

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 за к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац - вишепородични стамбени објекат -

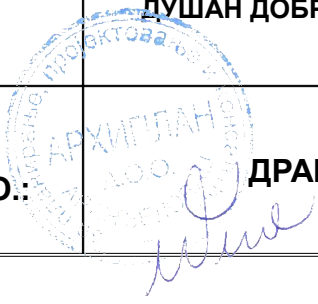
ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:
«АРХИПЛАН» Д.О.О. – Аранђеловац

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

ИНВЕСТИТОР : “ГИБЛИ ПЛУС” д.о.о., Аранђеловац

јул, 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 за кп.бр. 1953 КО Аранђеловац
ИНВЕСТИТОР:	“ГИБЛИ ПЛУС” д.о.о. ул. Књаза Милоша бр.271 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 K280 11
ОБРАЋИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:	«АРХИПЛАН» Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. 
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ САОБРАЋАЈНИЦА:	ДАНИЈЕЛА МИШКОВИЋ, дипл.граф.инж. 
РАДНИ ТИМ:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ДИМИТРИЈЕ ЦЕНИЋ, дипл.инж.граф. 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 и оцена стања на нивоу грађевинског блока	3
1.7.1. Анализа густине становања грађевинског блока	3
1.7.2. Анализа могуће изградње суседних парцела – к.п.бр. 1951 и 1954 КО Аранђеловац	6
1.7.3. Анализа осунчаности (инсолација)	9
2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	11
2.1. Врста и намена објекта који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена	11
2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	1
2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	12
2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	13
2.5. Највећа дозвољена спратност објекта	13
2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	13
2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	13
2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објекта	14
2.9. Ограђивање локације	14
2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада	14
2.11. Фазност изградње	14
3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	14
4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	14
5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	15
5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода	15
5.2. Електроенергетска инфраструктура	15
5.3. Електронска комуникациона инфраструктура	16
5.4. Гасоводна инфраструктура	16
6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	16
7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	17

7.1. Мере заштите животне средине.....	17
7.2. Мере заштите природних и културних добара.....	17
7.3. Мере заштите од земљотреса.....	17
7.4. Мере заштите од пожара.....	17
7.5. Мере за цивилну заштиту.....	18
7.6. Мере енергетске ефикасности изградње.....	18
7.7. Стандарди пиступачности.....	18
8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА.....	18
9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	19

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење.....	1:2500
2. Катастарско топографски план са границом обухвата пројекта.....	1:250
3. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац	1:2500
4. Ситуациони приказ планиране парцелације 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 350-138/16-05 од 16.08.2016. године;
- копија плана (за кп.бр. 1953 КО Аранђеловац), број 953-1/2019-162 од 02.04.2019. године;
- Извод из листа непокретности, број 1384 (за кп.бр. 1953 КО Аранђеловац);
- оверен катастарско-топографски план;
- извод из каталога за лифтове за паркирање путничких аутомобила;
- Извештај Комисије за планове, број 06-597-4/2019-01-2 од 11.07.2019.године;
- Поступање обрађивача на примедбе Комисије за планове општине Аранђеловац, број 334/19-001 од 08.08.2019.године (Извештај, број 06-597-4/2019-01-2 од 11.07.2019.године);
- Извештај Комисије за планове, број 06-781-3/2019-01-2 од 26.09.2019.године;
- Поступање обрађивача на примедбе Комисије за планове општине Аранђеловац, број 512/19-001 од 06.12.2019.године (Извештај, број 06-781-3/2019-01-2 од 26.09.2019.године);
- Извештај Комисије за планове, број 06-2-2/2020-01-2 од 16.01.2020.године;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- технички услови, број 25_19 од 28.02.2019. године, издати од ЈКП “Букуља” - Аранђеловац;
- технички услови, број 8ДООО-Д0902-61853/2-2019 од 02.04.2019. године, издати од Електродистрибуције Аранђеловац;
- технички услови, број 96448/3-209 од 26.02.2019. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Извршна једница Крагујевац;
- технички услови, број 08-2317/2 од 04.04.2019. године, издати од ЈКП “Букуља” Аранђеловац;
- технички услови, број 601 од 04.04.2019. 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.закони 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, јул, 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 за кп.бр. 1953 КО Аранђеловац (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) је намера инвеститора да на предметној локацији изгради вишепородични стамбени објекат.

У циљу реализације планиране намере, прибављена је Информација о локацији за кп.бр. 1953 КО Аранђеловац, број 350-138/16-05 од 16.08.2016. године, коју је издала Општина Аранђеловац, Општинска управа, Одељење за имовинско-правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, 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 стамбеног 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 1:2500.

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, 54/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закони 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 обухваћена је једна катастарска парцела, кп.бр. 1953 КО Аранђеловац, површине 0,08.92ha.

Укупна површина у обухвату је 0,08.92ha.

Предметно подручје припада грађевинском земљишту осталих намена, мањи југоисточни део предметне парцеле припада површини јавне намене.

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

1.4. Подаци о постојећем стању на локацији

Предметно подручје је ограничено:

- са југоисточне стране, улицом Надежде и Растка Петровића;
- са источне стране, изграђеним земљиштем – к.п.бр. 1954 КО Аранђеловац (постоје два изграђена породично-стамбена објекта на источној међној линији к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, спратности П+1+Пк и П+Пк)
- са западне стране, изграђеним земљиштем – к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац (постоје изграђена три објекта, један објекат, породично-стамбени, се налази на западној међи к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, спратности П+1 и на североисточној фасади овог објекта (према к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац) нема отвора, други објекат, породично-стамбени, се налази за западној међи к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац, спратности П а трећи објекат, помоћни, се налази у североисточном углу к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац, спратности П);
- са северне стране, изграђеним земљиштем - на к.п.бр. 1952 и 1955 КО Аранђеловац (на предметним парцелама налази се изграђени породично-стамбени објекти, спратности П+1 и П+1+Пк)

У нивелационом смислу, предметно подручје је релативно равно, са просечном котом од око 268,9mnm.

Према копији плана број 953-1/2019-162 од 02.04.2019.године и Препису листа непокретности број 1384, предметна парцела је изграђена, и то:

- објекат број 1, површине 110m², спратности П.

На предметној парцели се такође налази и помоћни објекат, објекат број 2, површине 45m², спратности П.

Постојећи објекти на парцели која је предмет разраде, су планирани за рушење.

