

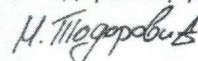
Обрађивач:

Катарина Ђокић, дипл.инж.арх.



Директор :

Марина Тодоровић, дипл.економ.





JKP "ЕНЕРГЕТИКА" ТРСТЕНИК

Поштански фах 54, 37240 Трстеник, Крсте Босанца 3
тел:+381 37 714083, факс:+381 37 712133 e-mail: tsenergetika@tsenergetika.rs
ПИБ:103018564; Текући.рачун: 105-73045-17, 160-125939-74

"BMB GRADNjA" d.o.o.
ул. Жоржа Клемансоа бр. 6,
Београд
маил: kvadrata1fa@gmail.com

JKP "ЕНЕРГЕТИКА" ТРСТЕНИК
Бр. 1660
03.11.2025 год
ТРСТЕНИК

Ваш број	Ваш знак	Наш број	Наш знак	Страна	1/1	Датум	03.11.2025.год.
Your number	Your ref.	Our number	Our ref.	Page		Date	

ПРЕДМЕТ: Технички услови за пројектовање и прикључење, а за изградњу пословног објекта – трговачки центар на кат. парцели бр. 4455/10 КО Трстеник

На Ваш захтев број 2269 од 31.10.2025.год., за издавање техничких услова за пројектовање и прикључење, а ради израде Урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта – трговачки центар са три пословне јединице на кат. парцели бр. 4455/10 КО Трстеник, обавештавамо вас да наведена парцела није у плану топлификације нити се у њеној непосредној близини налази мрежа топловода даљинског грејања ЈКП „Енергетика“ Трстеник.

Контакт: Борис Вукмировић дипл.инж.маш., 064/8237-000

С поштовањем,

Б.В.

JKP „ЕНЕРГЕТИКА“

Директор



Мирољуб Ерић, дипл.инж.маш.



Чувати до 2031. године
Функција 34 ред. бр. 42
Датум: 16.01.2025. год.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ И
УСЛУГЕ СТАНДАРДА
Управа за инфраструктуру

Број 14777-4/2025

21 ЈАН. 2026 године

БЕОГРАД

Обавештење у вези са изградњом
пословног објекта, КО Трстеник,
доставља.

„БМБ Градња“ д.о.о.
Жоржа Клемансоа бр. 6
11000 Београд

На основу вашег захтева, у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану ("Службени гласник РС", број 85/15), а према достављеној документацији, обавештавамо Вас да се може дати сагласност за изградњу пословног објекта – трговачки центар са три пословне јединице, на кат. парцели бр. 4455/10 КО Трстеник, уз услов да максимална висина објекта не прелази спратност прописану урбанистичким параметрима за ову зону (П+3).

Инвеститор је у обавези да у процесу изградње 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, 62/2023 и 91/2025), као и другим подзаконским актима која регулишу предметну материју.

МП

НАЧЕЛНИК
ПОТПУКОВНИК
Милош Перуничкић, дипл.инж.грађ.

Израђено у 1 (једном) примерку,
умножено у 3 (три) примерка и достављено:

- „БМБ Градња“ д.о.о.
- ОЗП СИУС МО, н/з
- обрађивачу,
- а/а

Broj: 16-02/26
Datum: 16.02.2026.godine

BMB Gradnja doo
Žorža Klemensoa br. 6
11 000 Beograd

Predmet: Tehnički uslovi za izradu urbanističkog projekta za izgradnju poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj: 4455/10 KO Trstenik u zaštitnom pojasu gasovoda „BOSS CONSTRUCTION“.

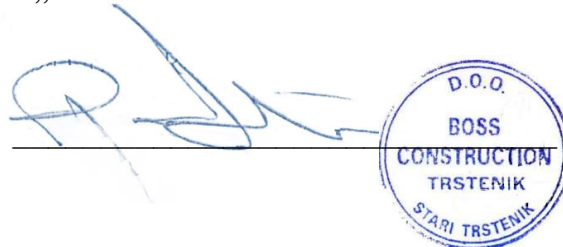
Poštovani,

U vezi Vašeg zahteva za izdavanje tehničkih uslovi za izradu urbanističkog projekta za izgradnju stambeno poslovnog objekta na katastarskoj parceli broj: 4485/10 KO Trstenik u zaštitnom pojasu gasovoda „BOSS CONSTRUCTION“ investitora: BMB Gradnje, obaveštavamo vas da u zoni izgradnje **ne postoji izgrađena industrijska distributivna gasovodna mreža.**

Izgrađena gasovodna mreža se nalazi na 100 m od vašeg objekta. Dimenzija gasovoda je d225 mm. Priključenje vašeg objekta na distributivnu gasovodnu mrežu moguće je u zoni puta, na granici parcele. Tačno mesto priključenja biće definisano izdavanjem Rešenja o priključenju nakon podnošenja Zahteva za priključenje.

Uslovi priključenja na mrežu, kao i uslovi puštanja gasa, definisani su u Rešenju o priključenju dok su troškovi priključenja definisani Ugovorom o troškovima priključenja.

„BOSS CONSTRUCTION“ D.O.O





Наш број: Д.09.12.-442014-25

Ваш број:

Крушевац, 24.11.2024

БМБ ГРАДЊА доо

Жоржа Клемансоа бр.6

11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за прикључење на енергетску НН мрежу у поступку израде урбанистичког пројекта за изградња пословног објекта-трговачког центра на грађевинској парцели (парцела бр. 4455/10 на К.О. ТРСТЕНИК,), ТРСТЕНИК, КНЕГИЊЕ МИЛИЦЕ 66

Поводом Вашег захтева, наш број Д.09.12.-442014/2-25, у којем тражите услове за прикључење на енергетску НН мрежу у поступку израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта тржног центра на грађевинској парцели број (парцела бр. 4455/10 на К.О. ТРСТЕНИК,), ТРСТЕНИК, КНЕГИЊЕ МИЛИЦЕ 66, обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

На датој локацији где се планира израда Урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације на К.П. бр. 4455/10 К.О. Трстеник у Трстенику, ПОСТОЈЕ електроенергетски објекти који су власништво „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак ЕД Крушевац и то су:

ПОСТОЈЕЋИ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ ОБЈЕКТИ

Електроенергетски објекти напонског нивоа 10kV:

- Кабловски (подземни) вод 10 kV ТС 10/0,4 kV „Хладњача“ – ТС 10/0,4 kV „Асфалтна база“
- Кабловски (подземни) вод 10 kV ТС 10/0,4 kV „Шпиц“ – ТС 10/0,4 kV „Хладњача“
- Кабловски (подземни) вод 10 kV ТС 10/0,4 kV „Расадник“ – ТС 10/0,4 kV „Хладњача“

За потребе прикључења новог планираног пословних објеката, бруто површине са 1.414m² бруто површине на К.П. бр. 4455/10 К.О. Трстеник у Трстенику, неопходно је предвидети простор (димензија најмење 3,5mх4,5m) за изградњу ТС 10/0,4 kV одговарајућег типа и одговарајуће инсталисане снаге из које ће се напајати будући пословни објекти и обезбедити коридор за прикључни вод 10kV. Избором локације нову ТС 10/0,4 kV морају бити обезбеђени услови за прилаз трафостаници теретним возилима са хидрауличном дизалицом, а због могућности интервенције на трансформатору. Тај пролаз (пасаж) мора да има минималне димензије: ширина 2,8m и висина 4,0m без икаквих препрека на путу. Такође оставити пролаз за провлачење нисконапонских и средњенапонских каблова без разбијања евентуално постављеног бетона, асфалта и сл. (Инвеститор је у захтеву за услове нагласио да планира једновремену снагу од 200kW)

Ближе услове за пројектовање и прикључење објеката, као и подлоге за израду пројекта за грађевинску дозволу Огранак Електродистрибуција Крушевац ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Директор огранка

Саша Ћирић, дипл.екон.



2. Мају 2025

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

1070 Београд – Нови Београд
улевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 87581/3-2026

ДАТУМ: 27.02.2026.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 71

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ КРАГУЈЕВАЦ

Ул. Краља Петра Првог бр.28, 34000 Крагујевац

„БМБ ГРАДЊА ДОО БЕОГРАД”

**Ул. Жоржа Клемансоа бр. 6
Београд**

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта – трговачки центар на КП 4455/10 КО Трстеник у Трстенику.

ВЕЗА : Ваш захтев, је заведен у Телеком Србија а.д. под бројем 87581/1-2026 дана 26.02.2026. године.

