

  Sertifikat izdat 27.03.2013.g. Trenutno valjanost proverite putem QR koda.    ARHIPLAN DOO ARANĐELOVAC Company ID: 17576259 Bisnode d.o.o. / 18.9.2019	« А Р Х И П Л А Н » Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг А Р А Н Ћ Е Л О В А Ц 34 300 Аранђеловац, ул. Кнеза Михаила бр. 66 ПИБ: 103421790; матични број: 17576259; шифра делатности: 7111 Тел: 034/70-30-10, 70-30-11, 70-30-12 Тел/факс: 034/70-30-10 Е-mail: office@arhiplan.org Жиро рачун: 205 – 134175 – 16
--	---

Број: 156/20-001

Датум: 27.05.2020.

Општина Аранђеловац
Комисија за планове општине Аранђеловац

Венац слободе бр.10
34 300 Аранђеловац

ПРЕДМЕТ: Поступање обрађивача на примедбе Комисије за планове општине Аранђеловац

ВЕЗА: Извештај о стручној контроли урбанистичког пројекта изградње на к.п.бр. 2072, 2074 и 2075 КО Аранђеловац, број 06-248-2/2020-01-2 од 14.04.2020.године

Садржај текстуалног дела Урбанистичког пројекта је усаглашен са Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Примедба бр. 1.

Опис примедбе: УП мора да садржи све елементе који су прописани ЗПИ и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/19) - уредити називе поглавља (недостају инжењерско-геолошки услови)

Одговор обрађивача: **Примедба је прихваћена.**
У текстуалном делу, додато је поглавље 6. Инжењерскогеолошки услови изградње.

Примедба бр. 2.

Опис примедбе: Извршити лектуру текста, уједначити начин исписа бројева службених гласила на две или четири цифре (за годину објављивања)

Одговор обрађивача: **Примедба је прихваћена.**
У текстуалном делу, кориговани су бројеви службених гласила, тако да су године објављивања свуда сведене на две цифре.

Примедба бр. 3.

Опис примедбе: Страна 1, 1.4. Подаци о постојећем стању, став 2 – „предметно подручје је у нагибу“. Појаснити нагиб везано за стране света (од севера ка југу, према котама и изохипсама на КТП-у). Описати постојеће објекте који се планирају за уклањање (намена, спратност, статус) кроз табеларни приказ.

Одговор обрађивача: **Примедба је прихваћена.**
У текстуалном делу, допуњено је поглавље 1.4. Подаци о постојећем стању на локацији.

Примедба бр. 4.

Опис примедбе: Страна 3, препорука је да се табеле обједине ради прегледости поступака прве и друге фазе формирања грађевинске парцеле планиране за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта.

Одговор обрађивача: **Препорука је прихваћена.**
У текстуалном делу, у поглављу 2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и

Примедба бр. 5.

Опис примедбе: Страна 8, 3.1. Услови за изградњу и уређење интерних саобраћајних и паркинг површина – текст је уопштен, не прати конкретну локацију везано на нивелацију (који су падови, да ли је тротоар око објекта урачунат или не у биланс површина. У графичким прилозима УП није приказано попличавање око објекта дато у ИДР-у, који је саставни део УП, а директно утиче на исказану вредност зелених површина на парцели.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Поглавље је пренумерисано и сада гласи **2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**, у ком је описана конкретна локација.
Графички прилози и биланси површина у УПу и ИДРу су усаглашени.

Примедба бр. 6.

Опис примедбе: Страна 8, 3.3.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода – нису дефинисани прикључци, осим реченице да је „прикључење објекта планирано у оквиру јавне површине“. Прикључак мора бити у оквиру парцеле, а не на јавној површини. Из текста се не види да ли планирани капацитети дефинисани ПГР-ом могу задовољити потребама планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта (компатибилна намена), као и да је издатим условима описано искључиво постојеће стање.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Поглавље је пренумерисано и сада гласи **5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода**, и допуњено је следећим ставовима:

- Планирани вишепородични стамбено-пословни објекат, у односу на потребне капацитете, може се прикључити на постојећи вод ПЕ Ø 110mm, уз потребну надоградњу, односно изградњом потребне дужине предметног цевовода до предметне локације, у дужини од око 50m и на тај начин обезбедити водоснабдевање.
- Уколико се приликом даље разраде техничке документације, код прорачуна потребне количине воде за противпожарну заштиту, установи да постојећи вод ПЕ Ø 110mm, не задовољава потребе, планирани објекат је могуће прикључити на ПЕ Ø 160mm, која се налази јужно од предметне локације, уз надоградњу, односно изградњу недостајућег вода у дужини од око 110m.

Такође, графички прилог број **8.План мрежа и објеката инфраструктуре**, допуњен је недостајућим планираним водом.

Примедба бр. 7.

Опис примедбе: Начин оградивања није прописан кроз УП, па је исти потребно дефинисати – не може бити алтернативно решење. У оквиру тачке 5. Збирни преглед урбанистичких показатеља потребно је или дати само кратак преглед из ПГР, или дати извод и остварене вредности, а не како је дато – делом је извод из ПГР-а а делом су унети и подаци остварени УП-ом.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Поглавље је пренумерисано и сада гласи **2.9. Оградивање локације**, у ком је описан начин оградивања предметне локације.

Примедба бр. 8.

Опис примедбе: На свим графичким прилозима УП означити **подземну** грађевинску линију (дата је само основа сутерена на графичком прилогу бр. 6), посебно онај део који излази из зоне градње, као и за исту искотирати удаљења од границе грађевинске парцеле и суседних објеката. Такође, у текстуалном делу УП потребно је изјаснити се о начину обезбеђења суседних објеката.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Кориговано је Идејно решење објекта, тако да се подземна и надземна грађевинска линија / граница грађења поклапају. Потпорни зид који је био планиран према суседним к.п.бр. 2071 и 2073 КО Аранђеловац, сада не постоји.

Примедба бр. 9.

Опис примедбе: Дефинисати начин приласка - улаз у ТС; заштитни појасеви према условима нису нанети на графици, ТС је приказана шематски на графици, потребно ју је приказати пројектовану на свим прилозима са дефинисаним улазом. У овом делу је спратност практично П+4.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
У текстуалном делу, у поглављу **5.2. Електроенергетска инфраструктура**, описан је начин приступа планираној локацији трафостанице.
На графичком прилогу број **6. Ситуациони приказ основе сутеренске етаже (гаража) са решењем саобраћајног приступа**, на којој је приказана локација ТС, додата је графичка ознака која дефинише улаз у ТС. Такође, графички прилог број **8. План мрежа и објеката инфраструктуре** је допуњен са пројектованом локацијом ТС и дефинисаним улазом, као и трасом електроенергетског вода који је планиран за каблирање.
Према појмовнику из важећег планског документа, сутерен је ниво у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до 1m и мање, па је дефинисана спратност за планирани објекат Су+П+3.

Примедба бр. 10.