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 350-138/16-05 од 16.08.2016. године;
- копија плана (за кп.бр. 1953 КО Аранђеловац), број 953-1/2019-162 од 02.04.2019. године;
- Извод из листа непокретности, број 1384 (за кп.бр. 1953 КО Аранђеловац);
- оверен катастарско-топографски план;
- извод из каталога за лифтове за паркирање путничких аутомобила;
- Извештај Комисије за планове, број 06-597-4/2019-01-2 од 11.07.2019.године;
- Поступање обрађивача на примедбе Комисије за планове општине Аранђеловац, број 334/19-001 од 08.08.2019.године (Извештај, број 06-597-4/2019-01-2 од 11.07.2019.године);
- Извештај Комисије за планове, број 06-781-3/2019-01-2 од 26.09.2019.године;
- Поступање обрађивача на примедбе Комисије за планове општине Аранђеловац, број 512/19-001 од 06.12.2019.године (Извештај, број 06-781-3/2019-01-2 од 26.09.2019.године);
- Извештај Комисије за планове, број 06-2-2/2020-01-2 од 16.01.2020.године;

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- технички услови, број 25_19 од 28.02.2019. године, издати од ЈКП “Букуља” - Аранђеловац;
- технички услови, број 8ДООО-Д0902-61853/2-2019 од 02.04.2019. године, издати од Електродистрибуције Аранђеловац;
- технички услови, број 96448/3-209 од 26.02.2019. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Извршна једница Крагујевац;
- технички услови, број 08-2317/2 од 04.04.2019. године, издати од ЈКП “Букуља” Аранђеловац;
- технички услови, број 601 од 04.04.2019. 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 - планирана намена површина”, у размери 1:2.500.

Према наведеном плану, предметно подручје се налази у оквиру грађевинског подручја насељеног места Аранђеловац и припада просторној целини 1 – Центар, подцелина 1.2. - мешовита намена средњих густина.

Претежна намена за ову подцелину је мешовита намена средње густине – породично становање са пословањем, док су као компатибилне намене предвиђене: мешовите намене више густине, услуге, трговина на мало, угоститељство, туризам пансионског типа, јавне функције и службе, образовање, 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, 54/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закони 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 мешовиту намену више густине – вишепородично становање са пословањем.**

Према Плану генералне регулације и Информацији о локацији, број 350-138/16-05 од 16.08.2016. године, прописана су следећа основна правила грађења за мешовиту намену више густине – вишепородично становање са пословањем:

- минимална површина парцеле за:
 - објекте у низу, за спратност до П+4 - 500m²;
 - слободностојеће објекте, за спратност до П+4 – 600m²;
- минимална ширина парцеле за:
 - објекте у низу, за спратност до П+4 – 10m;
 - слободностојеће објекте, за спратност до П+4 – 15m;
- проценат заузетости парцеле, за објекте спратности до П+4 – 70%;
- спратност објекта – П+4;
- уређене зелене незастрте површине, за спратност до П+4 – 20%;
- 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 и оцена стања на нивоу грађевинског блока

Анализе за предметну парцелу и њено окружење су урађене за максимално дозвољену спратност која је предвиђена правилима која су дата у Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац.

1.7.1. Анализа густине становања грађевинског блока

Простор блока, ком припада предметна парцела, се налази у центру насељеног места Аранђеловац, окружена улицама Кнеза Михаила, Илије Гарашанина и Надежде и Растка Петровића.

Предметни блок, према планираној намени површина из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац, обухвата површину од око 9,9ha.

У оквиру блока се налази око 20 породично стамбених објеката, просечне спратноси П+1, које су изграђене на 26 катастарских парцела.



Слика 1. предметни блок

Према правилима грађена из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац, предметни блок за основну намену има мешовиту намену средњих густина, где је дозвољена спратност П+3, површина парцеле 300m² за објекте у низу и 500m² за слободностојећи објекат и ширина фронта 10m за објекте у низу и 15m за слободностојећи

објекат. Као компатибилна намена, према којој се и разрађује предметна к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, је дата мешовита намена више густине, чија су правила грађења дата у поглављу 1.6. Такође, као смерница дато је да се на нивоу блока може изградити 50% према правилима за основну намену и 50% за компатибилну намену.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на кп.бр. 1953 КО Аранђеловац

Према типологији стамбеног ткива, за просторну целину 1.2., за становање високих густина дата је густина становања 45 – 55 станова/ха, односно 100-120 становника/ха.

На основу параметара који су дати у Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац, у табели 1. дате су карактеристике катастарских парцела у оквиру блока које у постојећем стању испуњавају услове за грађевинску парцелу на којој је могућа изградња објекта основне или компатибилне намене.

Списак катастарских парцела у анализираном блоку

Табела бр. 1.

Број катастарске парцеле	Површина парцеле	Катастарска парцела	грађевинска парцела
к.п.бр. 1943/2	51m ²	да	
к.п.бр. 1944/2	58m ²	да	
к.п.бр. 1950	324m ²		да
к.п.бр. 1952	430m ²		да
к.п.бр. 1955	401m ²		да
к.п.бр. 1956	402m ²		да
к.п.бр. 1957	398m ²		да
к.п.бр. 1960	368m ²		да
к.п.бр. 4970/4	213m ²	да	
к.п.бр. 1961/1	493m ²		да
к.п.бр. 1961/2	110m ²	да	
к.п.бр. 1959	498m ²		да
к.п.бр. 1958	1025m ²		да
к.п.бр. 1954	430m ²		да
к.п.бр. 1953	892m ²		да
к.п.бр. 1951	510m ²		да
к.п.бр. 1948	205m ²	да	
к.п.бр. 1949	191m ²	да	
к.п.бр. 1947	790m ²		да
к.п.бр. 1946/2	60m ²	да - приступ	
к.п.бр. 1946/1	1042m ²		да
к.п.бр. 1945	540m ²		да
к.п.бр. 1941	204m ²	да	
к.п.бр. 1942	107m ²	да	
к.п.бр. 1943/1	146m ²	да	
к.п.бр. 1944/1	47m ²	да	
	Могућа је изградња објекта основне намене, у прекинутом низу		
	Могућа је изградња објекта компатибилне намене, у прекинутом низу		
	Могућа је изградња објекта компатибилне намене, слободностojeћи објекат или објекат у прекинутом низу		

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на кп.бр. 1953 КО Аранђеловац



Слика 2. грађевинске парцеле на којима је могућа изградња објеката према правилима из важећег планског документа

У постојећем стању, с обзиром да преовладава породично становање, у блоку има око 100 становника (20 објеката са око 5 чланова), тј. око 0,1 становник/ха.

Уколико се не врши укрупњавање предметних парцела, него се планира нова изградња на постојећим грађевинским парцелама под идеалним условима, могуће је остварити густину становања 32 стана/ха односно око 96 становника/ха (дозвољено 45 – 55 станова/ха, односно 100-120 становника/ха).

Густина становања

Табела бр. 2.