На основу Вашег захтева за израду Урбанистичког пројекта за изградњу Пословног објекта – трговачки центар на КП 4455/10 КО Трстеник у Трстенику, извршили смо увид у достављену документацију, као и техничку документацију за наведену локацију, на основу чега Вам се издају тражени:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

1. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

1. На предметној локацији предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" АД поседује следећу ТК инфраструктуру на коју треба обратити пажњу приликом извођења предметних радова:

- Кабловску ТК канализацију (на достављеном ситуационом плану оријентационо уцртана линијом љубичасте боје);
- Примарну подземну кабловску ТК мрежу (на достављеном ситуационом плану оријентационо уцртана линијом розе боје)
- Подземну и надземну дистрибутивну и разводну оптичку приступну мрежу која користи постојеће трасе и ПЕ цеви постављене приликом изградње бакарне приступне мреже (ПЕ цеви су на достављеном ситуационом плану оријентационо уцртане линијом љубичасте боје);

- Секундарну подземну и надземну кабловску ТК мрежу;
2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д:
- Служба за мрежне операције Крушевац, контакт особа Бојан Марковић, тел: 037/427-500,
 - Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Крушевац, контакт особа Александар Брајовић, тел: 037/420-480,

извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима

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

4. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објеката и каблова.

5. Техничком документацијом предвидети да се приликом међусобног укрштања и паралелног вођења осталих инсталација инфраструктуре (водоводне, канализационе и електро-енергетске) са постојећом подземном ТК инфраструктуром, обавезно поштовати прописана међусобна вертикална и хоризонтална растојања и то:

- Приликом међусобног укрштања водоводних, канализационих и електро-енергетских инсталација (до 1kV) са подземном ТК инфраструктуром минимално вертикално растојање мора износити 0,5 м;
- У случају паралелног вођења или приближавања водоводних инсталација са подземном ТК инфраструктуром минимално хоризонтално растојање мора износити 0,6м, а у случају паралелног вођења или приближавања канализационих и електро-енергетских инсталација до 10kV са постојећом подземном ТК инфраструктуром минимално хоризонтално растојање мора износити 0,5м.

Наведене инсталације поставити испод постојеће подземне ТК инфраструктуре.

6. У случају да се открије постојећа подземна ТК инфраструктура треба **одмах** престати са радовима и хитно позвати „Телеком Србија“ ад,

-Служба за мрежне операције Крушевац, контакт особа Бојан Марковић, тел: 037/427-500,

ради договора о даљем раду. Откривена подземна ТК инфраструктура се ни у ком случају не сме савијати, газити, механички оштећивати и томе слично.

7. Приликом затрпавања рова око постојеће подземне ТК инфраструктуре насипати ситан песак у дебљини слоја од 0,1 м испод и минимално 0,3м изнад постојеће подземне ТК инфраструктуре, а остали део рова затрпавати у слојевима (шљунком) од по 0,3м са набијањем. Горњу површину терена изнад постојеће подземне ТК инфраструктуре потребно је вратити у првобитно стање.

8. **Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и карактеристика постојећих ТК објеката и каблова.
9. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).
10. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузећу „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).
11. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова неопходно је урадити техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова у сарадњи са надлежном Службом Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“. Такво техничко решење, мора бити саставни део пројекта за грађевинску дозволу или идејног пројекта уколико се објекат реализује по члану 145, а свакако део пројекта за извођење радова за наведени објекат,
12. Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради техничко решење/ пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телеком-а.
13. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката и каблова, изводе се о трошку инвеститора. Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско – правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању,
14. Уколико се за предметне радове не ради пројекат за грађевинску дозволу, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради Пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе,
15. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови,
16. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК објеката и каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
17. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката и каблова угрожених изградњом, на које је Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. дао своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
18. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 (десет) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обратити Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, надлежној Извршној јединици у чијој надлежности је одржавање ТК објеката и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
19. Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и

обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” а.д.

20. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавестити Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија” а.д. да су радови на изградњи овог објекта завршени. У случају када је инвеститор урадио пројекат измештања ТК објекта из тачке 11., инвеститор је обавезан да предузећу Телеком Србија достави сву потребну документацију неопходну за добијање употребне дозволе.

21. По завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави техничку документацију изведеног стања, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

22. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова изврши пренос основних средстава за новоизграђени део у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија” а.д, како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

2. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

2.1. ПРИВОДНА ТК КАНАЛИЗАЦИЈА

2.1.1. У непосредној близини предметне локације, предузеће за телекомуникације „Телеком Србија” а.д. поседује подземну ТК инфраструктуру.

2.1.2. На подручју обухвата Урбанистичког Пројекта потребно је изградити приводну кабловску ТК канализацију од границе обухвата Урбанистичког Пројекта и путне јавне површине (приближна локација је на графичком прилогу обележена кружницом жуте боје), до планираног објекта. Условљене цеви ТК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о прописаном растојању од других комуналних објекта.

2.1.3. Планирана приводна кабловска ТК канализација треба да буде изграђена на дубини од најмање 0,8м, минималног капацитета од 1 (једна) **ПЕ цев Ø40мм** (односи се на релацију од границе обухвата Урбанистичког Пројекта и путне јавне површине приближна локација је на графичком прилогу обележена кружницом жуте боје, до планираног објекта -траса је оријентационо уцртана на приложеном ситуационом плану).

2.1.4. Приликом полагања цеви водити рачуна о углу савијања. За цеви Ø40mm полупречник кривине треба да износи $R > 2,3m$ ради несметаног полагања ТК кабла. Место савијања цеви не сме се затрпавати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана. У случају да не може да се постигне наведени полупречник савијања, на месту кривине израдити ревизионо кабловско окно димензија 0.8x0.8x1m. **Потребно је обезбедити да цеви имају континуитет и проходност од места прикључења до простора за смештај опреме у објекту. Обавезно је извршити проверу проходности новопланираних цеви пре завршних радова на уређењу простора у околини објекта (асфалтирање, постављање бехатон плоча и сл.).**

2.1.5. Инвеститор је дужан да у објекту на приступачном месту у близини концентрације ТК инсталације, а по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, уземљењем и вентилацијом, обезбеди простор за смештај телекомуникационе опреме предузећа „Телеком Србија” а.д.. По обезбеђивању простора, инвеститор је и обавези да нам исто писмено потврди и достави позицију простора у објекту.

2.1.6. Изградња (увлачење кроз навопланирану кабловску ТК канализацију) приводног оптичког кабла је обавеза Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д.

2.1.7. Повезивање приводних ТК каблова са постојећом ТК мрежом врши искључиво Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д.

2.2. ИНСТАЛАЦИЈА У ОБЈЕКТУ

2.2.1. Генерички систем каблирања зграде у склопу мрежа електронских комуникација мора бити усаглашен са српским (СРПС) стандардима уколико је њима та област регулисана, односно са европским (EN) и међународним (ISO/IEC) стандардима.

2.2.2. Изградња унутрашњих ТК инсталација и опремање приступног простора је обавеза инвеститора.

2.2.3. Препорука је да се изврши класично структурно каблирање објекта, (S)FTP/UTP кабловима категорије минимум 5е. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова не пређе 90м (не рачунајући печ каблове). У складу са тиме у објекту планирати просторе за реализацију помоћних концентрација, а у сваком од њих обезбедити завршавање свих припадајућих унутрашњих инсталација. Такође у сваком од ових простора обезбедити адекватно, непрекидно напајање, уземљење и вентилацију, у складу са захтевима наведеним за простор главне концентрације. Омогућити пролаз каблова од ових помоћних простора до главног простора за смештај опреме у објекту, техничким каналима или кроз цеви у зиду.

2.2.4. Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваке смештајне јединице, локала или пословног простора.

2.2.5. Уколико се за повезивање главне и помоћних концентрација планира употреба оптичких каблова, планирати оптичке каблове са мономодним влакнима по ITU-T G.652.D или G.657.A стандарду. Каблови морају бити предвиђени за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и предвидети резерве кабла (у броју влакана и дужини) за случај потребе за накнадним интервенцијама. Предвидети резерве каблова и у главној просторији.

3. ОСТАЛО

3.1. Пројекат израде ТК инсталације и приводне ТК канализације урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објекта, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упутствима, стандардима и прописима о изради техничке документације и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија“ а.д.. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д..

3.2. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних ТК објекта. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања.

3.3. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације, број или врсту потребних ТК прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

3.4. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите Одељење за планирање и изградњу мреже Крушевац ради вршења стручног надзора.

3.5. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација, ради што бољег квалитета изведених радова.

3.6. По завршетку радова на изградњи ТК канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

3.7. Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа „Телеком Србија“ а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.

У том случају инвеститор уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и у електронском облику на CD-у у софтверском алату TeleCAD - GIS или као цртеж у dwg формату), као и **потврду РГЗ-а** да је елаборат прихваћен, **обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д. Рад комисије се не наплаћује.

3.8. Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду.