Опис примедбе: На свим графичким прилозима означити и подземну и надземну ГЛ. На југозападној и делимично источној страни објекта, због нагиба терена, етажа гараже постаје приземна, па се поставља питање „пробијања“ грађевинске линије са источне стране. Такође, у том делу је спратност П+4.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Кориговано је Идејно решење објекта, тако да се подземна и надземна грађевинска линија / граница грађења поклапају. Потпорни зид који је био планиран према суседним к.п.бр. 2071 и 2073 КО Аранђеловац, сада не постоји.
Према појмовнику из важећег планског документа, сутерен је ниво у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до 1m и мање, па је дефинисана спратност за планирани објекат Су+П+3.

Примедба бр. 11.

Опис примедбе: Дати попречни пресек кроз терен и све објекте (да се види потпорни зид) на месту најближег удаљења новопланираног објекта од суседног помоћног објекта на к.п. бр. 2073, као и на месту највише денивелације терена између парцеле на којој се гради објекат и суседне парцеле.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Кориговано је Идејно решење објекта, тако да потпорни зид који је био планиран према суседним к.п.бр. 2071 и 2073 КО Аранђеловац, сада не постоји. На графичком прилогу број **7. План регулације и нивелације**, дат је пресек кроз терен и фасада објекта према суседним парцелама.

Примедба бр. 12.

Опис примедбе: Удаљење од суседних објеката на парцелама, а који су означени као помоћни, није испоштовано према параметрима дефинисаним ПГР-ом. Такође, нису дати ни подаци о правном статусу ових објеката, као ни податак да ли ови објекти имају отворе на фасадама према новопланираном објекту.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
У текстуалном делу, у поглављу **2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле** појашњен је начин на који је одређена зона за грађење, односно удаљење према суседним парцелама и објектима.

Примедба бр. 13.

Опис примедбе: Ускладити у УП-у и ИДР-у спратност, а затим висину венца.

Одговор обрађивача: Примедба прихваћена.
Усаглашени су параметри у УПу и ИДРу.

Примедба бр. 14.

Опис примедбе: У текстуалном делу УП, у поглављу 3.3., јасно назначити да ли су за вишепородични стамбени објекат (компатибилна намена) планирани капацитети инфраструктуре у оквиру капацитета који су опредељени ПГР-ом (чл. 61. ЗПИ).

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Поглавље је сада пренумерисано и гласи **5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ**, и комплетно је усаглашено и допуњено.

Примедба бр. 15.

Опис примедбе: Ускладити потребне капацитете електричне енергије и гаса, а везано за грејање објекта, са условима добијеним од комуналних организација, односно дефинисати УП-ом на који начин ће се вршити грејање објекта – грејање се мора дефинисати тачно, а не давати алтернативно.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Поглавље је сада пренумерисано и гласи **5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ**, и комплетно је усаглашено и допуњено, тако да је дефинисано да се грејање планираног објекта врши на гас.

Примедба бр. 16.

Опис примедбе: У текстуалном делу УП ускладити правила за оградивање парцеле (страна 6 – према површинама јавне намене није планирана ограда и страна 12 – парцела се може оградивати према улици).

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Поглавље је пренумерисано и сада гласи **2.9. Ограђивање локације**, у ком је описан начин оградивања предметне локације.

Примедба бр. 17.

Опис примедбе: Паркинг место у гаражи 1 означено бр. 9 (са подужним начином паркирања) треба да има димензије 550X200 и одговарајући манипулативни простор.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Предметно паркинг место је укинута и извршена је корекција графичких прилога.

Примедба бр. 18.

Опис примедбе: Паркинг места (4ПМ) од бр. 34 до бр. 37 нису безбедна обзиром да се простор за маневрисање возила налази у наставку рампе за улаз у гаражу 1 тако да је прегледност ограничена (посебно између возича који излазе из гараже и паркираних возила). Такође, имајући у виду попречни профил ул. Милоша Црњанског (удаљеност коловоза од рег. линије 0,5м) положај паркираних возила омета и прегледност возила на излазу из гараже приликом укључења на улицу М.Црњанског. Паркинг место бр. 36 својим димензијама улази у коловозне површине.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Предметна паркинг места су укинута и извршена је корекција графичких прилога.

Примедба бр. 19.

Опис примедбе: Према подацима из ИДР-а површина паркинг гараже 2 износи НЕТО 415,37м² тако да према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија припада категорији средњих гаража (за средње гараже другачији су услови приступа и други параметри у односу на мале гараже до 400м²).

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
С обзиром да се у планирану трафостаницу улази директно из улице Милоша Црњанског а не из предметне гараже, коригован је табеларни приказ биланса површина у Идејном решењу, тако да површина гараже задовољава одредбе Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ", бр. 31/05)

Примедба бр. 20.

Опис примедбе: Констатација да „сви колски приступи представљају једну саобраћајну површину“ на 5.стр. није исправна.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
Наведена реченица је избрисана.

Примедба бр. 21.

Опис примедбе: Између паркинг места за инвалидна лица и пешачког улаза у зграду нема пешачке комуникације. Улица Јанка Катића у планираном регулационом профилу нема тротоара тако да се инвалидна лица морају кретати коловозом.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
На графичким прилозима је нацртана пешачка комуникација, тако да лица са посебним потребама, не морају да се крећу коловозом да би дошли до улаза у стамбени део објекта.

Примедба бр. 22.

Опис примедбе: Препорука је да контејнери буду ближе улазу у стамбени део.

Одговор обрађивача: Препорука је прихваћена.
Контејнери су позиционирани у близини пешачког улаза у стамбени део објекта.

Примедба бр. 23.

Опис примедбе: Потребно је извршити анализу дела блока, у вези са могућношћу изградње објекта исте намене (вишепородично становање) на суседној к.п.бр.2073 К.О. Аранђеловац, с обзиром да она остаје **једина** између два вишепородична објекта (између к.п.бр.2070 К.О. Аранђеловац, на којој је изграђен вишепородични стамбени објект, спратности С+П+2 (2016.године) и планирани на новој грађевинској парцели). У урбанистичкој анализи доказати да наведена парцела може да има иста правила уређења и грађења за планирану намену, у складу са правилима из ПГР за насељено место Аранђеловац.

Одговор обрађивача: Примедба је прихваћена.
У текстуалном делу, додато је поглавље **1.7 Анализа могуће изградње на к.п.бр. 2073 КО Аранђеловац**, у коме је извршена тражена анализа.

Напомена: Све корекције у текстуалном делу коригованог Урбанистичког пројекта дате су у плавој боји.



Директор,

Драгана Бига д.и.а.



Sertifikat izdat 27.03.2013.g.
Trenutno valjanost proverite
putem QR koda.