Бр. кат. парцеле	грађевинска парцела	Могућа спратност	Просечан број станова
к.п.бр. 1950	да	П+3	20
к.п.бр. 1952	да	П+3	20
к.п.бр. 1955	да	П+3	20
к.п.бр. 1956	да	П+3	20
к.п.бр. 1957	да	П+3	20
к.п.бр. 1960	да	П+3	20
к.п.бр. 1961/1	да	П+3	15
к.п.бр. 1959	да	П+3	15
к.п.бр. 1958	да	П+4	30
к.п.бр. 1954	да	П+3 Неповољан облик парцеле	15
к.п.бр. 1953	да	П+4	30
к.п.бр. 1951	да	П+4 неповољан облик парцеле	15
к.п.бр. 1947	да	П+4	30
к.п.бр. 1946/1	да	П+4	30
к.п.бр. 1945	да	П+4 Неповољан облик парцеле	15

Ако би се у изградњу укључиле и парцеле које не испуњавају услове да буду грађевинске, извршила би се препарцелација тих парцела са суседним парцелама и тада би густина становања,

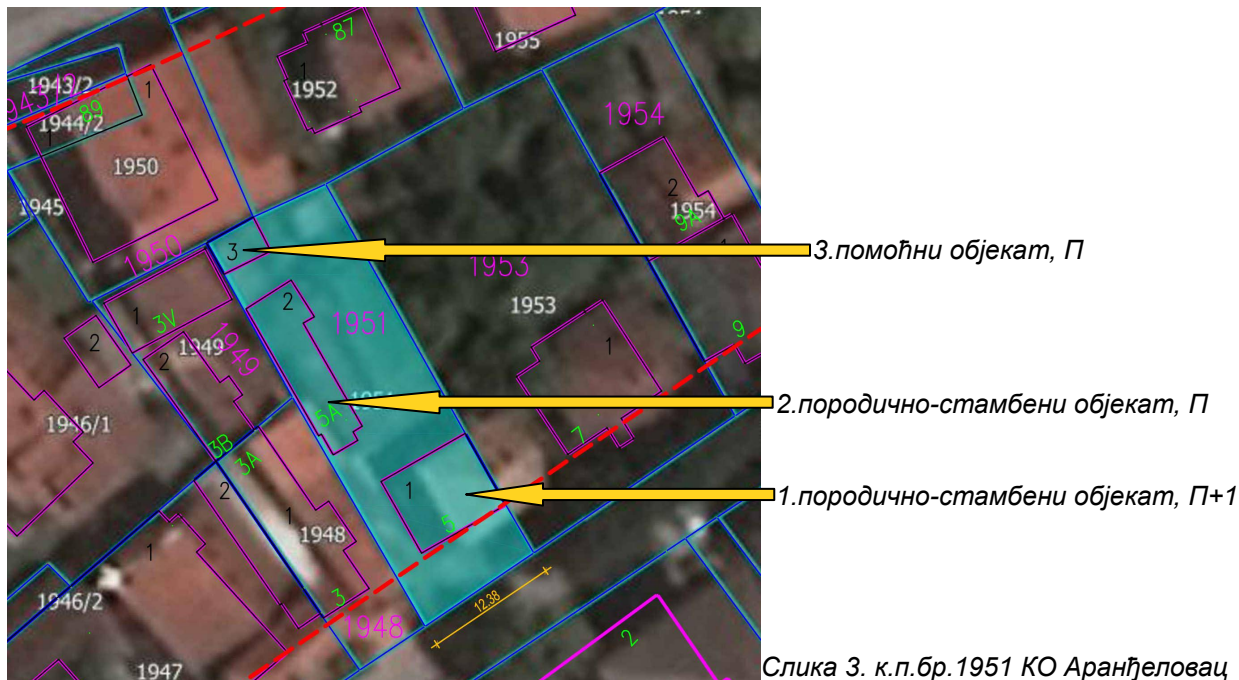
под идеалним условима, била 36 станова/ха односно око 110 становника/ха (дозвољено 45 – 55 станова/ха, односно 100-120 становника/ха).

Према извршеној анализи густине становања, чији се резултати уклапају у параметре који су дати у Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац, предложен габарит зграде и број станова, не угрожавају будућу изградњу вишепородично стамбених објеката у предметном блоку.

Уколико се у предметном блоку изгради само вишепородични стамбени објекат на к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, број становника у посматраном блоку ће се повећати за око 80 становника, па ће густина становања у блоку износити 0,06 становника/ха, што не угрожава постојеће односе у блоку и дозвољене параметре који су дати у важећем планском документу.

1.7.2. Анализа могуће изградње суседних парцела – к.п.бр. 1951 и 1954 КО Аранђеловац

- к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац – површина парцеле 510m², ширина фронта 12,38m



Слика 3. к.п.бр.1951 КО Аранђеловац

На катастарској парцела број 1951 КО Аранђеловац постоје изграђена три објекта - један објекат, породично-стамбени, се налази на западној међи к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, спратности П+1 и на североисточној фасади овог објекта (према к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац) нема отвора, други објекат, породично-стамбени, се налази за западној међи к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац, спратности П а трећи објекат, помоћни, се налази у североисточном углу к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац, спратности П.