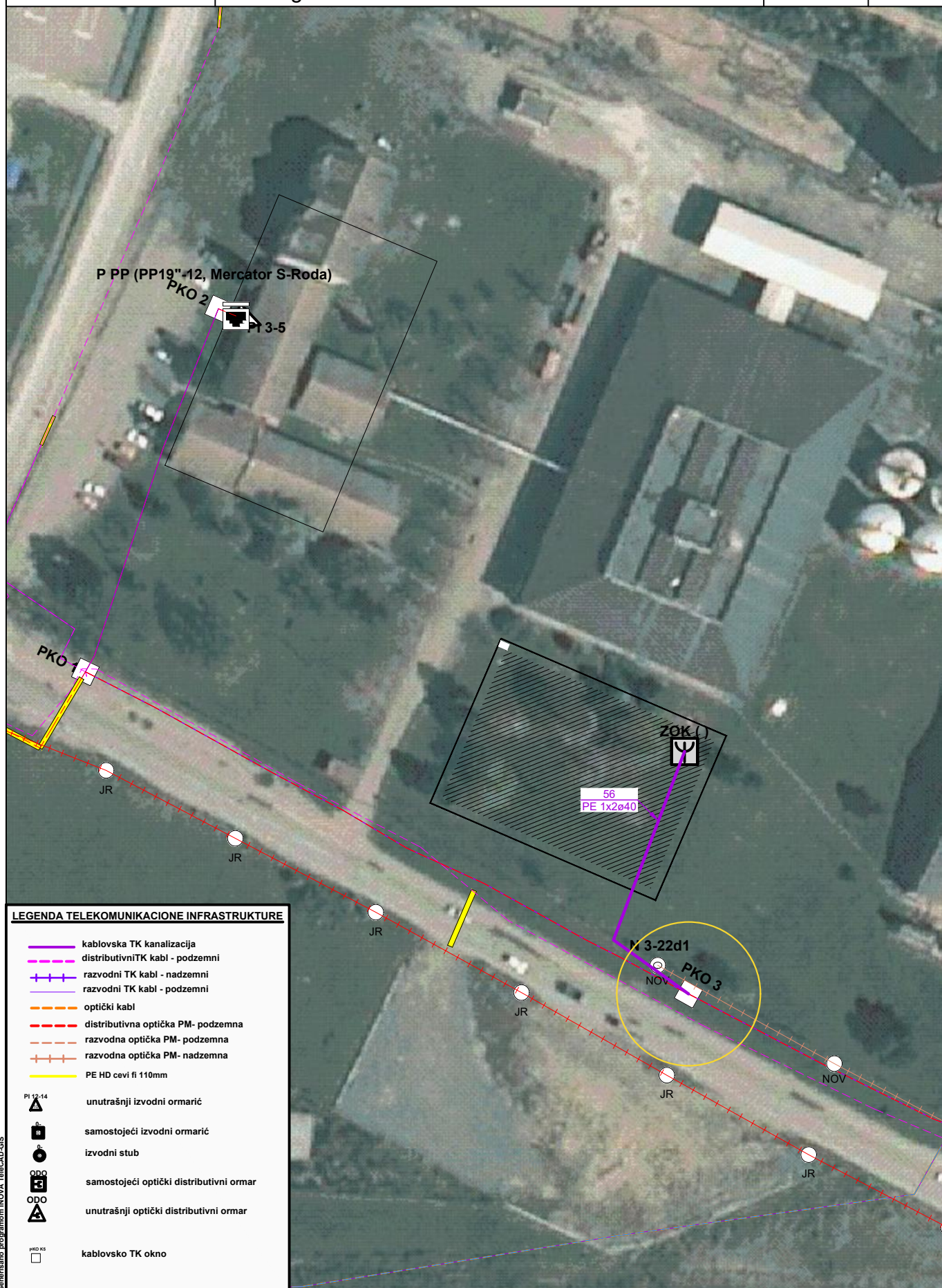
3.9. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009, 81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

С поштовањем,

ШЕФ СЛУЖБЕ



Александар Сенић, дипл.инж





ЈАВНО КОМУНАЛНО СТАМБЕНО ПРЕДУЗЕЋЕ – ТРСТЕНИК

ул. Ж. Апостоловића 8, Телефони (037) централа/факс 713-052, директор 712-367, технички сектор лок. 13, економски сектор лок. 14, комерцијална служба лок. 15, *Тек. рн. 200-2364990101928-25 БПШ банка

Наш број: 6330/1

Датум: 06.11.2025.

Подносилац захтева:

„BMB Gradnja” d.o.o.

(Овлашћено лице: Мирослав Стевановић)

ул. Жоржа Клемансоа бр. 6

11000 Београд

Заводни број и датум: 6330 од 31.10.2025. год.

Објекат: Пословни објекат – трговачки центар
ул. Кнегиње Милице, 37240 Трстеник

ЈКСП "Комстан" Трстеник, као ималац јавних овлашћења у спровођењу обједињене процедуре електронским путем, на основу одредби члана 8. и 8б. Законом о плапирању 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 и 9/2020 и 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), члана 2, става 6, тачке 6. и члана 8, 25. и 29. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/15, 114/15 и 117/2017), члана 40, 41. и 42. Одлуке о водоводу и канализацији општине Трстеник бр. 001206731 2025 07593 001 000 020 271 ("Службени лист општине Трстеник", бр. 1/2025) и на основу достављене документације и стања на терену издаје:

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за потребе израде Урбанистичког пројекта и издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење на јавну мрежу водовода и канализације пословног објекта – трговачки центар на катастарској парцели бр. 4455/10 – К.О. Трстеник у ул. Кнегиње Милице у Трстенику.

1. Прикључак будућег пословног објекта, трајног карактера, спратности Пр (приземље), који садржи три (3) пословне јединице, може се остварити на јавну водоводну мрежу преко азбест-цементне цеви пречника Ø150 mm која се налази у зеленом појасу на растојању од око 3 m од ивице коловоза са исте стране улице као и предметна катастарска парцела. Дубина цевовода није позната.
2. Минимални притисак у јавној водоводној мрежи у зони прикључења предметног објекта износи око 3,6 bar, а расположива количина воде 26 l/s.
3. Прикључни водоводни цевовод од места прикључења до шахта за смештај водомера предвидети од полиетиленских цеви (квалитета PE 100), називног (спољашњег) пречника 125 mm (SDR 17) за радни притисак PN 10 bar. Пречник прикључног водоводног цевовода одабран је сходно потреби предметног објекта за спољашњом и унутрашњом хидрантском мрежом.

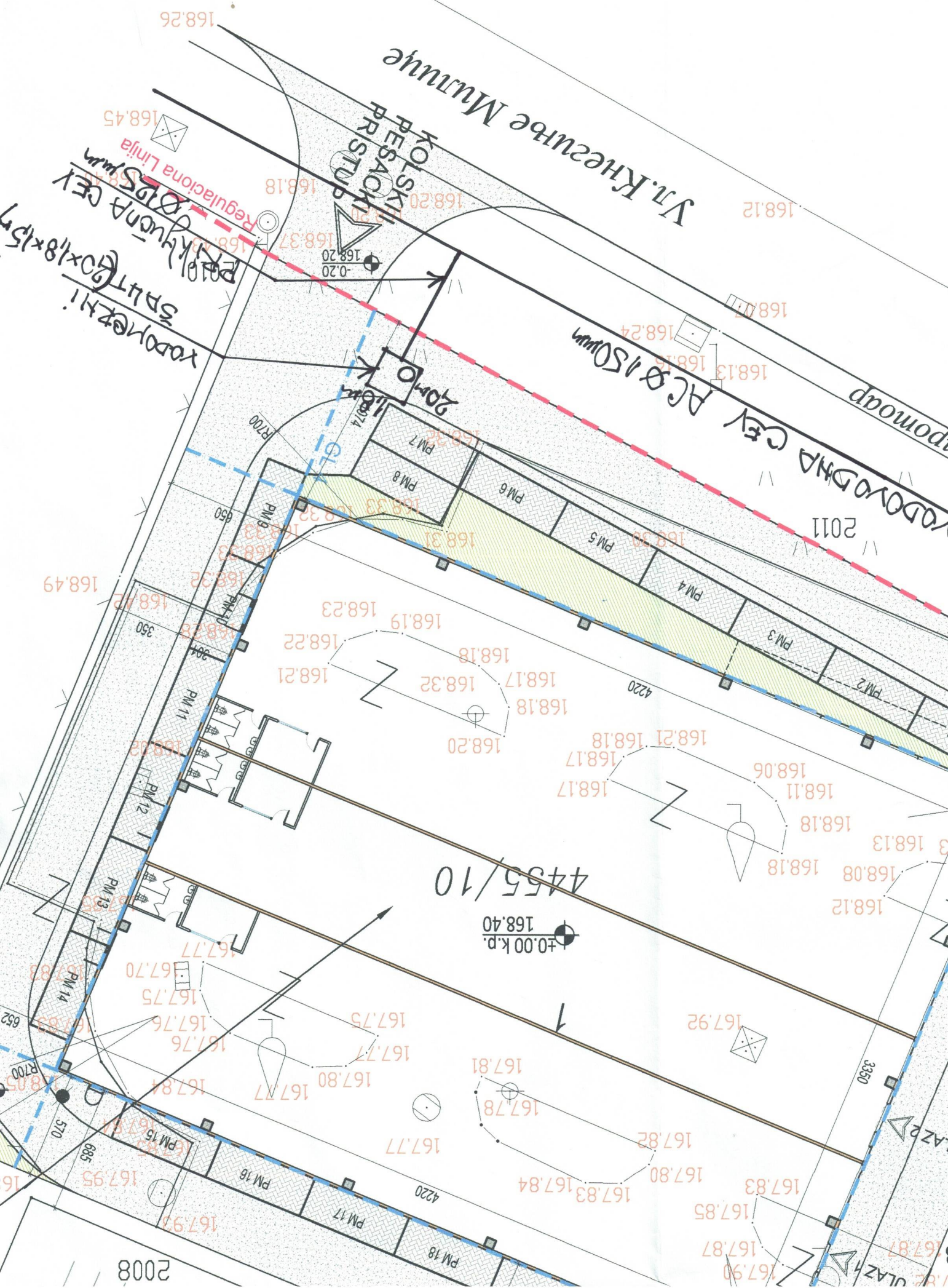
(Минимални пречник спољашње хидрантске мреже износи 100 mm према "Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара", "Сл. гласник РС", број 3 од 12. јануара 2018.)