Excellent
Small & Medium Enterprises
Privredna Komora Srbije
Chamber of Commerce and Industry of Serbia

2019
A
Creditworthiness Rating

**ARHIPLAN DOO
ARANĐELOVAC**

Company ID: 17576259
Bisnode d.o.o. / 18.9.2019

ISO 9001
ISO 14001

BUREAU VERITAS
Certification



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ
на к.п.бр. 2072, 2074 и 2075 КО Аранђеловац
- вишепородични стамбено-пословни објекат -**

**ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:
«АРХИПЛАН» Д.О.О. – Аранђеловац**

**ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:
биро «СПРЕГ» д.о.о. - Аранђеловац**

ИНВЕСТИТОР : „НЕДИЋ” д.о.о, Аранђеловац

мај, 2020. година

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

ПРЕДМЕТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на кп.бр. 2072, 2074 и 2075 КО Аранђеловац - вишепородични стамбено-пословни објект -
ИНВЕСТИТОР:	“НЕДИЋ” д.о.о. ул. Јанићија Ђурића бр.18 34 300 Аранђеловац
ОБРАЋИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	“СПРЕГ” д.о.о. Аранђеловац, ул. Краља Петра I бр. 15 одговорни пројектант: Ђурица Дума, дипл.инж.арх. ИКС 300 К280 11
ОБРАЋИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:	«АРХИПЛАН» Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Јелена Љ. Милићевић дипл. инж. арх. 200 1479 14 ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх.
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ САОБРАЋАЈНИЦА:	ДАНИЈЕЛА МИШКОВИЋ, дипл.грађ.инж.
РАДНИ ТИМ:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ДИМИТРИЈЕ ЦЕНИЋ, дипл.инж.грађ. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.електро. ДУШАН ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. птт смера
ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН” Д.О.О.:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД	1
1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта	1
1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта	1
1.3. Обухват Урбанистичког пројекта	1
1.4. Подаци о постојећем стању	1
1.5. Прикупљена документација	2
1.6. Извод из планске документације ширег подручја - План генералне регулације за насељено место Аранђеловац	2
1.7. Анализа могуће изградње на к.п.бр. 2073 КО Аранђеловац	3
2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	4
2.1. Врста и намена објекта који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена	4
2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	5
2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	5
2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	6
2.5. Највећа дозвољена спратност објекта	6
2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	6
2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	6
2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објекта	7
2.9. Ограђивање локације	7
2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада	7
2.11. Фазност изградње	7
3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	7
4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	8
5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	8
5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода	8
5.2. Електроенергетска инфраструктура	9
5.3. Електронска комуникациона инфраструктура	9
5.4. Гасоводна инфраструктура	10
6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	10
7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	10
7.1. Мере заштите животне средине	10
7.2. Мере заштите природних и културних добара	11
7.3. Мере заштите од земљотреса	11

7.4. Мере заштите од пожара.....	11
7.5. Мере за цивилну заштиту.....	11
7.6. Мере енергетске ефикасности изградње.....	11
7.7. Стандарди пиступачности.....	11
8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА.....	12
9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	12

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење.....	1:500
2. Катастарско топографски план са границом обухвата пројекта.....	1:250
3. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац	1:2.500
4. Ситуациони приказ планиране препарцелације земљишта.....	1:250
5. Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу.....	1:250
6. Ситуациони приказ основе сутеренске етаже (гаража) са решењем саобраћајног приступа.....	1:250
7. План регулације и нивелације.....	1:250
8. План мрежа и објеката инфраструктуре.....	1:250

ДОКУМЕНТАЦИЈА

општа документација:

- Информација о локацији, Општина Аранђеловац, Општинска управа, Одељење за имовинско-правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, број 350-351/19-05 од 23.12.2019. године;
- копија плана (за кп.бр. 2072, 2074 и 2075 КО Аранђеловац), број 953-1/2020-37 од 07.02.2020. године;
- Препис листа непокретности, број 6979 (за кп.бр. 2072 и 2075 КО Аранђеловац);
- Препис листа непокретности, број 7446(за кп.бр. 2074 КО Аранђеловац);
- оверен катастарско-топографски план – децембар, 2019;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- технички услови, број 284_19 од 16.01.2020. године, издати од ЈКП “Букуља” - Аранђеловац;
- технички услови, број 8Д1.1.0-Д0902-32136/1-20 од 29.01.2020. године и допуна услова, број 8д1.1.о-д09.02-124314/3-20 од 26.05.2020. године, издати од Електродистрибуције Аранђеловац;
- технички услови, број 580092/3-2019 од 31.12.2019. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Извршна једница Крагујевац;
- технички услови, број 08-606/1 од 30.01.2020. године, издати од ЈКП “Букуља” Аранђеловац;
- технички услови, број 169 од 05.02.2020. године, издати од ЈКП “Зеленило Аранђеловац.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20) и члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

- да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона и
- да је израђен у складу са важећим планским документима.

У Аранђеловцу, мај, 2020. година



Одговорни урбаниста:

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта изградње на кп.бр. 2072, 2074 и 2075 КО Аранђеловац (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) је намера инвеститора да на предметној локацији изгради вишепородични стамбено-пословни објекат.

У циљу реализације планиране намере, прибављена је Информација о локацији, број 350-351/19-05 од 23.12.2019. године, коју је издала Општина Аранђеловац, Општинска управа, Одељење за имовинско-правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, Одсек за спровођење обједињене процедуре, која је саставни део документације овог Урбанистичког пројекта.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких и других услова за предметну локацију, ради реализације планиране изградње – вишепородичног стамбено-пословног објекта.

Подручје Урбанистичког пројекта са границом обухвата, у односу на окружење, је приказано на графичком прилогу **број 1.** - „Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење“, у размери 1:500.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План генералне регулације за насељено место Аранђеловац („Службени гласник општине Аранђеловац“, број 66/14).

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су три катастарске парцеле, кп.бр. 2072 КО Аранђеловац, површине 0,04.42ха, к.п.бр. 2074 КО Аранђеловац, површине 0,06.13ха и к.п.бр. 2075 КО Аранђеловац, површине 0,07.21ха.

Укупна површина у обухвату је **0,17.76ха**.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта су приказани на графичком прилогу **број 2.** - „Катастарско – топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта“, у размери 1:250.

1.4. Подаци о постојећем стању на локацији

Предметно подручје је ограничено:

- са северне стране, улицом Јанка Катића;
- са јужне стране, улицом Милоша Црњанског;
- са источне стране, изграђеним земљиштем

У нивелационом смислу, предметно подручје је у нагибу, [од запада према југоистоку, са просечном котом од око 267,10mnm и од североистока према западу, са просечном котом од око 268,60mnm.](#)

Предметно подручје је изграђено.

Према препису листа непокретности број 6979 и 7446 (који су саставни део документације овог Урбанистичког пројекта), на предметном подручју се налази:

- [к.п.бр. 2072 КО Аранђеловац](#)
 - [породична стамбена зграда, спратности П, површине од 51m², изграђена без одобрења за изградњу;](#)
 - [помоћни објекат, спратности П, површине од 13m², изграђен без одобрења за изградњу;](#)

- к.п.бр. 2074 КО Аранђеловац
 - породична стамбена зграда, спратности П, површине од 53m², објекат преузет из земљишне књиге;
 - помоћни објекат, спратности П, површине од 23m², објекат преузет из земљишне књиге;
- к.п.бр. 2075 КО Аранђеловац
 - породична стамбена зграда, спратности П, површине од 91m², објекат преузет из земљишне књиге.