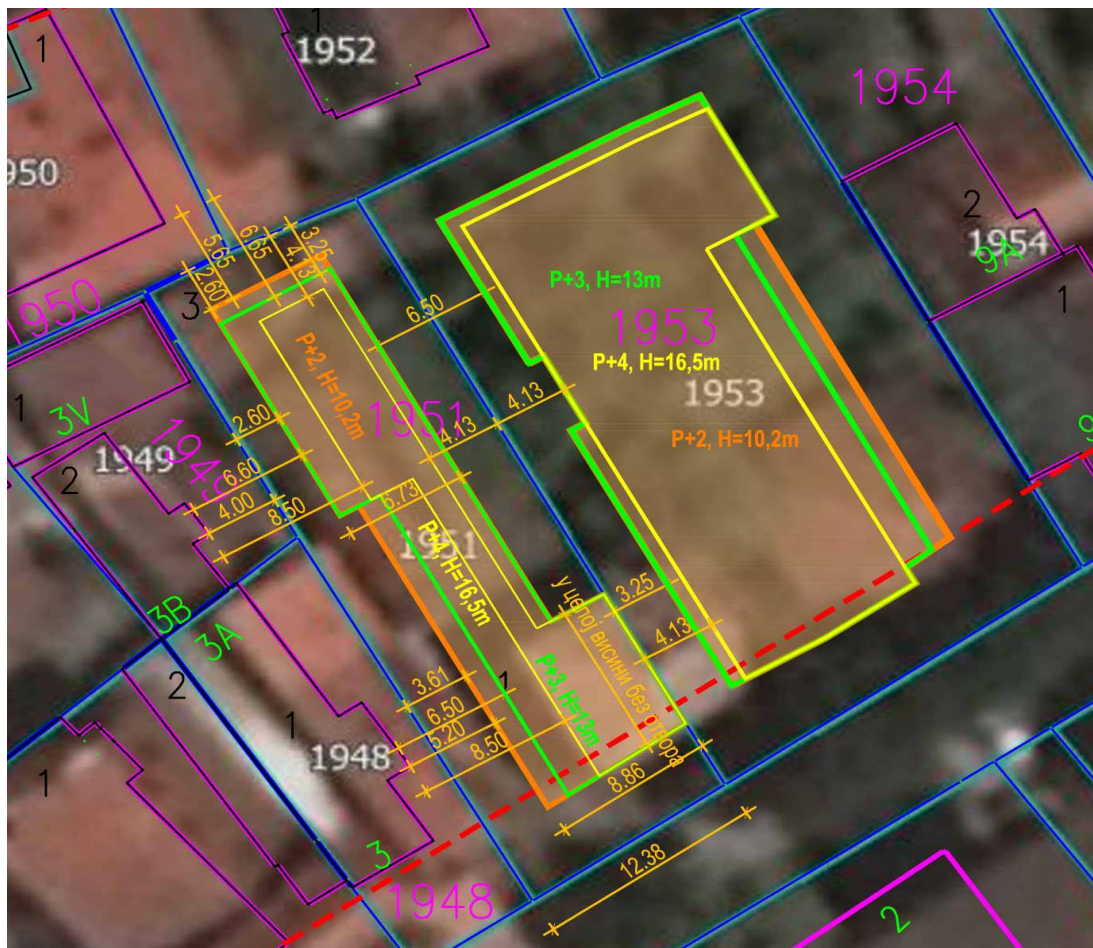
На основу параметара који су дати у важећем планском документу, на к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац, могуће је изградити вишепородични стамбени објекат у прекинутом низу, спратности до П+4 (компатибилна намена – мешовита намена више густине).

Прелиминарном анализом могуће изградње вишепородично стамбеног објекта, на к.п.бр.1951 КО Аранђеловац, уз поштовање планираног габарита објекта на к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, под идеалним условима могуће је изградити објекат спратности – П+4.

На слици број 4. приказан је однос планираног објекта на к.п.бр. 1953 и могућег/потенцијалног објекта на к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац.

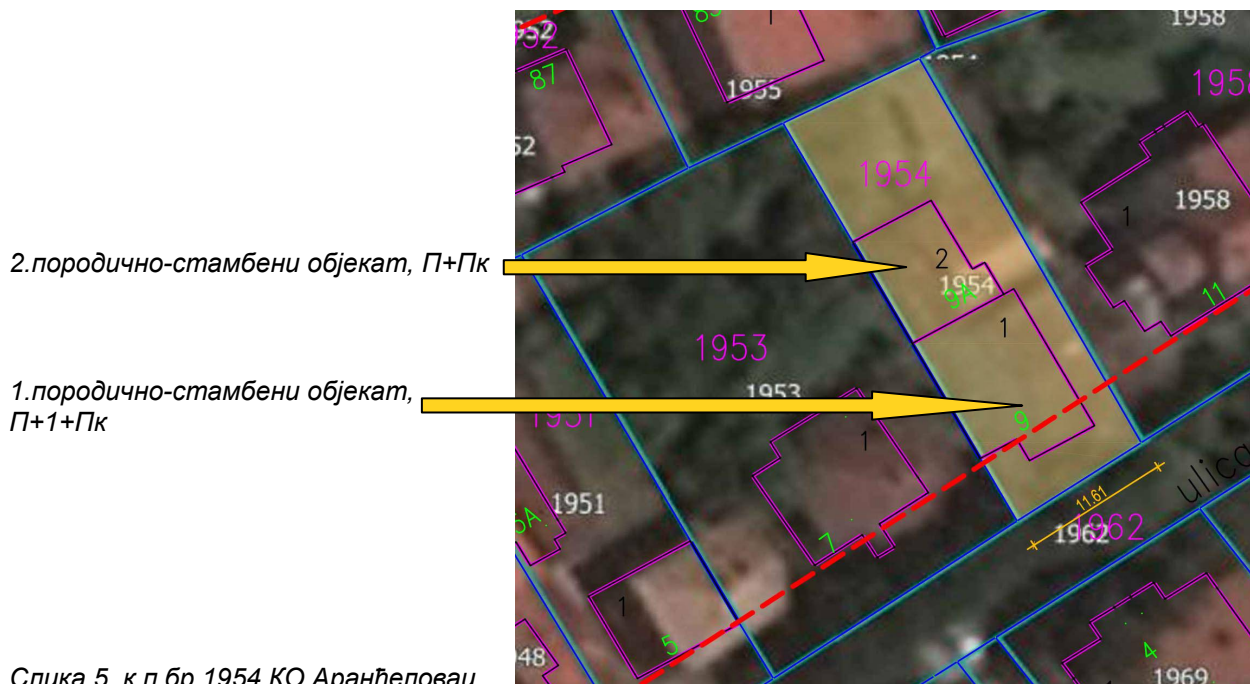
Приликом анализе могуће изградње на к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац, поштоване су смернице које су дате у важећем планском документу.

Уколико се у будућности буде реализовала нова изградња на к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац, да би се што боље искористила локација и добио квалитетнији стамбени простор, потребно је укључити и к.п.бр. 1948 и 1949 КО Аранђеловац, које самостално не испуњавају услов да буду грађевинске парцеле.



Слика бр. 4. могући габарит вишепородично стамбеног објекта на к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац у односу на планирани објекат на к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац

- к.п.бр. 1954 КО Аранђеловац – површина парцеле 430m², ширина фронта 11,61m

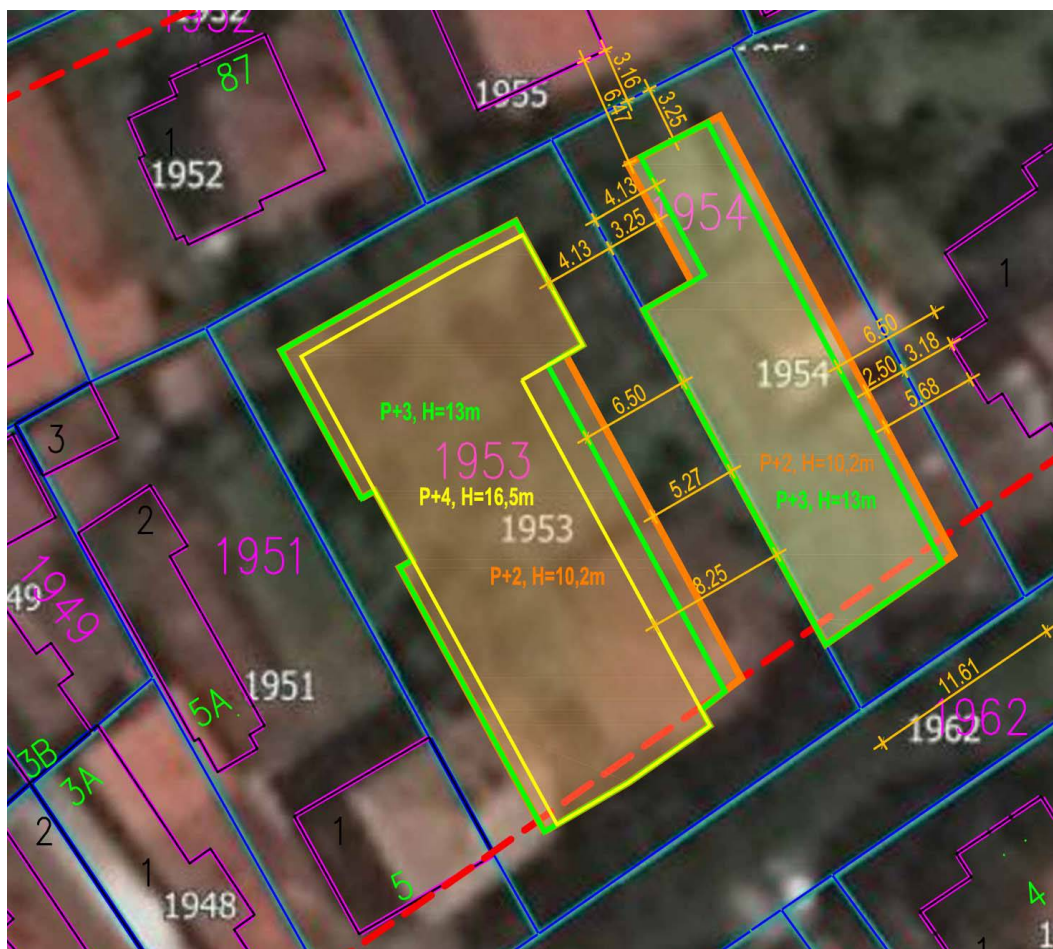


Слика 5. к.п.бр.1954 КО Аранђеловац

На катастарској парцели број 1954 КО Аранђеловац постоје два изграђена породично-стамбена објекта на међној линији према к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, спратности П+1+Пк и П+Пк, од којих први има не стамбене отворе према к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, док други има стамбене отворе према к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац

На основу параметара који су дати у важећем планском документу, на к.п.бр. 1954 КО Аранђеловац, могуће је изградити вишепородични стамбени објект у прекинутом низу, спратности до П+3 (компатибилна намена – мешовита намена више густине).

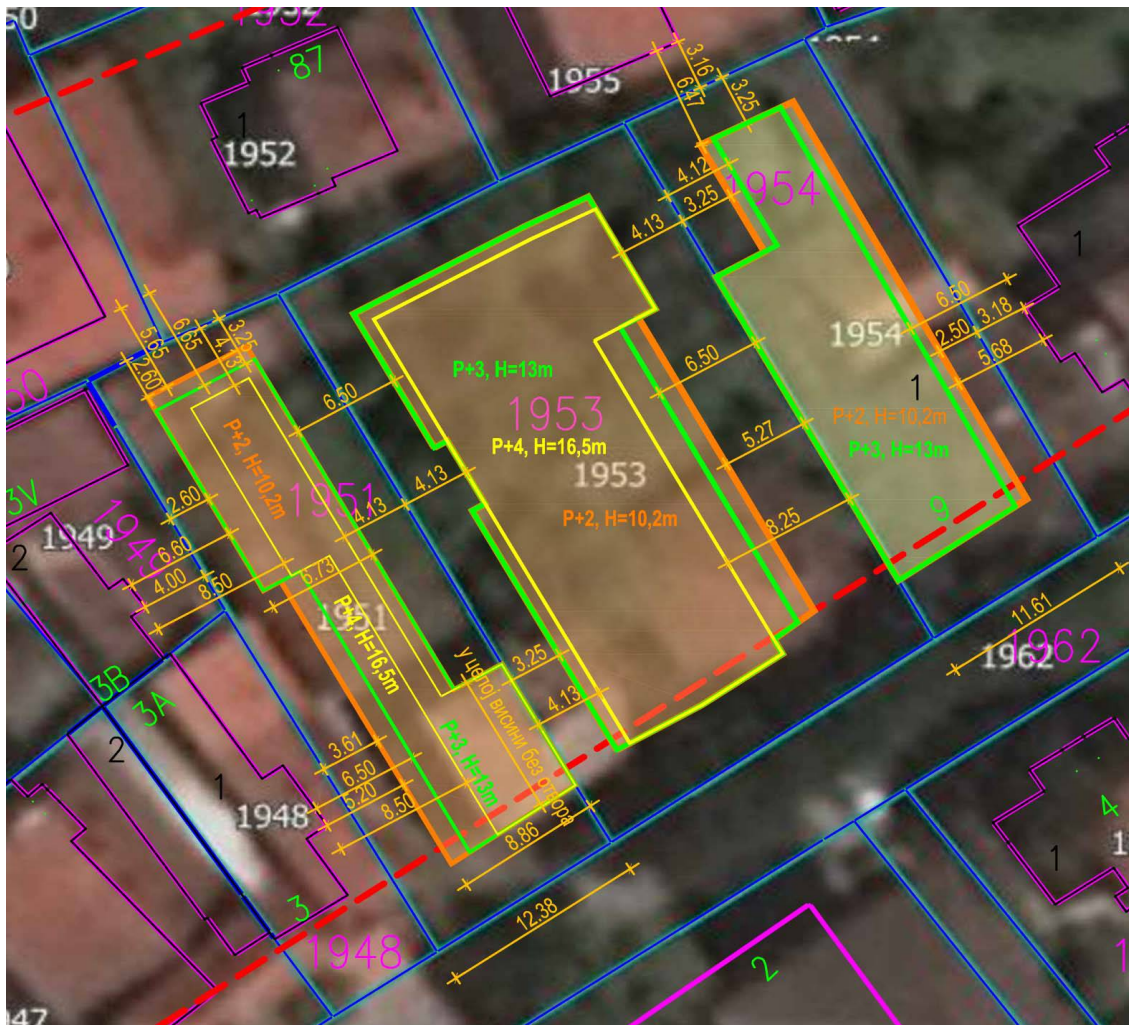


Слика бр. 6. могући габарит вишепородично стамбеног објекта на к.п.бр. 1954 КО Аранђеловац у односу на планирани објект на к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац

Прелиминарном анализом могуће изградње вишепородично стамбеног објекта, на к.п.бр.1954 КО Аранђеловац, уз поштовање планираног габарита објекта на к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, под иделаним условима могуће је изградити објект дозвољене спратности – П+3.