Прикључни водоводни цевовод извести управно у односу на уличну водоводну цев.

4. Спој уличне цеви и прикључне инсталације остварити преко ливено-гвозденог Т-комада називног пречника DN 150/100 mm и припадајућих спојних елемената.
5. За мерење потрошње воде предвидети следећи водомере:
 - један водомер са сувим механизмом називног пречника DN 80 mm за хидрантску мрежу (предвиђена је спољашња и унутрашња хидрантска мрежа) који сје припремљен за уградњу уређаја за даљинско читавање
 - три вишемлазна пропелерна водомера са сувим механизмом називног пречника DN 13 mm (1/2") за пословне јединице (свака пословна јединица има свој водомер) који су припремљени за уградњу уређаја за даљинско читавање.Напомена: Сваки водомер мора бити оверен жигом у години у којој се уграђује.
6. За смештај сва четири горе наведена водомера изградити армирано-бетонски шахт минималних унутрашњих димензија (дужина x ширина x висина) 2,00 x 1,80 x 1,50 m. Шахт обезбедити поклопцем и оквиром од нодуларног лива, смештеним у угао истог, светлог отвора минимално Ø600 mm, без вентилационих отвора. У зид шахта уградити две пењалице од нодуларног лива на вертикалном растојању од 30 cm. Носивост поклопца: 50 kN (А класа) уколико је предвиђен пешачки саобраћај; 125 kN (Б класа) уколико је на паркингу за путничка возила. Шахт лоцирати унутар катастарске парцеле на растојању од максимално 3 m од регулационе линије, како је приказано на графичком прилогу, тако да буде приступачан за читавање водомера и одржавање.
7. Прикључак будућег пословног објекта на јавну канализациону мрежу није могуће остварити пошто у том делу не постоје технички услови за прикључење. За прихват употребљене вода из објекта предвидети септичку јаму одговарајућих димензија са прописним вентилационим системом.
8. Издавање техничких услова за прикључење на јавну водоводну и канализациону мрежу ЈКСП "Комстан" Трстеник наплаћује по важећем ценовнику:
 - А) За пословни објекат на главну водоводну мрежу са ПДВ-ом (20%).....13.800,00 дин.
 - Б) За хидрантску мрежу са ПДВ-ом (20%).....13.800,00 дин.
 - В) Укупно А) + Б).....27.600,00 дин.
9. Након испуњености техничких услова доноси се Решење о одобрењу прикључења на основу поднетог Захтсва о прикључењу.
10. Давање одобрења за прикључак на јавну водоводну мрежу ЈКСП "Комстан" Трстеник наплаћује по важећем ценовнику:
 - А) За пословни објекат на главну водоводну мрежу са ПДВ-ом (20%) по пословној јединици.....66.000,00 дин
 - Три (3) пословне јединице: 198.000,00 дин
 - Б) За пословни објекат на главну водоводну мрежу (хидрантска мрежа) са ПДВ-ом (20%).....129.600,00 динара
 - В) Укупно А) + Б): 327.600,00 динУ цену одобрења урачунат је рад на месту прикључка и на уградњи водомера и вентила за водоводну мрежу.
Све остале трошкове (ископ, материјал и израда водомерног шахта) сноси подносилац захтева.



Директор
Милан Стојић, дипл. екон.





Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 15.4.2026. 0:41:20

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0a38abce-bbf6-4206-8da5-42786df4653f
Матични број општине:	71170
Општина:	ТРСТЕНИК
Матични број катастарске општине:	742058
Катастарска општина:	ТРСТЕНИК
Датум ажурности:	09.04.2026. 18:11
Служба:	ТРСТЕНИК
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕГИЊЕ МИЛИЦЕ
Број парцеле:	4455/10
Површина m ² :	2604
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m ² :	2158
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	446
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BMB GRADNJA DOO BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	18.08.2023.
Трајање терета:	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 15.4.2026. 0:41:53

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	0a38abce-bbf6-4206-8da5-42786df4653f
Матични број општине:	71170
Општина:	ТРСТЕНИК
Матични број катастарске општине:	742058
Катастарска општина:	ТРСТЕНИК
Датум ажурности:	09.04.2026. 18:11
Служба:	ТРСТЕНИК
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	КНЕГИЊЕ МИЛИЦЕ
Број парцеле:	4455/10
Површина m ² :	2604
Подаци о деловима парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ОСТАЛИМ ДЕЛОМ ОБЈЕКТА
Површина m ² :	2158
Број дела:	2
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина m ² :	446
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	BMB GRADNJA DOO BEOGRAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
Врста терета:	ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ СЕ НАЛАЗЕ И НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА
Датум уписа:	18.08.2023.
Трајање терета:	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина: ТРСТЕНИК
Општинска управа
Одсек за урбанизам, грађевинарство,
имовинско-правне и стамбене послове
Број: 002294012 2025
датум: 10. 06. 2025. год.
ул. Кнегиње Милице бр.5.
37 240 ТРСТЕНИК
тел. 037-714-333/лок 111

ИБИС-КОМЕРЦ Д.О.О.

11000 Београд
ул. Цара Душана 82/8

Предмет: Достава информације о локацији
за кат.парц.бр. **4455/10** КО Трстеник
у улици Кнегиње Милице

Захтевом горњи број од 22. 05. 2025. године обратиле сте се за информацију о локацији о планској намени кат.парц. бр. 4455/10 КО Трстеник, као заинтересовано лице шта је према планском документу могуће градити, која врста објеката, димензије, спратност и укупна површина, а посебно могућност **изградње пословног/пословно-стамбеног објекта**.

На основу Вашег тражења, сагласно члану 53. 65. 66 и 68. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и Планом Генералне регулације Трстеник ("Сл. лист општине Трстеник", број 18/24), достављамо Вам извод из Плана Генералне регулације и информацију о могућности и ограничењима изградње за кат.парц.бр. 4455/10 КО Трстеник:

1) На основу донетог ПГР Тртсеник дефинисан је и обухват истог, и то: целокупна КО Трстеник, део КО Грабовац, Богдање, Чаири, Озаци и Осаоница, површине износи 1.737,56 ха.

2) Подаци о могућностима и ограничењима за грађење на катастарским парцелама.

2.1. Општа намена подручја: Наведена парцела налази се у оквиру **Урбанистичке зоне 01-Т-ц Трстеник Центар**. Урбанистичка зона **01-Т-ц** Трстеник Центар - Представља зону северно од железничке пруге, јужно од реке Западна Морава, западно од аеродрома и источно од Циганског потока. Површина урбанистичке зоне 01-Т-ц износи 245,88 ха, што представља 14,15 % подручја Плана. Ова зона представља центар Трстеника, изграђену зону са највећом концентрацијом јавних функција.

2.2. Намена земљишта: парцела припада грађевинском рејону.

2.3. Регулационе и грађевинске линије: за изградњу нових објеката дефинисана су правила регулације и нивелације.

2.4. Правила грађења: План Генералне регулације Трстеник ("Службени лист општине Трстеник", број 18/24) прописани су минимални параметри, односно правила уређења и грађења за зону становања, и то:

2.4.1. општа правила - доминантна намена простора - представља преовлађујућу намену у датој просторној целини, што значи да заузима најмање 60% урбане целине, у оквиру доминантне намене могуће су друге компатибилне намене. За урбану зону становања компатибилне намене су: управа, култура, сакрални објекти, школство, здравство, социјална заштита, спорт и комерцијалне и централне функције.