1.5. Прикупљена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

општа документација:

- Информација о локацији, Општина Аранђеловац, Општинска управа, Одељење за имовинско-правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, број 350-351/19-05 од 23.12.2019. године;
- копија плана (за к.п.бр. 2072, 2074 и 2075 КО Аранђеловац), број 953-1/2020-37 од 07.02.2020. године;
- Препис листа непокретности, број 6979 (за к.п.бр. 2072 и 2075 КО Аранђеловац);
- Препис листа непокретности, број 7446 (за к.п.бр. 2074 КО Аранђеловац);
- оверен катастарско-топографски план – децембар, 2019;
- **Извештај о стручној контроли урбанистичког пројекта изградње на к.п.бр. 2072, 2074 и 2075 КО Аранђеловац, број 06-248-2/2020-01-2 од 14.04.2020.године.**

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- технички услови, број 284_19 од 16.01.2020. године, издати од ЈКП “Букуља” - Аранђеловац;
- технички услови, број 8Д1.1.0-Д0902-32136/1-20 од 29.01.2020. године **и допуна услова, број 8д1.1.о-д09.02-124314/3-20 од 26.05.2020. године**, издати од Електродистрибуције Аранђеловац;
- технички услови, број 580092/3-2019 од 31.12.2019. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Извршна јединица Крагујевац;
- технички услови, број 08-606/1 од 30.01.2020. године, издати од ЈКП “Букуља” Аранђеловац;
- технички услови, број 169 од 05.02.2020. године, издати од ЈКП “Зеленило Аранђеловац.

1.6. Извод из планске документације ширег подручја – План генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, број 66/14)

Предметно подручје је у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, број 66/14) - у даљем тексту: План генералне регулације.

Планирана намена и обухват Урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу **број 3.** - **“Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац”,** у размери 1:2.500.

Према наведеном плану, предметно подручје се налази у оквиру грађевинског подручја насељеног места Аранђеловац и припада просторној целини 2 – градско становање, подцелина 2.1. - становање средњих густина.

Претежна намена за ову подцелину је становање средњих густина-породично становање, док су као компатибилне намене предвиђене: становање средњих густина-вишепородично, услуге, трговина на мало, угоститељство, туризам пансионског типа, спорт и рекреација и зеленило.

Сходно чл. 61. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20), према коме се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом, предметна локација се разрађује, према параметрима за становање средњих густина-вишепородично.

Према Плану генералне регулације и Информацији о локацији, прописана су следећа основна правила грађења за становање средњих густина-вишепородично:

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте, за спратност до П+3 – 800m²;
- минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте, за спратност до П+3 – 25m;
- проценат заузетости парцеле, за објекте спратности до П+3 – 50%;
- спратност објекта – П+3;
- уређене зелене незастрте површине, за спратност до П+3 – 30%;
- минимално растојање објекта од суседног бочног објекта је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4m;
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/4 висине објекта али не мање од 2,5m;
- минимално растојање грађевинске линије према задњој линији парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 2,5m;
- паркирање решавати у оквиру сопствене парцеле, изградњом гараже или на отвореном паркингу;

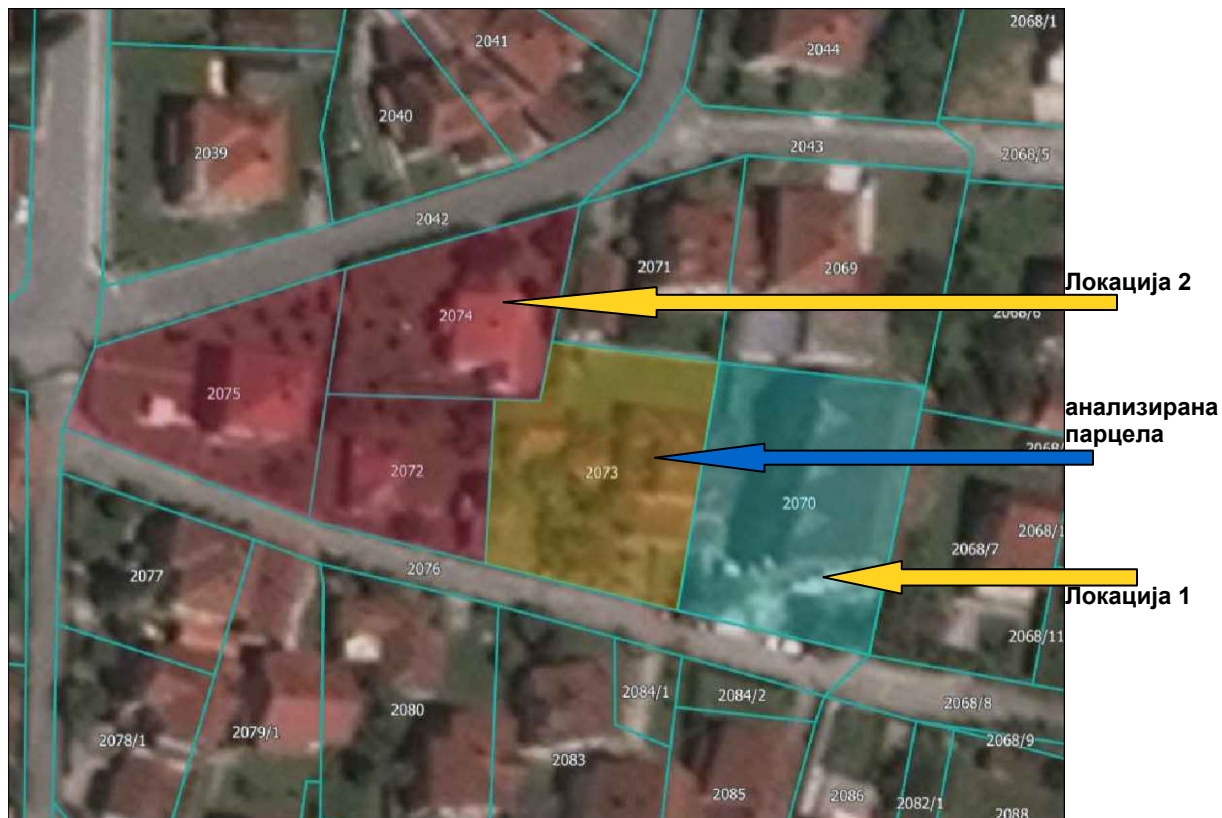
1.7. Анализа могуће изградње на к.п.бр. 2073 КО Аранђеловац

У улици Милоша Црњанског, на парцели к.п.бр. 2070 КО Аранђеловац, изграђен је вишепородични стамбени објекат, спратности Су+П+2 (локација 1). Овим Урбанистичким пројектом разрађују се парцеле 2072, 2074 и 2075 КО Аранђеловац, где је планирана изградња вишепородичног стамбеног пословног објекта, спратности Су+П+3 (локација 2). Изградњом поменутих парцела у овој улици, парцела број 2073 КО Аранђеловац, остаје једина која се налази између ова два обухвата са породичним објектом.

На парцели број 2073 КО Аранђеловац, у централном делу, изграђен је породични стамбени објекат, спратности Су+П+Пк, а у западном делу парцеле изграђен је помоћни објекат. Површина парцеле, према подацима који су доступни јавности, износи 825m².