На слици број 6. приказан је однос планираног објекта на к.п.бр. 1953 и могућег/потенцијалног објекта на к.п.бр. 1954 КО Аранђеловац.

Приликом анализе могуће изградње на к.п.бр. 1954 КО Аранђеловац, поштоване су смернице које су дате у важећем планском документу.



Слика 7. нова, могућа / планирана амбијентална целина у анализираном блоку

Према извршеној анализи могуће изградње на суседним парцелама у односу на предметну к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, где су поштовани параметри који су дати у Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац, предложен габарит зграде и број станова, не угрожавају будућу изградњу вишепородично стамбених објеката на суседним парцелама.

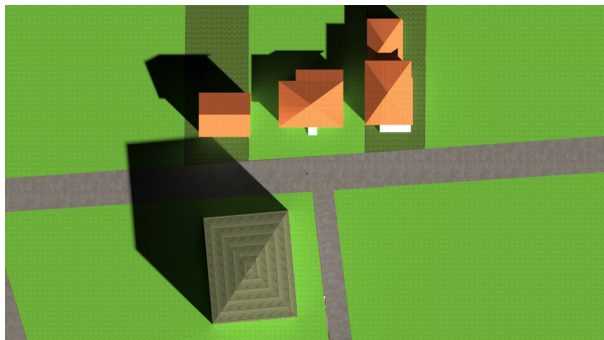
С обзиром да је кроз анализу утврђено да парцеле број 1951 и 1954 КО Аранђеловац имају неповољан облик парцеле који ће произвести некавалитетан стамбени простор (неусклађеност ширине и дужине парцеле) за изградњу вишепородичних стамбених објеката, предметне парцеле могу да се задрже у постојећем стању и да се даље разрађују као парцеле за изградњу објеката основне намене (породично становање са пословањем) или да се изврши укрупњавање са суседним парцелама и на тај начин створе услови за изградњу објеката вишепородичног становања.

1.7.3. Анализа осунчаности (инсолација)

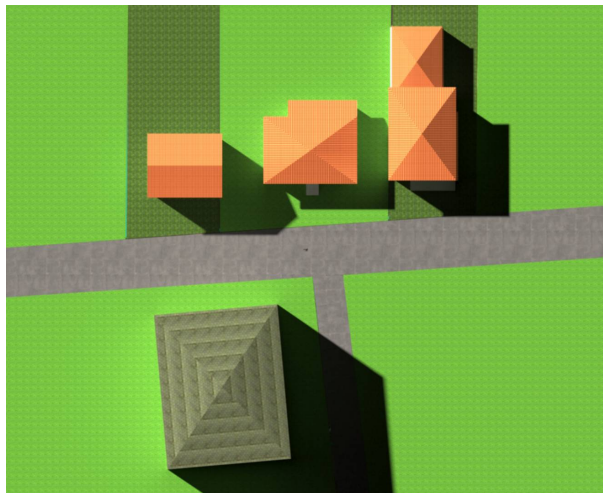
У односу на постојеће објекте на суседним парцелама које су предмет анализе, планирани вишепородични стамбени објекат је позициониран тако да су задовољена прописана удаљења:

- од суседног бочног објекта - 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4m;
- од бочних граница парцеле - 1/4 висине објекта али не мање од 2,5m;
- према задњој линији парцеле - 1/4 висине објекта, али не мање од 2,5m.

Предметна парцела, као и њене суседне парцеле су оријентисане у правцу северозапад – југоисток.