2.4.2. Општа правила за изградњу објеката

Општа правила грађења важе за цело подручје Плана генералне регулације Трстеник. На планском подручју могућа је изградња објеката у складу са претежном наменом (као преовлађујућом) и компатибилним садржајима, према општим и посебним правилима уређења и грађења. Забрањена је изградња објеката који угрожавају и негативно утичу на квалитет животне средине.

Индекс заузетости парцеле је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле изражен у процентима. Бруто површина под објектом је хоризонтална пројекција габарита објекта на ниво парцеле.

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

Подземне етаже као што су: оставе, гараже, техничке просторије, техничке оставе, комуникације и маневарски простор гаража не улазе у обрачун површина корисних етажа.

Висина новог објекта односи се на висину слемена код косих кровова, односно висину венца код равних кровова и кровова са нагибом кровних равни мањим од 10 %. Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,60 m.

Дозвољава се изградња објеката са подземном етажом - сутурен илчи подрум, а у зависности од нивоа подземних вода и обављених геомеханичких испитивања.

Кота приземља објекта се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта. На равном терену кота приземља не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,20 m виша од коте нивелете приступног или јавног пута. За објекте који у приземљу имају намену пословног простора кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара, док би се денivelација до максималне висине од 1,20 m савладала унутар простора објекта.

Не дозвољава се: надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа.

За сваку нову изградњу и доградњу, реконструкцију и адаптацију објеката за јавно коришћење, обавезна је примена техничких мера и услова за планирање, пројектовање и изградњу објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, сходно одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Објекти за јавно коришћење у смислу наведеног правилника су: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за подребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти. Приступачност, у смислу овог правилника, односе се на зграде јавне и пословне намене, објекте за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.) као и на стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова.

Простор за паркирање одређује се у оквиру грађевинске парцеле и може се користити само у функцији објекта за који је намењен.

За сваку нову изградњу и доградњу, реконструкцију и адаптацију објеката или промену намене у заштитним зонама и заштитним појасевима инфраструктурних коридора, као и за парцеле у контактним зонама потребна је сагласност управљача.

2.4.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина грађевинске парцеле дефинисана је регулационим линијама према површинама јавне намене и границама катастарских парцела и усаглашава се са технолошким условима и потребама конкретне намене, у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима.

Нове грађевинске парцеле формирају се применом правила парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела, у складу са Законом о планирању и изградњи.

На једној катастарској парцели може се формирати већи број грађевинских парцела, пројектом парцелације, до минимума утврђеног Планом и другим законским одредбама. 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 испуњавања услова за формирање грађевинске парцеле.

Исправка граница суседних парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупца на основу ранијих прописа, образовање грађевинских парцела припаарањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, под условом да је таква промена у складу са условима за образовање грађевинске парцеле датим у овом плану, врши се на основу елeбората геодетских радова, на захтев власника, односно закупца катастарске парцеле.

Уколико је површина грађевинске парцеле мања до максимално 5% од прописане минималне површине дате правилима грађења, дозвољена је изградња објеката по правилима прописаним овим Планом.

Не дозвољава се препарцелација на парцелама планираним за јавне објекте, као и на парцелама на којима постоје објекти од јавног интереса, споменици културе и легати, осим у случају када се предметни простор увећава.

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну површину. Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене није грађевинска парцела.

2.4.4. Начин обезбеђења приступа грађевинској парцели

Приступ грађевинској парцели на површину јавне намене може се обезбедити пројектом препарцелације или парцелације.

Минимална ширина приступног пута је 3,50 m и максималне дужине 35 m.

За грађевинску парцелу индивидуалног становања минимална ширина приступног пута је 2,50 m и максималне дужине 25 m. За стамбене објекта до три стамбене јединице може се формирати један колски прилаз са јавног пута ширине од 2,50 m. до 3,00 m, а у свему према условима управљача пута.

2.4.5. Положај објекта на парцели

У оквиру Плана генералне регулације Трстеник дозвољено је градити следеће типове објеката:

- слободностојећи (објект не додирује границе суседних парцела);
- двојни објекти (објект додирује једну бочну страну парцеле);
- објекти у низу (објект додирује обе бочне стране парцеле, осим првог и последњег објекта у низу);

Код изградње објеката у непрекинутом и прекинутом низу, нагиби кровних равни код косих кровова морају бити усмерени ка саобраћајници и дворишту, а не према суседним парцелама, ради несметаног одводњавања атмосферских вода. Ова одредница не односи се на равне кровове.

У случају изградње објеката у непрекинутом низу, објекти се постављају до границе суседних (бочних) парцела, осим првог и последњег објекта у непрекинутом низу који су од границе суседних (бочних) парцела које не додирују удаљени минимално 2,50 m.

Минимално растојање слободностојећих објеката од бочних граница парцеле и задње границе парцеле је минимално 2,50 m. За изграђене објекте чије је растојање од бочних граница парцела мање од 2,50 m не могу се на тим странама предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија), а могу се предвиђати отвори за помоћне просторије (купатила, оставе, ходнике, степеништа и слично).

Најмање дозвољено растојање од најистуреније тачке новог објекта било ког типа изградње до границе објекта са суседом у задњем делу дворишта износи најмање половину висине вишег објекта, али не може бити мање од 5,00 m.

Код изградње објеката у непрекинутом, односно прекинутом низу, обавеза је предвидети пасаж ради уласка у задњи део дворишта. Минимална ширина пасажа износи 4,00 m. Минимална висина пасажа код вишеспратних вишепородичних објеката је висина која омогућава пролаз противпожарног возила, у складу са важећом законском регулативом.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност између објеката на суседним парцелама (изузев објеката у низу) износи најмање половину висине вишег објекта али не може бити мања од 5,00 m. (одредница се не односи на помоћне објекте). Међусобна удаљеност између објеката на суседним парцелама (изузев објеката у низу) може износити и трећину вишег објекта али не може бити мања од 5,00 m (одредница се не односи на помоћне објекте), а на бочним фасадама дозвољени су отвори само за помоћне просторије и комуникације.

Минимално растојање објекта у оквиру исте парцеле

Растојање између објеката у оквиру једне грађевинске парцеле је минимално трећина висине вишег објекта, али не мање од 4,00 m.

2.4.6. Правила и услови за пратеће и помоћне објекте на парцели

На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других/пратећих објеката исте или компатибилне намене према условима датим за зону у којој се налази. Други и пратећи објекти могу да се граде у оквиру објеката јавних намена и јавних служби, као и у оквиру привредних делатности (производни и радни комплекси, комерцијалне делатности) и становања (вишепородичног и са пословањем).

Спратност других/пратећих објеката усаглашава се са спратношћу главног објекта ако није другачије дефинисано појединачним правилима грађења.

На истој грађевинској парцели могућа је изградња помоћних објеката: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, надстрешнице, тремови, сеници, бунари, септичке јаме и слично. У оквиру помоћних објеката није могуће обављати функцију становања. Помоћни објекти као што су сеници и надстрешнице за наткривено седење дозвољавају се у оквиру свих врста намена.

Спратност помоћних објеката ограничава се на П (приземље) и висине до 5,00 m. Помоћни објекти по правилу постављају се на растојању од 0,50 m од међе (најистуренија тачка објекта ка међи суседа), са обавезним одводњавањем воде са кровних равни у своју парцелу.

За постављање помоћних објеката на међи, неопходна је сагласност власника суседне парцеле, осим ако је сусед већ на међи онда сагласност није потребна.

2.4.7. Ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање грађевинских парцела транспарентном оградом висине до 1,40 m са или без парапета (парапет висине до 0,50 m) коју је могуће озеленети садњом зимзелених пузавица. Зидане пуне ограде су висине до 0,90m као и ограде од природног зеленила.

Ограде се постављају унутар грађевинске парцеле. Према регулационој лонији пешачке и колске капије обавезно се отварају према унутрашњости грађевинске парцеле. Могуће је поставити ограду према суседној грађевинској парцели на осовини грађевинске парцеле само уз сагласност суседа.

2.4.8. Препусти на објекту у односу на регулацију и грађевинске линије

Дозвољени препусти на објекту (еркери, дократи, балкони, надстрешнице и слично) у нивоу спратова су до 1,60 m преко грађевинске линије и до 1,20 m преко регулационе линије (у случају када се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом). Препуст објеката преко регулационе линије могућ је само када постоји тротоар минималне ширине 2,00 m и то на минималној висини 4,00 m од коте тротоара.

2.4.9. Начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање возила

Постојећи и планирани објекти своје потребе за паркирањем возила решавају у оквиру сопствене грађевинске парцеле у гаражи или на слободном делу парцеле. Гараже објеката могу бити подземне или надземне. Подземне гараже могу бити у габариту или изван габарита објекта и изводе се према техничким нормативима и прописима за ту врсту објекта, уколико не постоје сметње хидротехничке и геотехничке природе и ако не угрожавају суседне објекте. Надземне гараже могу бити у склопу самог објекта или као самосталан објекат, при чему се урачунавају у индексе изграђености и заузетости парцеле.