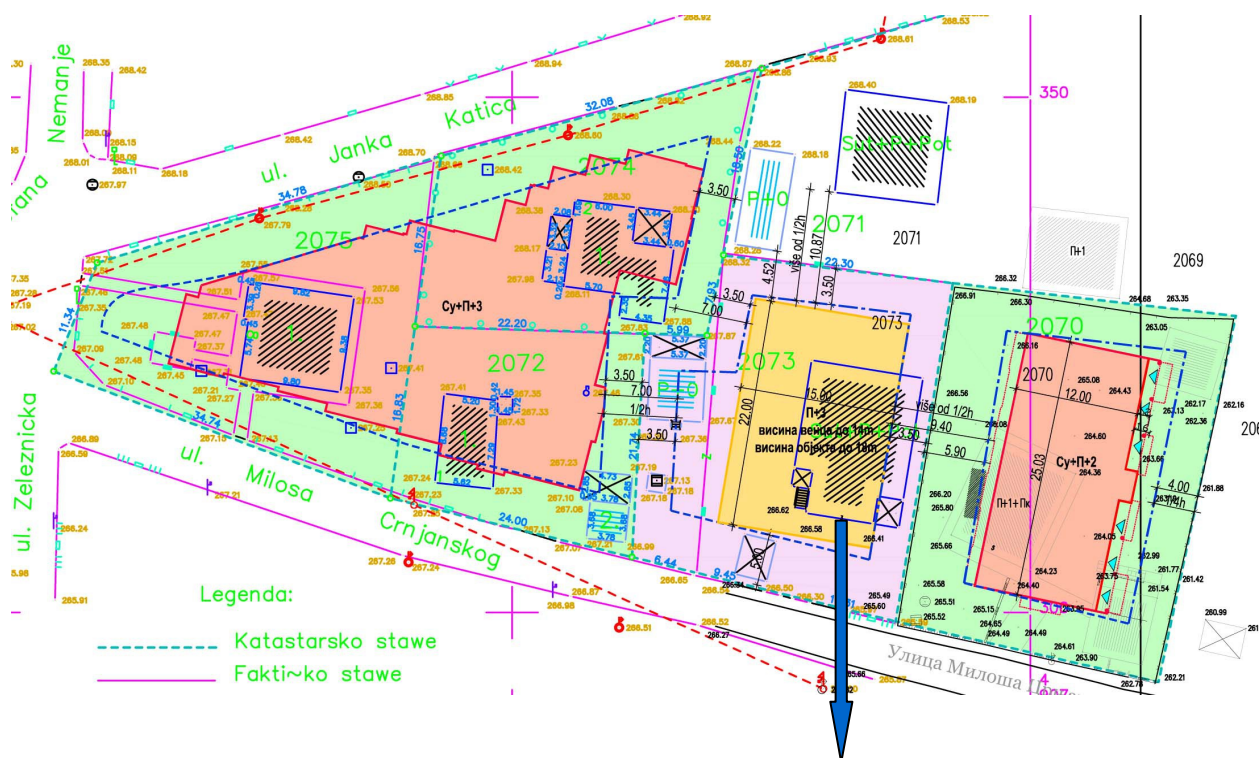
Према смерницама из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац, предметна парцела може да се разрађује према правилима за “становање средњих густина – вишепородично”, односно важе иста правила грађења и уређења као и за суседне парцеле.

На посматраној парцели може се изградити вишепородични стамбени објекат, спратности до П+3, оквирне површине око 400m² у основи.



Слика 1. Диспозиција анализиране локације

Слика2. Потенцијални габарит вишепородично стамбеног објекта на анализираној локацији



Потенцијални габарит вишепородично стамбеног објекта на к.п.бр. 2073 КО Аранђеловац

Приликом одређивања потенцијалног габарита вишепородично стамбеног објекта поштоване су смернице из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац, у вези удаљења од граница парцела и стамбених објеката међусобно.

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На предметној грађевинској парцели, предвиђена је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта.

Планирани објекат према Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" број 22/15) припада **категорији – V** и **класи 112222** – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или повремени боравак преко 2000m² и П+4+Пк (Пс).

Зона одређена за лоцирање планираног објекта, у складу са правилима утврђеним у Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац, приказана је на графичком прилогу **број 5.** - "Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу" а на графичком прилогу **број 6.** - "Ситуациони приказ основе сутеренске етаже (гаража) са решењем саобраћајног приступа" и **број 7.** - "План регулације и нивелације" приказане су диспозиције свих планираних садржаја.

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

Према важећем планском документу, претежна намена је становање средњих густина-породично становање, док су као компатибилне намене предвиђене: становање средњих густина-вишепородично, услуге, трговина на мало, угоститељство, туризам пансионског типа, спорт и рекреација и зеленило.

Урбанистичким пројектом прецизирана је намена површина и планирано је становање средњих густина-вишепородично, односно планирана је изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта.

2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Према Плану генералне регулације насељеног места Аранђеловац, планирано је да се улице Јанка Катића и Милоша Црњанског прошире, тако да улични коридори заузимају ширину од 7,5m (5,5m коловоз и обостране банке од по 1,0m).

На основу тога, потребно је извршити формирање грађевинске парцеле и издвојити земљиште за површине јавне намене.

На графичком прилогу број 4. - „Ситуациони приказ планиране препарцелације земљишта“ у размери 1:250, приказана је планирана препарцелација предметних парцела.

Планирана препарцелација земљишта

Табела број 1.

Табела број 1.

р.б.	Ознака нове парцеле	Површина нове парцеле (ha)	Површина остале намене		Површина јавне намене	
			Становање средњих густина	Површина дела парцеле (ha)	Саобраћајне површина	Површина дела парцеле (ha)
ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА						
1	ГП 1	0,17.47	Део 1 (део кп.бр.2072)	0,04.34	//	//
			Део 3 (део кп.бр.2074)	0,06.09	//	//
			Део 5 (део кп.бр.2075)	0,07.04	//	//
2	КП 1 – ул. Јанка Катића	0,00.09	//	//	Део 4 (део кп.бр.2074)	0,00.04
			//	//	Део 6 (део кп.бр.2075)	0,00.05
3	КП 2 – ул. Милоша Црњанског	0,00.20	//	//	Део 2 (део кп.бр.2072)	0,00.08
			//	//	Део 7 (део кп.бр.2075)	0,00.12

Препарцелацијом предметног подручја формирају се следеће парцеле:

- **грађевинска парцела ГП 1**, која је намењена за становање средњих густина – вишепородично становање, површине 0,17.47ha;
- **парцела КП 1**, која је намењена за површине јавне намене – улица Јанка Катића, површине 0,00.09ha;
- **парцела КП 2**, која је намењена за површине јавне намене – улица Милоша Црњанског, површине 0,00.20ha;

Новоформирана грађевинска парцела (ГП 1) планирана је за изградњу слободностојећег вишепородичног стамбено-пословног објекта.

Приликом обрачуна урбанистичких параметара у Урбанистичком пројекту, коришћена је површина новоформиране грађевинске парцеле.