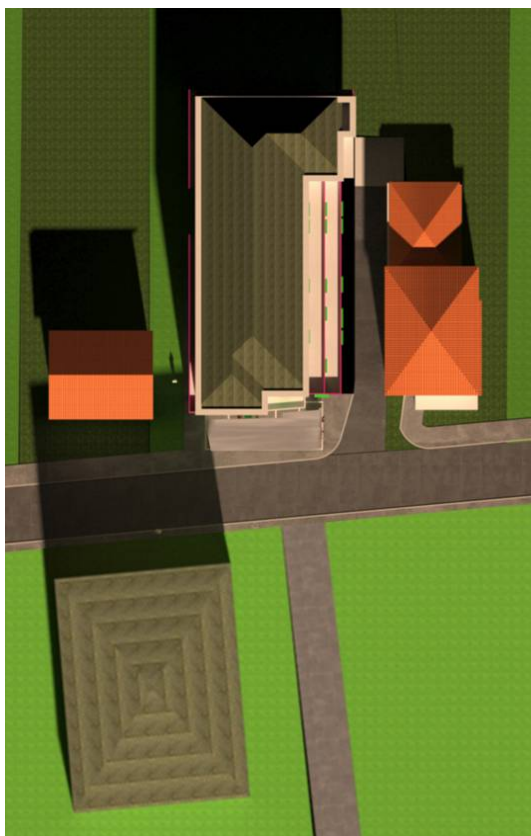


Преподневна сенка

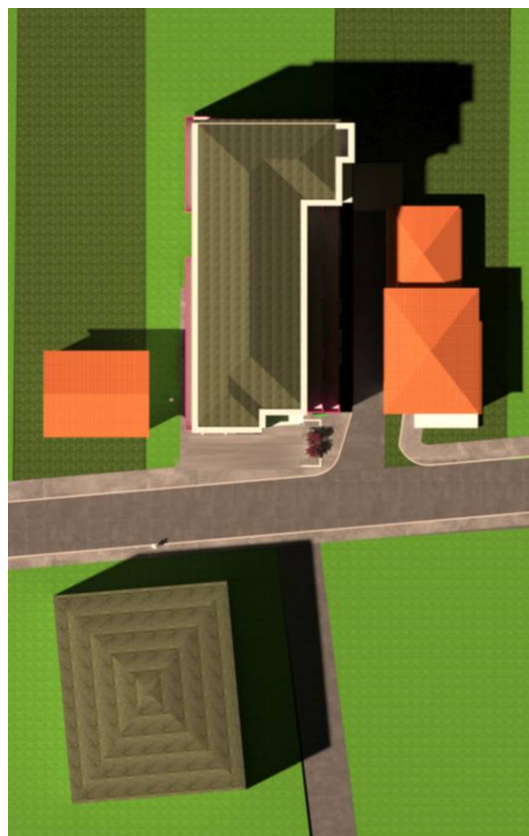


Поподневна сенка

Слика 8. Осунчаност постојећег стања



Преподневна сенка

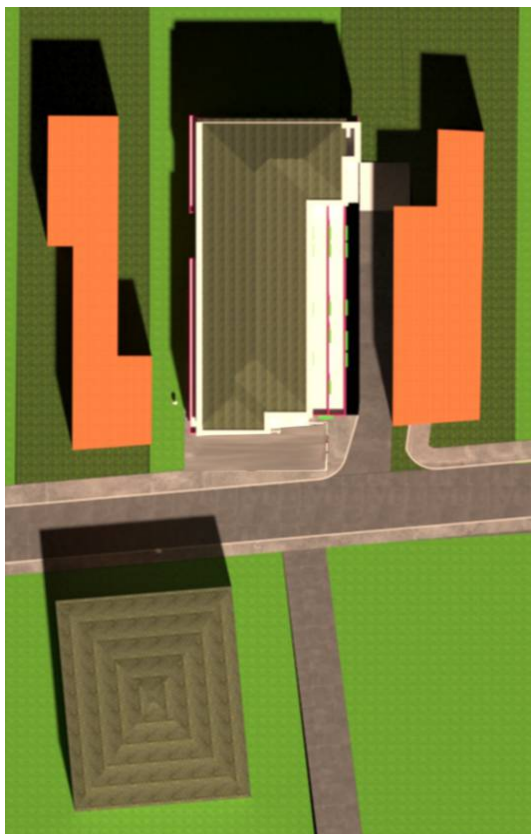


Поподневна сенка

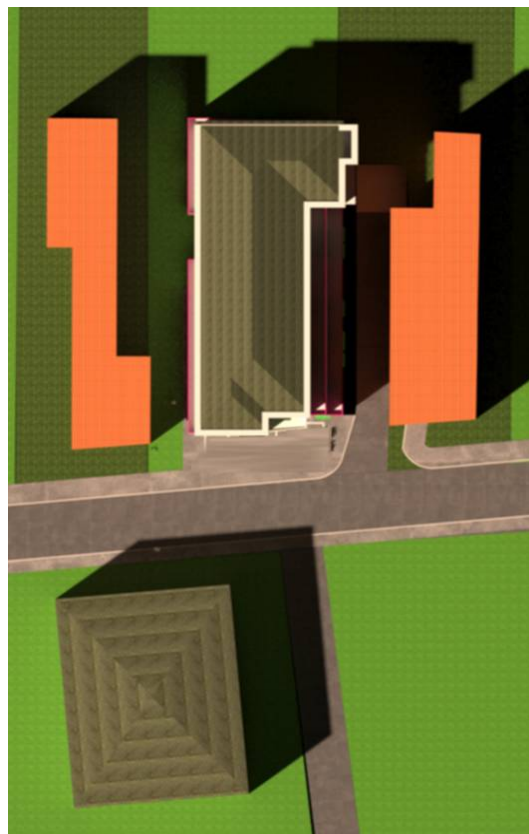
Слика 9. Осунчаност када се изгради к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац

С обзиром да ће са на предметној к.п.бр. 1953 КО Аранђеловац, градити вишепородични стамбени објекат, инсолација суседних парцела ће се смањити, али ће у току дана, у различитим периодима, имати довољно сати осунчаности.

Уколико се и на суседним парцелама (к.п.бр. 1951 и 1954 КО Аранђеловац) изграде објекти, који су предложени према анализи, инсолација просторија у планираним објектима, у току дана, имаће довољно сати осунчаности како би се задовољили основни санитарни стандарди.



Преподневна сенка



Поподневна сенка

Слика 10. Осунчаност када се изграде к.п.бр. 1951, 1953 и 1954 КО Аранђеловац

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На предметној грађевинској парцели, предвиђена је изградња вишепородично стамбеног објекта, спратности По+П+3+Пк.

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 мешовита намена средњих густина, док су као компатибилне намене предвиђене: мешовите намене више густине, услуге, трговина на мало, угоститељство, туризам пансионског типа, јавне функције и службе, образовање, спорт и рекреација и зеленило.

Урбанистичким пројектом прецизирана је намена површина и предметна локација се разрађује, према параметрима за мешовиту намену више густине – вишепородично становање са пословањем, односно планирана је изградња слободностојећег вишепородично стамбеног објекта.

2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Према Плану генералне регулације насељеног места Аранђеловац, планирано је да се улица Надежде и Растка Петровића прошири, тако да коридор заузима ширину од 7,5m (5,5m коловоз и обостране банке од по 1,0m).

На основу тога, потребно је урадити парцелацију (деоу) предметне катастарске парцеле.

Табела број 3.

ФАЗА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ за кп.бр. 1953 КО Аранђеловац		
ознака	намена	површина (ha)
ГП 1	Површина остале намене	0,08.83
П 1	За површину јавне намене - улица	0,00.09
УКУПНО		0,08.92

На графичком прилогу **број 4.** - „Ситуациони приказ планиране парцелације земљишта“ у размери 1:250, приказана је планирана парцелација предметне парцеле.

Парцелацијом предметне парцеле формиране су следеће парцеле:

- **грађевинска парцела ГП 1**, која је намењена за мешовиту намену више густине – вишепородично становање, површине 0,08.83ha;
- **парцела П 1**, која је намењена за површине јавне намене – улица Надежде и Растка Петровића, површине 0,00.09ha;

Новоформирана грађевинска парцела (ГП 1) планирана је за изградњу слободностојећег вишепородично стамбеног објекта.

Приликом даље разраде Урбанистичког пројекта користиће се површина новоформиране грађевинске парцеле.

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

Због парцелације земљишта, формира се нова регулациона линија према улици Надежде и Растка Петровића, која разграничава површине јавне намене од површина остале намене.

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

Планирани вишепородични стамбени објект је позициониран на грађевинској линији која је удаљена минимум 5,0m од регулационе линије улице Надежде и Растка Петровића, не додирује ни једну границу парцеле, и у оквиру је прописане зоне за грађење.

По типологији, планирани објект је слободностојећи објект.

С обзиром да се грађевинска линија налази на 5,0m од регулационе линије, на делу објекта према предњем дворишту, 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.

Ради уклапања у конфигурацију терена предметног подручја, део планираног објекта је делимично укопан, а подземна грађевинска линија је у већем делу унутар зоне предвиђене за изградњу, осим у једном мањем делу, према к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац, где излази из предвиђене зоне за грађење али је унутар предметне парцеле.

Зона за грађење према суседима 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) до 0,75m (дозвољено max.1,2m), па је висина објекта од "нулте коте" до венца 13m. +

На предметној локацији, је планирана изградња слободностојећег вишепородично стамбеног објект спратности По+П+3+Пк.