Постојећи и планирани објекти своје потребе за паркирањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- становање: 1 ПМ на 1 стан и 1 ПМ на 2 стана за становање уз подршку (социјално становање);
- пословање, администрација, услуга и сл.: 1 ПМ на 70 m² корисног простора, односно 1 ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70 m²;
- трговина на мало: 1 ПМ на 30 m² корисног простора, односно 1 ПМ по локалу за површине мање од 30 m²;
- угоститељство: 1 ПМ на два стола са по четири столице, или 1 ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1. категорије;
- хотелијерска установа: 1 ПМ на користан простор за 10 лежја или 1 ПМ на 3 лежја за хотел 1. категорије и на 30 кревета 1 ПМ за аутобусе;
- банке, поште: 1 ПМ на 70 m² корисног простора или 5-7 запослених;
- производни, магацински и индустријски објекат: 1 ПМ на 200 m² корисног простора или укупан број ПМ за 30% запослених;
- производно прерађивачки објекат: 1 ПМ на 8 запослених;
- једно ПМ на 100 m² површине храма + једно ПМ за парохијана.

Капацитете за паркирање теретних возила у друмском саобраћају треба обезбедити у зонама индустријских и складишних објеката.

Паркинг простор за паркирање теретних возила у склопу привредно индустријског комплекса или складишта, решавати на припадајућој парцели, а према следећем нормативу: 1 ПМ/600 m² БРГП индустријског/складишног/магацинског простора.

2.4.10. Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката врши се у складу са прописаним правилима грађења и уређења прописаним овим Планом.

Реконструкција, доградња, адаптација и санација постојећих објеката ради се према идејном архитектонском пројекту, а у складу са наменом објекта.

Објекти који су изграђени делимично испред грађевинске линије могу се реконструисати, доградити или адаптирати само према новој планској регулацији и грађевинским линијама.

Надградња нових етажа је могућа уз поштовање задатих параметара.

Надградња подразумева обезбеђивање потребног броја паркинг места за нове капацитете.

Дозвољена је изградња косог крова на објектима са равним кровом без поткровља.

Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формира поткровље у више нивоа.

Адаптација постојећих таванских простора са циљем добијања новог стамбеног простора је дозвољена, али до планских висина објеката за ту намену.

Забрањена је промена сутуренских и подрумских просторија за становање.

Уклањање постојећег објекта ради изградње новог објекта на истом месту, дозвољено је само уз поштовање параметара дефинисаних овим Планом.

2.5. Урбанистички параметри:

2.5.1. Правила грађења за објекте и површине остале намене

Комерцијалне делатности - Урбанистичка целина КЦ

Доминантна намена: трговина, угоститељство, објекти у функцији туризма, занатства, услуге, пословање и финансије, бирои, агенције и сл.;

Могућа, допунска намена: становање, спорт, школство, здравство, дечије и социјалне установе, култура, рекреација, спортска друштва, инфраструктурни објекти;

Забрана изградње: производне делатности које буком, мирисима и другим штетним еманацијама утичу негативно на здравље људи и загађују животну средину преко дозвољених граница.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, не може бити заступљено становање, простор коме припада парцела 4455/10 КО Трстеник представља део комплекса са изграђеним објектима комерцијалне намене (трговина) и производне делатности (откуп и прерада пољопривредних производа - вински подрум и хладњача).

У оквиру комерцијалних делатности могуће је формирати мање и средње производне комплексе (мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала,

прерада пластике и сл.) који својим радом и производњом не угрожавају околне намене, не утичу на безбедност и здравље људи и немају негативне последице на животну средину.

Тип градње	Спратност	Максимални индекс заузетости (%)	Минимална површина парцеле (м ²)	Минимална ширина фронта (м ²)	Минимални проценат зеленила (%)
Комерцијалне делатности	П+3	60	350	14	20

2.6. Посебна правила грађења:

- **регулациона линија** примарне градске улице (улица Кнегиње Милице - к.п.бр. 5408/4 КО Трстеник) се поклапа са границом парцеле (к.п.бр. 4455/10 КО Трстеник) према улици.

- **грађевинска линија** дуж примарне градске улице (улица Кнегиње Милице) у зони к.п.бр. 4455/10 КО Трстеник је удаљена минимално 5,00 m у односу на регулациону линију.

- **најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:**

• међусобна удаљеност између објеката на суседним парцелама (изузев објеката у низу) износи најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али **не може бити мања од 5,0 m** (одредница се не односи на помоћне објекте).

• међусобна удаљеност између објеката на суседним парцелама (изузев објеката у низу) може износити и $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта али **не може бити мања од 5,0 m** (одредница се не односи на помоћне објекте), а на бочним фасадама дозвољени су отвори само за помоћне просторије и комуникације.

• за изграђене објекте чије је растојање од бочних граница парцеле мање од 2,5 m, не могу се на тим странама предвиђати отвори просторија за становање (као и атељеа и пословних просторија), а могу се предвиђати отвори за помоћне просторије (купатила, оставе, ходнике, степеништа и слично).

- **минимално растојање објекта у оквиру исте парцеле:**

• растојање између објеката у оквиру једне грађевинске парцеле је минимално $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m.

- **правила висинске регулације:**

- висина објекта је растојање од подножја објекта до слемена (за објекте са косим кровом), односно венца или ограде крова (за објекте са равним кровом). У случају да слеме или венац нису континуирани котом слемена или венца сматра се највиша ката;

- ката приземља новопланираних објеката може бити максимум 1,50 m изнад коте терена на коме се налази главни улаз у објекат, с тим да се простор испод коте приземља не може користити за становање;

2.7. Прилаз и прикључци на комуналну инфраструктуру:

- **прилаз:** постојећа кат.парц.бр. **4455/10** КО Трстеник има непосредан прилаз до јавне површине из правца југа, део државног пута IIА реда - део улице Кнегиње Милице (к.п.бр. 5408/4 КО Трстеник).

- **комунална инфраструктура:** у оквиру регулације саобраћајнице - улице Кнегиње Милице је изграђена комунална инфраструктура (водоводна, канализациона и нисконапонска електро мрежа).

2.8. Подаци о к.п.бр. 4455/10 КО Трстеник, за изградњу пословно-самбеног објекта:

Насељено место: Трстеник	Начин коришћења земљишта, катастарска класа и подаци о објектима: Земљиште у грађевинском подручју; земљиште под делом зграде, земљиште уз зграду и други објекат катастарска парцела број 4455/10 КО Трстеник састоји се из два дела. - део број 1 има површину 2158 m ² - земљиште у грађевинском подручју - земљиште под делом зграде; - део број 2 има површину 446 m ² - земљиште у грађевинском подручју - земљиште уз зграду и други објекат;
К.О.: Трстеник	
Потес/улица: Кнегиње Милице	
Површина: 2 604 m²	

2.9. Ограничења:

• **забрана изградње:** производне делатности које буком, мирисима и другим штетним еманацијама утичу негативно на здравље људи и загађују животну средину преко дозвољених граница.

• **за приступ локацији изградње пословно-самбеног објекта:** прибавити техничке услове управљача пута/улице.

***ПРЕ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА ПРИБАВИТИ УСЛОВЕ ОД МИНИСТАРСТВА ОДБРАНЕ, ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ КОНТРОЛИСАНЕ ГРАДЊЕ.**

2.10. Инструменти спровођења:

Генерални план Трстеника спроводи се урбанистичким плановима и директно. Основни циљ израде урбанистичких планова је формирање јавних простора, првенствено регулација улица, и инфраструктурно опремање, као и дефинисање правила грађења и правила уређења.

Кроз израду План генералне регулације извршено је преиспитивање постојеће планске документације, па су дефинисане целине или делови који се могу спроводити на основу постојеће планске документације, као и планови који се овим генералним планом стављају ван снаге.

к.п.бр. 4455/10 КО Трстеник: ПРИВЕДЕНО НАМЕНИ

○ испуњава минималне услове у погледу површине за планирану намену - пословање, постојећа површина парцеле је 2604 m², а правилима парцелације је дата минимална површина за комерцијалне делатности 350 m².

Планирана изградња пословне зграде на кат.парц.бр. 4455/10 КО Трстеник је могућа. Пре изградње пословног објекта потребно је урадити планску документацију - План детаљне регулације или урбанистички пројекат који ће обухватити наведену парцелу и околне парцеле.

Напомена: За подручје коме припада наведена катастарска парцела број 4455/10 КО Трстеник - Урбанистичка зона 01-Т-ц Трстеник Центар примењује се План генералне регулације Трстеник.