Због препарцелације земљишта, формира се нова регулациона линија према улици Милоша Црњанског и према делу улице Јанка Катића, која разграничава површине јавне намене од површина остале намене.

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

Планирани вишепородично стамбено-пословни објект је позициониран у централном делу новоформиране грађевинске парцеле, на грађевинској линији која је удаљена минимум 5,0 m од регулационе линије улица Милоша Црњанског и Јанка Катића, и у оквиру прописане зоне за грађење.

По типологији, планирани објект је слободностојећи објект.

С обзиром на то да се грађевинска линија налази на 5,0m од регулационе линије, на делу објекта

према улици Јанка Катића и у једном делу, према улици Милоша Црњанског, изнад улаза у гаражу 2, Идејним решењем пројектовани су испади и грађевински елементи, који прелазе грађевинску линију, у ширини од максимално 1,2m тако да укупна површина грађевинских елемената не прелази 50% површине уличне фасаде изнад приземља.

Зона за грађење је дефинисана на основу правила грађења која су дата у важећем планском документу и у односу на постојећу изграђеност околних парцела.

Надземни и подземни део планираног објекта се налазе у оквиру зоне за грађење, односно поклапају се подземна и надземна грађевинска линија и прописане границе грађења.

Зона за грађење према суседима (к.п.бр. 2071 и 2073 КО Аранђеловац) је одређена према правилима из важећег Плана генералне регулације, тако да је кота приземља 0,00 вишља у односу на "нулту коту" објекта (пресек линије терена и вертикалне осе објекта) за max.1,2m, па је висина објекта од "нулте коте" до венца 13,5m. Удаљење од границе суседних парцела износи 1/4h, односно 3,5m.

На суседним парцелама су изграђени стамбени и помоћни објекти (кп.бр. 2071 и 2073 КО Аранђеловац). Приликом одређивања удаљења од суседних објеката, посматрани су изграђени стамбени објекти на предметним парцелама (граница грађења се налази на раздаљини више од 1/2h), а нису посматрани, као референтни, постојећи помоћни објекти (у којима не станују и не бораве људи), који су изграђени ближе од прописаних удаљености, од бочних граница парцела.

2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Према важећем планском документу, највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 50%. Према Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења, индекс изграђености износи дозвољених 50%.

2.5. Највећа дозвољена спратност објекта

Према важећем планском документу, највећа дозвољена спратност објекта износи до П+3, при чему се могу пројектовати сутеренске и подрумске етаже.

Према Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења објекта, пројектована спратност објекта је Су+П+3.

2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Према Урбанистичком пројекту, нису пројектовани други објекти на предметној грађевинској парцели, осим што је у сутеренској етажи лоцирана трафостаница.

2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За потребе израде Урбанистичког пројекта, издати су услови број 169 од 05.02.2020. године од ЈКП "Зеленило" Аранђеловац.

Грађевинска парцела, на којој је планирана изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта, излази на две улице – Милоша Црњанског и Јанка Катића, па је у складу са тим и планиран колски и пешачки приступ објекту.

Главни пешачки улаз у планирани објект је пројектован из улице Јанка Катића, тако да се омогући приступ и особама са посебним потребама преко вертикалне подизне платформе (улаз у стамбени део објекта), која је пројектована, у складу са чл. 10. и 11. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15) и нивелацијом терена код улаза у пословни простор, где се формира рампа, са дозвољеним падом од 6%.

Паркирање возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели, а капацитет потребних паркинг места је одређен према следећим према критеријумима:

- 1ПМ/за 1 стан;
- 1ПМ/60m² административног или пословног простора и
- 1ПМ/100m² магацинског простора.

У сутеренској етажи планираног објекта, која је подељена на два сегмента (због противпожарних услова) са посебним улазима – из улице Милоша Црњанског, обезбеђен је простор за паркирање 32 путничка аутомобила. У гаражи 1, налази се 7 појединачних паркинг места и 7 паркинг места су обезбеђена постављењем “puzzle” систем за паркирање два аутомобила на простору за једно паркинг место. У гаражи 2, налази се 13 појединачних паркинг места.

Из улице Јанка Катића, обезбеђен је приступ паркинг местима за особе са посебним потребама, којих има три и налазе се у близини стамбеног улаза у објекат и још пет паркинг места за путничка возила.

Укупан број паркинг места који је остварен износи 40, што одговара броју стамбених јединица и пословних простора (38 стамбених јединица и 1 пословни простор (локал – 89m², магацински простор – 121m²), од чега је 32ПМ у сутеренској етажи и 8ПМ на парцели.

Колски улази у гараже (сутеренска етажа) се остварују преко рампи које имају нагиб до дозвољених 15%, с обзиром да се у већем делу налазе унутар објекта, док је мањи део надкривен надземним етажама планираног објекта.

Око објекта је планирана изградња тротоара.

Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације градских улица на које је ослоњена предметна локација.

Приликом израде пројектне/техничке документације, могу се вршити мање корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења.

2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Постојећи објекти на кп.бр. 2072, 2074 и 2075 КО Аранђеловац се уклањају/руше.

2.9. Ограђивање локације

Планирано је ограђивање предметне парцеле и то њене источне стране – према парцелама број 2071 и 2073 КО Аранђеловац.

Дозвољена висина оградe према суседним парцелама је до 1,40m. Ограда се изводи тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe. Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада, за планирани објекат, неопходно је поставити одговарајући суд, који ће празнити надлежно комунално предузеће.

2.11. Фазност изградње

Могућа је фазна изградња приликом издавања грађевинске дозволе.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина на грађевинској парцели

Табела број 2.

р.б.	Намена	Површина (m ²)	Проценат учешћа (%)
1	Под габаритом објекта	848	48,5
2	Уређене зелене површине	566	32
3	Саобраћајне површине	226	13
5	Пешачке комуникације	107	6,5
	Укупно:	1747	100

Упоредни приказ урбанистичких показатеља

Табела број 3.

Урбанистички показатељи	Према Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац	Према урбанистичком пројекту (на основу идејног решења)
површина грађевинске парцеле	за слободностојеће објекте, спратности П+3 – мин.800m ²	1747m ²
степен заузетости (3)	до 50% (или до 874m ²)	50% или 874m ² (хоризонтална пројекција)
спратност	до П+3	Су+П+3
зеленило	Мин. 30% (или мин. 525m ²)	32% или 566m ²
начин паркирања	на сопственој парцели, у оквиру објекта, 1ПМ/ за 1 стан, 1ПМ на 60m ² администраног или пословног простора и 1ПМ/100m ² магацинског простора	32ПМ + 5ПМ+3ПМ (40ПМ)

4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

На локацији је планирано уређење слободних и зелених површина, у складу са планираном организацијом локације и трасама подземних, интерних инсталација. Није дозвољено користити инвазивне и алергене врсте. Уређење се заснива на испуњавању санитарно-хигијенских функција, али пре свега декоративне функције и има улогу стварања повољнијих микроклиматских услова и наглашавања појединих доминантних пешачких праваца.