Сагласно члану 53а, 54 и 55. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) *потребна је израда Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонска разрада локације за изградњу пословног објекта, који ће обухватити целу катастарску парцелу 4455/10 у КО Трстеник.*

Урбанистички пројекат израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар за израду урбанистичких планова и израду техничке документације. Израдом урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Промена и прецизно дефинисање планираних намена дозвољена је када је планом предвиђена било која од компатибилних намена.

Пре израде урбанистичког пројекта прибавити техничке услове и друге посебне услове од имаоца јавних овлашћења.

Урбанистички пројекат садржи текстуални и графички део:

текстуални део:

- 1) правни и плански основ;
- 2) обухват урбанистичког пројекта;
- 3) услове изградње (намена, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решавања паркирања, техничке услове прикључака на комуналну инфраструктуру и по потреби друге специфичне услове);
- 4) нумеричке показатеље (површина, индекс изграђености или индекс заузетости, спратност или висина, број паркинг места, проценат зелених површина и по потреби друге специфичне услове);
- 5) начин уређења слободних и зелених површина;
- 6) начин прикључења на инфраструктурну мрежу;
- 7) инжењерскогеолошке услове;
- 8) мере заштите животне средине;

Након израде урбанистичког пројекта, инвеститор подноси надлежном органу захтев за потврђивање урбанистичког пројекта.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од седам дана. На јавној презентацији се евидентирају све примедбе и сугестије заинтересованих лица.

По истеку рока за јавну презентацију надлежни орган доставља урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама комисији за планове (у року од три дана).

Комисија за планове (у року од осам дана) разматра све примедбе и сугестије са јавне презентације, врши стручну контролу и константује да ли је урбанистички пројекат у складу са планом ширег подручја или не, сачињава писмени извештај са предлогом о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта.

Орган надлежан за послове урбанизма (у року од пет дана од дана добијања предлога комисије) потврђује или одбија потврђивање урбанистичког пројекта и о томе без одлагања писменим путем обавештава подносиоца захтева.

На обавештење може се поднети приговор општинском већу, у року од три дана.

Потврђени урбанистички пројекат објављује се на интернет страници надлежног органа, и представља основ за издавање локацијских услова.

• Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе, потребно је да инвеститор поднесе захтев за издавање локацијских услова, а након потврђивања Урбанистичког пројекта.

• У поступку издавања локацијских услова прибављају се технички услови имаоца јавних овлашћења у складу са ближе одређеном наменом, положајем и величином објекта који се планира.

Прилог:

прилог 1. Извод из Плана генералне регулације Трстеник
(„Службени лист општине Трстеник“, број 18/24)

- 1/1 намена површина,
- 1/2 карта спровођења,
- 1/3 саобраћајно решење са регулационим линијама,
- 1/4 урбанистичка регулација са грађевинским линијама,

прилог 2. постојеће стање - геодетска подлога и ортофото ширег подручја

прилог 3. постојеће стање - геодетска подлога и ортофото

прилог 4. постојеће стање - дкп подлога

Доставити:

- подносиоцу захтева: *Ибис Комерц д.о.о, ул. Цара Душана 82/8 - 11 000 Београд (х3)*

- архиви

Обрада урбанистичка регулатива,
саветник за просторно планирање

Борђевић Миролуб
Борђевић Миролуб, дипл.пп.



М.П.

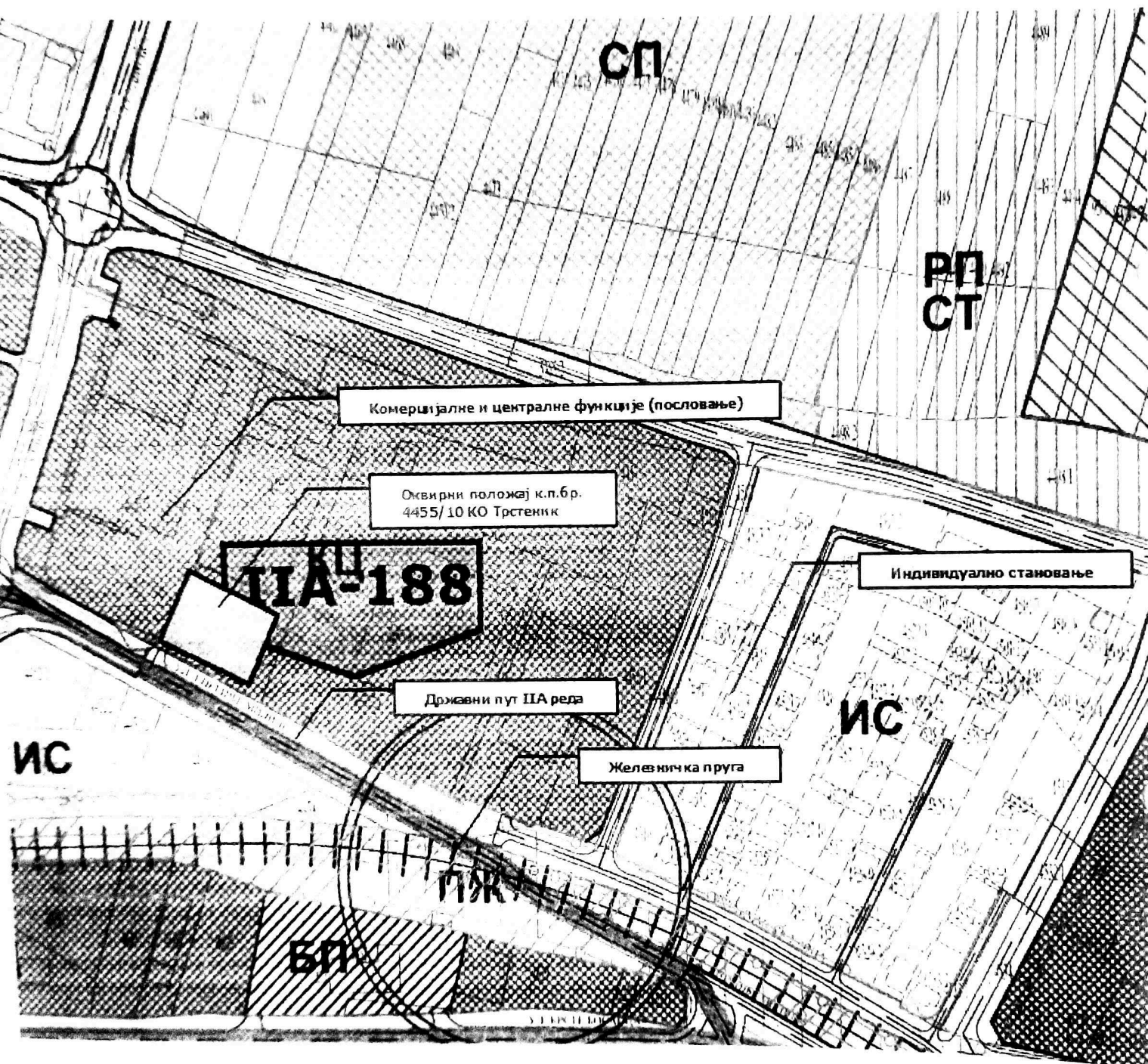
Шеф одсека,

Милетић Милош, дипл.грађ.инж.

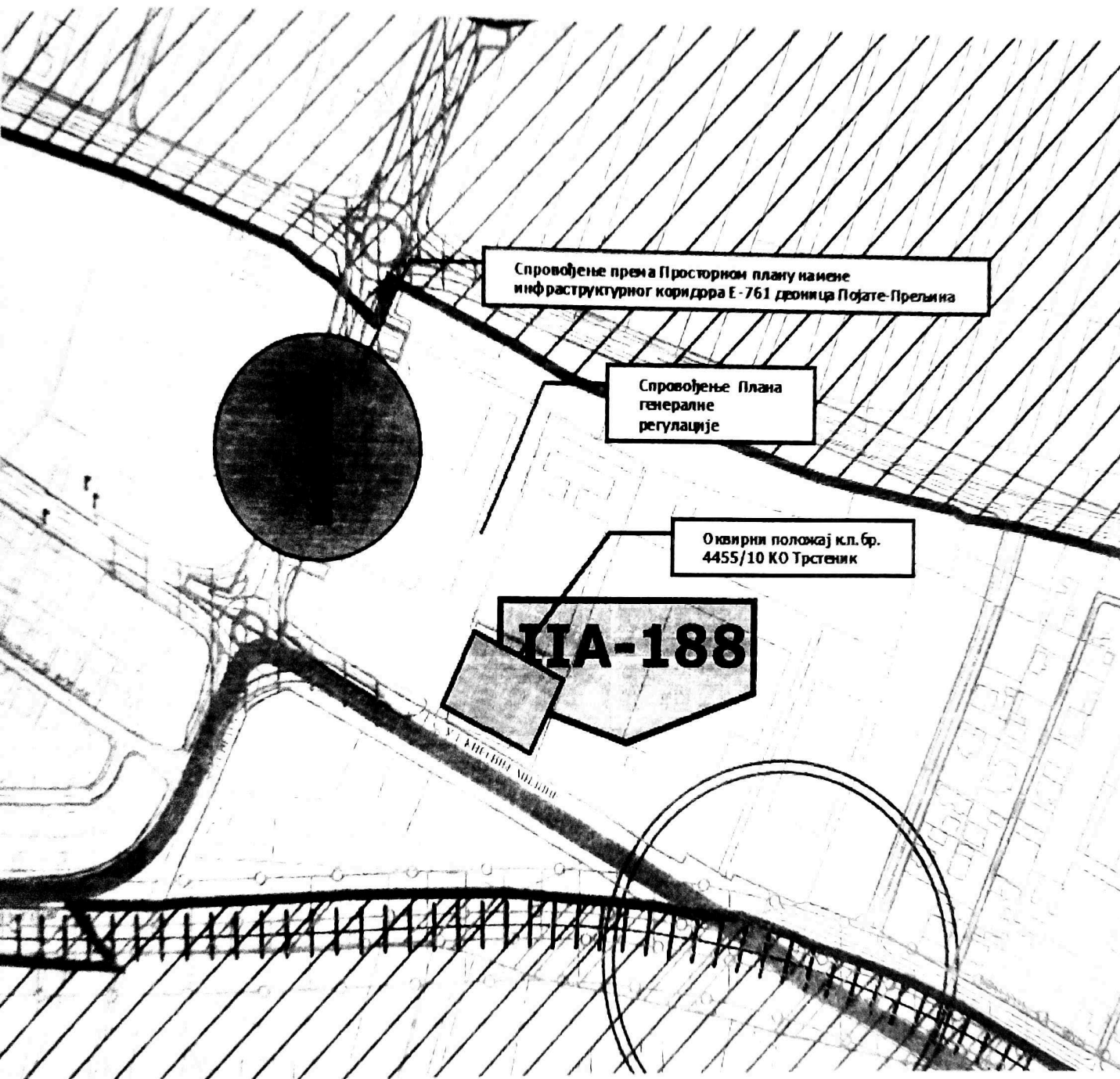
Извод из Плана генералне регулације Трстеник

("Службени лист општине Трстеник", број 18/24)

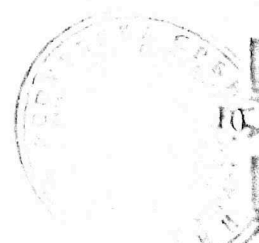
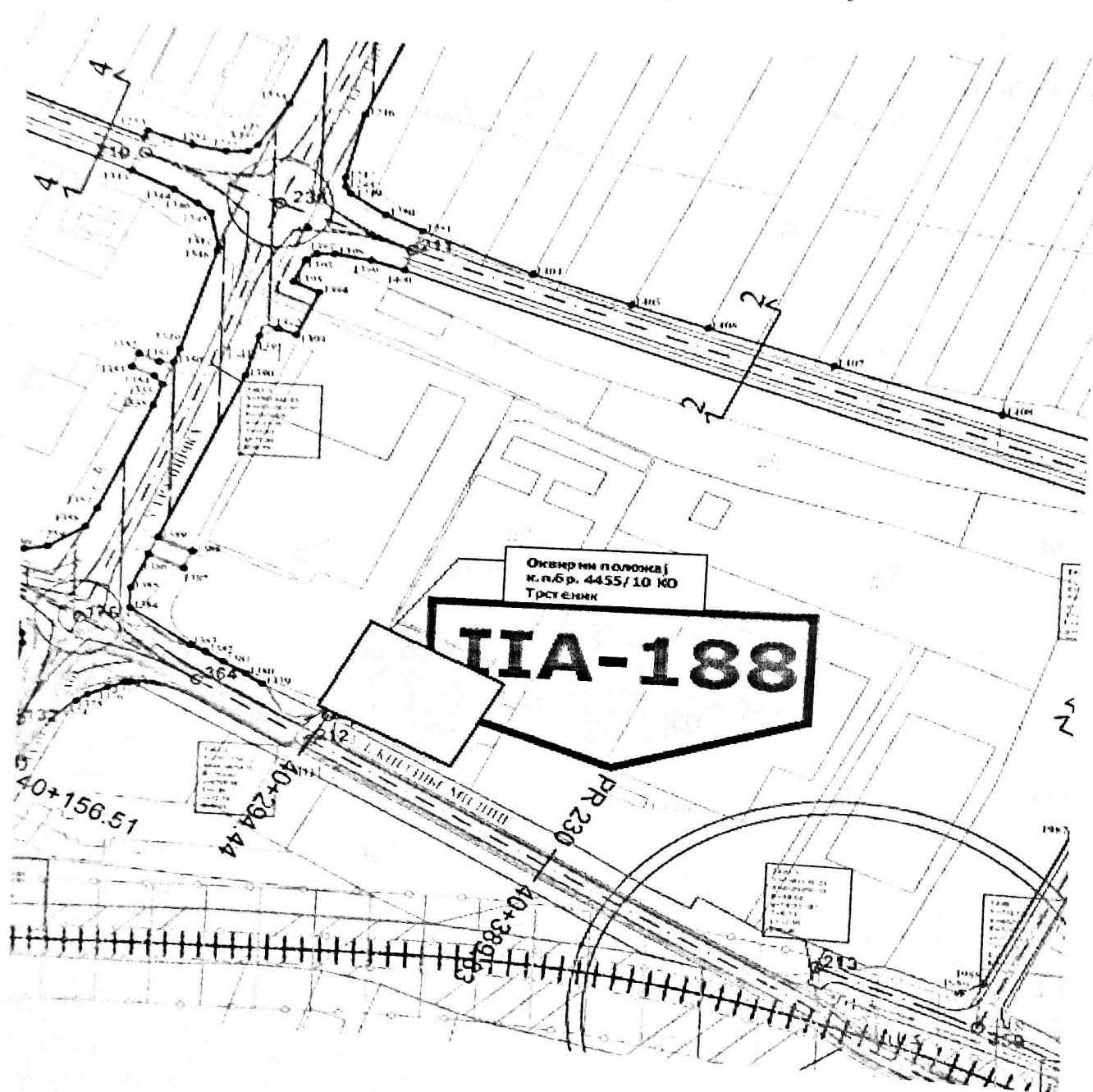
- намена површина -



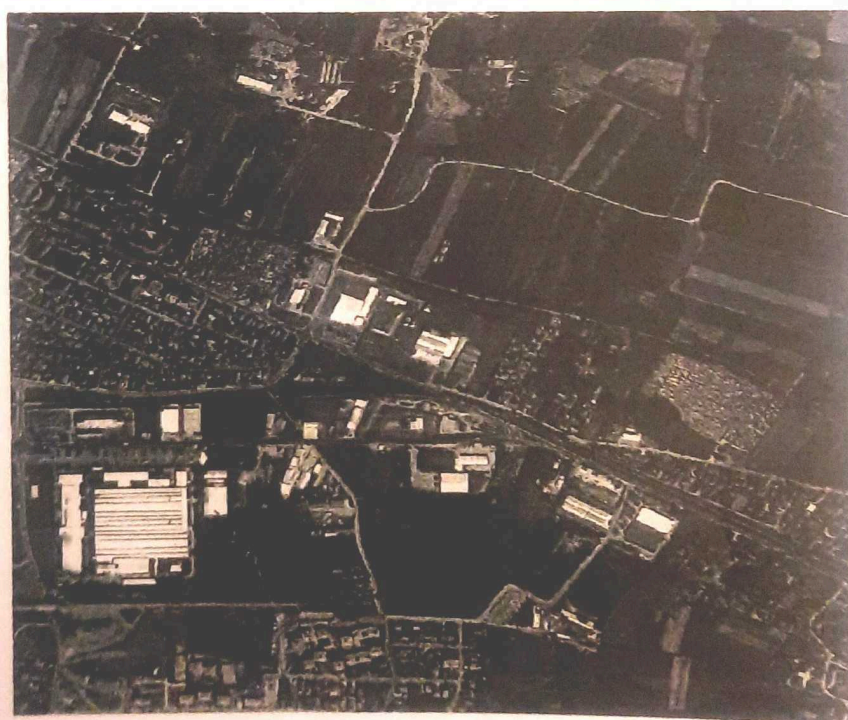
Извод из Плана генералне регулације Трстеник
(“Службени лист општине Трстеник”, број 18/24)
- карта спровођења -



Извод из Плана генералне регулације Трстеник
 ("Службени лист општине Трстеник", број 18/24)
 - саобраћајно решење са регулационим линијама -



Постојеће стање - геодетска подлога и ортофото ширег подручја



Постојеће стање - дкп подлога