Могућа је комбинација жбуња као и цветних површина. Обавезни део ових површина су травњаци, који заузимају највећи део површине, који заједно са жбуњем омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. Колоритни акценат обезбедиће се садњом цвећа, а на ивичним деловима парцеле могућа је и изградња зелене оgrade од цветајућих и зимзелених врста. Такође, у оквиру партерног уређења, с обзиром да западни део предметне локације излази на раскрсницу улица Стефана Немање, Јанка Катића и Железничке, могуће је поставити жардињере са одговарајућим комбинацијама цвећа, које ће додатно ублажити оштре контуре зграда.

5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

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

5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број 294_19 од 16.01.2020. године, издати од ЈКП "Букуља"- Аранђеловац.

У улици Милоша Црњанског, на страни улице до предметне локације, положен је вод градске водоводне мреже ПВЦ Ø 63mm, радног притиска у мрежи који се креће до 10 бар. Такође, у наставку овог цевовода, на удаљености од око 50m, налази се вод водоводне мреже ПЕ Ø 110mm. У улици Јанка Катића, на страни улице супротној од предметне локације, положен вод градске водоводне мреже ПВЦ Ø 63mm, тако да постоје технички услови за прикључење планираног објекта, односно може се обезбедити водоснабдевање, у складу са законским прописима.

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекат, у односу на потребне капацитете, може се прикључити на постојећи вод ПЕ Ø 110mm, уз потребну надоградњу, односно изградњом потребне дужине предметног цевовода до предметне локације, у дужини од око 50m и на тај начин обезбедити водоснабдевање.

Уколико се приликом даље разраде техничке документације, код прорачуна потребне количине воде за противпожарну заштиту, установи да постојећи вод ПЕ Ø 110mm, не задовољава потребе, планирани објекат је могуће прикључити на ПЕ Ø 160mm, која се налази јужно од предметне локације, уз надоградњу, односно изградњу недостајућег вода у дужини од око 110m.

Вод градске мреже за одвођење отпадних вода, је постављен у коридору улице Јанка Катића, на страни до предметне локације, КЕР Ø 200mm, тако да су обезбеђени технички услови, за прикључење планираног објекта.

Источно, у односу на предметну локацију, у улици Милоша Црњанског, постављен је вод атмосферске канализације БЕТ Ø 300 који треба да омогући одвођење атмосферских вода са

саобраћајница, кровова и осталих уређених површина унутар предметне локације.

5.2. Електроенергетска инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број 8д1.1.о-д09.02-32136/1-20 од 29.01.2020. године, и допуна услова, број 8д1.1.о-д09.02-124314/3-20 од 26.05.2020. године, издати од Електродистрибуције Аранђеловац.

За планирани вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности Су+П+3, са 38 стамбених јединица и једним пословним простором, потребно је обезбедити ангажовану снагу која износи око 40 x 11,04kW са додатних 30kW за потребе заједничке потрошње (лифт, степеништа, расвета), што укупно износи око 472kW.

У окружењу предметне локације не постоји изграђена електроенергетска мрежа која би могла да обезбеди потребну ангажовану снагу, па је предвиђено да се на локацији изгради трафостаница 20/0,4kV, 1000kVA. Потребно је да трафостаница буде опремљена са трансформаторском и две водне ћелије ("улаз-излаз") са кораком ћелија 750mm и мерним ћелијом корака 800mm. Трафостаница биће смештена у сутерену објекта, у југозападном делу, тако да је обезбеђен директан приступ из улице Милоша Црњанског.

Планирану трафостаницу треба изградити као типску МБТС, слична типу ЕББ-Б, снаге 1000kVA. Предња страна трафостанице треба да је у нивоу терена са ког се приступа, и да има врата за улаз у разводно постројење 20kV и 1kV, као и за улаз у трафо бокс. Трафостаницу изградити у свему према важећој законској регулативи.

У коридору улице Милоша Црњанског и делом преко предметног подручја, прелази електроенергетски вод напонског нивоа од 20kV. Заштитни појас за надземне електроенергетске водове напонског нивоа 20kV, за голе проводнике, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има ширину од 10m па се део предметне локације, према улици Милоша Црњанског, налази у заштитној зони електроенергетског вода. Да би планирани објекат могао да се изгради, предвиђено је да се део овог надземног вода каблира. Каблирање је планирано од стуба на к.п.бр. 2084/1 КО Аранђеловац до стуба код к.п.бр. 2006 КО Аранђеловац.

Прикључак планиране трафостанице остварити 20kV каблом ХНЕ 49-А 3х(1х150)mm са постојећег далековода 110/35/20kV "Аранђеловац 1", који је предвиђен за каблирање.

Прикључни кабл се слободно полаже у рову димензија 0,4х0,8m а на пролазу испод саобраћајница у заштитним цевима 2хØ100mm. У циљу обезбеђивања прикључка, на фасади планираног објекта треба уградити кабловску прикључну кутију КПК, на коју треба прикључити напојни кабл из трафостанице. Из КПК, одговарајућим каблом прикључити мерно-разводни орман у коме се налази потребан број прикључака за све стамбене јединице, заједничке просторије и пословни простор. На фасаду уградити и кутију за главно изједначање потенцијала (ГИП) повезану са темељним уземљивачем, преко које се обезбеђује уземљење свих инсталација у објекту.

Мерење потрошње електричне енергије за све потрошаче у објекту вршиће се преко двотарифних електроенергетских бројила уграђених у мерно-разводни орман објекта. Бројила морају поседовати интегрисани уређај за пребацивање тарифе. Сва бројила су 10-40А 3х230/400V.

Инсталација уземљења објекта обезбеђује се изградњом темељног уземљивача објекта. Темељни уземљивач реализовати помоћу Fe/Zn траке 25х4mm, положене преко арматуре темеља пре бетонирања, са потребним изводима за уземљење унутрашњих инсталација. За заштиту од атмосферског пражњења за објекат предвидети израду инсталације громобрана.

Све инсталације морају бити изведене у свему према важећој законској регулативи.

5.3. Електронска комуникациона инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови број 580092/3-2019 од 31.12.2019. године, издата од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија", Извршна јединица Крагујевац.

У улици Милоша Црњанског, на страни до предметне локације, налазе се постојеће ТТ инсталације, тако да је могуће остварити прикључак планираног објекта на ТТ мрежу под следећим условима:

- унутар предметне локације, уградити једно монтажно или изградити зидано мини кабловско окно ТК канализације, типа МБ2;
- од ТТ окна потребно је положити две РЕ цеви Ø40mm до планираног места уградње mIPAN уређаја, односно ИТО ормана, и у обе цеви увући жицу FeZn d=1,5mm.
- полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале;
- главни ИТО орман је потребно уземљити;

5.4. Гасоводна инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 08-606/1 од 30.01.2020. године, издати од ЈКП "Букуља".

На основу издатих услова, у улици Милоша Црњанског постављен је дистрибутивни гасовод DN 40x3,6mm (на страни улице супротној од предметне локације) тако да су обезбеђени технички услови за прикључење планираног објекта на градску гасоводну мрежу, уз поштовање техничких прописа о паралелном вођењу и укрштању са другим инсталацијама.

Грејање планираног вишепородичног стамбено-пословног објекта је предвиђено на гас.

6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Општина Аранђеловац је једна од седам општина Шумадијског округа. Њеној територији припада северо-западни део Шумадијског округа, тј. западни део сливног подручја Јасенице и источни делови Колубаре и Качера, области које пружају разнолике природне и привредне могућности. Алувијалне равни Кубршнице и њених притока, затим Турије, Мисаче и Пештана погодне су за ратарство, ливадско-сточарску и повртарску производњу, а њено побрђе, поред ратарства, претежно за воћарство, виноградарство и испашу стоке.

На територији ове општине доминира радијално и раседна тектоника. За њену морфоструктуру од значаја су хорстови са ограниченим раседима. Бројни раседи на релативно малом простору битно сучутицали на морфолошку структуру. Рељефна пластика ове општине настала је тектонским ичфлувијалноденудационим процесима. Главне црте морфолошке структуре овог рељефа чине саставни део рељефа високе и ниске Шумадије који је представљен типичним шумадијским валовито-брежуљкасто - планинским тереном. Неотектонски раседи најбоље су изражени и јављају се појединачно, или у групама приближно паралелних раседа, тако да формирају сложене разломне зоне. Раседи се пружају правцем северозапад-југоисток и североисток-југозапад и пресецају главне разломне зоне које у односу на линерани склоп имају логитудинално пружање. На северним падинама Венчаца јављају се два раседа дуж кога се мермер кретао преко кредних седимената па је тектонски јако оштећен и слојеви му се повијају, мењајући пад, од југоистока ка северозападу. Најкарактеристичнији облици рељефа су у делу високе Шумадије, на јужној територији ове општине и то су абразионе површи. Брезовачка површ налази се у селу Брезовица на југу Венчаца, висине око 600 м, Качерска по области Качеру на око 410-420 м и Рипањска висине 310-330 м. Утврђено је да су површи абразионе терасе панонског мора или језера плиоценске старости, који су се повлачили и, за време фаза застајања или сталности нивоа, урезали у старији рељеф нове црте прибрежног рељефа. Површи су одвојене једна од друге, благим или стрмим обалама које на више места имају облик клифова. Код села Орашац се налази једна таква типска обала на брду Пресека, као и клифови Вагана и Орловице.

Геолошки састав општине Аранђеловац чине мезозојске и кенозојске творевине. Мезозојске стене присутне су претежно у јужном, југоистоичном и западном делу територије општине. Кенозојске творевине заузимају најчешће пространство. Њима припада око 2/3 територије општине. Педолошки састав земљишта је један од веома значајних услова гајења разних пољопривредних култура, као и за травну и шумску вегетацију.

Описане инжењерскогеолошке карактеристике терена су дате уопштено, тако да ће се кроз израду техничке документације детаљније одредити инжењерскогеолошке карактеристике терена.

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

7.1. Мере заштите животне средине

При изради Урбанистичког пројекта поштоване су основне мере и услови заштите животне средине:

- на предметној локацији, није планирана делатност која угрожава квалитет животне

- средине, производи буку или непријатне мирисе;
- на предметној локацији, није планирана изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- обезбеђено је прикључење планираног објекта на комуналну инфраструктуру, у складу са законским прописима;
- обезбеђено је одвожење и евакуација комуналног отпада, на законом прописан начин.

7.2. Мере заштите природних и културних добара

У оквиру предметног подручја нема заштићених природних добара а простор није део међународно значајних подручја. Предметно подручје није део Еколошке мреже Србије, а нема ни објеката геонаслеђа.

На предметној локацији нема регистрованих културних добара, ни археолошких налазишта.

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, број 36/09, 88/10, 91/10-испр. и 14/16), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94, 52/11-др.закони и 99/11-др.закони), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

7.3. Мере заштите од земљотреса

Објект мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

7.4. Мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара, објект мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закон) и осталим законским прописима из предметне области.

На основу саобраћајног решења, противпожарном возилу је омогућен приступ, планираном објекту, са свих страна.

7.5. Мере за цивилну заштиту

На основу Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 111/09, 92/11 и 93/12), инвеститори немају обавезу изградње склоништа, нити обавезу плаћања накнаде.

7.6. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираног објекта, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се Правилник о енергетској ефикасности зграда, „Службени гласник РС”, број 61/11 и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, број 69/12).

7.7. Стандарди приступачности

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

8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење вишепородичног стамбено пословног објекта који је урађен од стране "СПРЕГ" д.о.о. - Аранђеловац, чији је одговорни пројектант Ђурица Дума дипл.инж.арх.

Архитектонско решење: У складу са захтевима инвеститора извршена је функционална организација простора тако да је, у архитектонском смислу, у пуној мери искоришћена локација. Пројектовани вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности Су+П+З, је укупне бруто површине 4218m² (подземно + надземно).

У објекту је пројектовано:

- у сутеренској етажи – је предвиђено паркирање за 32 путничка аутомобила, техничке просторије и трафостаница;
- у приземљу – је планирано осам стамбених јединица и један пословни простор;
- на првом, другом и трећем спрату је планирано по десет стамбених јединица.

Конструкција: Објекат је пројектован са масивним конструктивним зидовима. Зидови су у међусобном склопу са армирано-бетонским сеизмичким стубовима и серклажима, ради одговарајућег сеизмичког обезбеђења. Међусpratне конструкције је полумонтажна таваница типа "ферт". Таваница је армирана зависно од распона. Оптерећење са таванице се преноси на армиранобетонске хоризонталне греде као и хоризонталне серклаже зидова, чиме је објекат укрућен у хоризонталној равни. У зависности од дужине ферт гредица у средини распона потребно је извести ребро за укрућење. Носећи унутрашњи зидови се изводе од гитер блокова са армиранобетонским серклажима у угловима објекта и на местима укрштања зидова. Кров је нагиба 25°, кровна конструкција је класична - дрвена и ослања се на серклаже носећих зидова, а кровни покривач је цреп.

Спољна обрада: Све спољне површине зидова су са термоизолационим слојем од камене вуне, малтерисани са свим потребним предрадњама и финалној обради са демит технологијом. Спољна столарија се ради од ПВЦ профила вишекоморног система. Прозор је дихтован трајно еластичном ЕПДМ гумом, вулканизованом на угловима. Застакљење прозора је са ниско емисионим "стопсол" стаклом 4+16+4mm.

Унутрашња обрада: Ентеријерска обрада је у складу са наменом просторија и условима санитарно-хигијенских прописа за поједине врсте просторија. За облагање подова у становима предвиђен је паркет, у предсобљима и собама, и керамичке плочице у кухињама, оставама и купатилима. Спољни и унутрашњи зидови су малтерисани, глетовани и обојени полудисперзијом. Зидови у купатилима и кухињама обложени су керамичким плочицама.

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта, у трајању од седам дана и износи Урбанистички пројекат на седницу Комисије за планове СО Аранђеловац.

Потврђен Урбанистички пројекат (заједно са Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац) представља основ за издавање Локацијских услова, сходно Закону о планирању и изградњи.

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

мај, 2020.године



Одговорни урбаниста:

Јелена Милићевић, дипл.инж.арх.