Према к.п.бр. 1954 КО Аранђеловац у делу где су изграђени објекти, планирани објект је у односу на спратност удаљен за 1/2 висине, а у делу где нема изграђених објеката, планирани објект је удаљен за 1/4 висине од границе парцеле (односно 3,25m).

У делу према к.п.бр. 1951 КО Аранђеловац, с обзиром да постојећи објект нема отвора на страни која се налази на међи, планирани објект је у односу на спратност удаљен за 1/4 висине.

Према задњој граници парцеле, објект је удаљен за 1/4 висине (односно 3,25m).

2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Према важећем планском документу, највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 70%. Према Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења, индекс изграђености износи 50,1%.

2.5. Највећа дозвољена спратност објекта

Према важећем планском документу, највећа дозвољена спратност објекта износи до П+4, при чему се могу пројектовати сутеренске и подрумске етаже.

Према Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења објекта, пројектована спратност објекта је По+П+3+Пк

2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Према Урбанистичком пројекту, нису пројектовани други објекти на предметној грађевинској парцели, осим потпорног зида, који је предвиђен на растојању од 2,5m од границе парцеле према к.п.бр. 1954 КО Аранђеловац, како би се обезбедило функционисање приступне рампе.

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

За потребе израде Урбанистичког пројекта, издати су услови број 601 од 04.04.2019. године од ЈКП “Зеленило” Аранђеловац.

Колски приступ подземној етажи је планиран на једном месту, из улице Надежде и Растка Петровића, преко планиране интерне приступне рампе.

Главни пешачки улаз у планирани објект је пројектован са западне стране, тако да се омогући приступ и особама са посебним потребама преко рампе, која је пројектована, у складу са чл. 10. и 11. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Службени гласник РС”, број 22/15) и нивелацијом терена, са дозвољеним падом до 8%.

Паркирање возила се обезбеђује на сопственој грађевинској парцели, а капацитет потребних паркинг места је одређен према критеријуму - 1ПМ/за 1 стан.

У подземној етажи планираног вишепородично стамбеног објекта, која је подељена на два сегмента (због противпожарних услова), омогућено је паркирање за 24 путничка возила, што са 2 паркинг места на парцели, чини укупно 26 паркинг места за путничке аутомобиле за потребе планираног објекта.

Паркинг место за особе са посебним потребама се налази испред објекта, и пешачком стазом је повезано за главним пешачким приступом у стамбени део објекта.

Укупан број паркинг места који је остварен износи 26, што одговара броју стамбених јединица.

Колски улаз у подземну етажу се остварује преко приступне рампе која има нагиб до дозвољених 15%, па је за безбедно функционисање у зимским условима, планирано грејање исте и постављање посебног застора.

Да би се обезбедило несметано функционисање приступне рампе, на растојању од 2,5m од границе парцеле према к.п.бр. 1954 КО Аранђеловац, планирана је изградња потпорног зида.

Око објекта је планирана изградња тротоара.

Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације градске улице на коју 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 предметној парцели се уклањају/руше.

2.9. Ограђивање локације

Планирано је ограђивање предметне парцеле са свих страна (водећи рачуна о објектима на суседним парцелама који су изграђени на границама парцела), осим дела који излази на улицу Надежде и Растка Петровића.

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.

У делу парцеле, на почетку потпорног зида и угао према к.п.бр. 1954 и 1955 КО Аранђеловац, да би се додатно обезбедио озелењени део простора и онемогућио пешачки приступ, могу се поставити жардинијере са различитим врстама цвећа.

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

Није планирана фазност изградње.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина на грађевинској парцели

Табела број 2.

р.б.	Намена	Површина (m ²)	Процент учешћа (%)
1	Под габаритом објекта (основа приземља)	425	48,2
2	Уређене зелене површине	234	26,5
3	Саобраћајне површине	141	16
5	Пешачке комуникације	83	9,3
	Укупно:	883	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+4 – мин.600m ²	883m ²
степен заузетости (3)	до 70% (или до 624,4m ²)	50,1% или 443m ² (хоризонтална пројекција)
спратност	до П+4	По+П+3+Пк
зеленило	Мин. 20% (177m ²)	26,5% или 234m ²
начин паркирања	на сопственој парцели, у оквиру објекта, 1ПМ/ за 1 стан	24ПМ + 1ПМ+1ПМ (26ПМ)

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.

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 25_19 од 28.02.2019. године, издати од ЈКП “Букуља”- Аранђеловац.

У улици Надежде и Растка Петровића, на страни улице до предметне локације, положен је вод градске водоводне мреже PVC Ø 50mm, радног притиска у мрежи који се креће до 10 bar,

Према Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац, у коридору улице Илије Гарашанина, на коју се прикључује улица Надежде и Растка Петровића, налази се вод градске водоводне мреже Ø 100mm, тако да постоје технички услови за прикључење планираног објекта, уз потребну надоградњу, односно изградњом потребне дужине предметног цевовода до предметне локације, у дужини од око 65m и на тај начин обезбеди водоснабдевање.

Вод градске мреже фекалне канализације је, такође, постављен у коридору улице Надежде и Растка Петровића (на супротној страни од предметне парцеле) KER Ø 200mm, тако да су обезбеђени технички услови, за прикључење планираног објекта.

У непосредном окружењу, источно од предметне локације, на крају улице Надежде и Растка Петровића, постављен је вод атмосферске канализације Ø600 (зацељени Ђаћин поток) који треба да омогући одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих уређених површина унутар предметне локације. Прикључење на систем одвођења атмосферских вода, које се прикупљају интерним системом у оквиру предметне локације, је предвиђено у оквиру јавне површине.

Противпожарна заштита обезбедиће се постављањем унутрашње хидрантске мреже, за коју постоје технички услови на предметној локацији.

5.2. Електроенергетска инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број 8дооо-д0902-61853/2-2019 од 02.04.2019. године, издати од Електродистрибуције Аранђеловац.

За планирани вишепородично стамбени објекат, спратности По+П+3+Пк, са 26 стамбених јединица, потребно је обезбедити ангажовану снагу која износи око 26 x 11,04kW са додатних 30kW за потребе заједничке потрошње (лифт, степеништа, расвета), што укупно износи око 320kW.

Напајање планираног објекта је предвиђено из постојеће ТС 20/0,4kV, 3x630kVA “Пијац II”, трасом поред саобраћајнице Боре Станковића, која се под правим углом надовезује на улицу Надежде и Растка Петровића, из правца југоистока.

Алтернативни прикључак је могућ и из ТС 20/0,4kV “Пошта” уз предходну изградњу новог нисконапонског извода.

Прикључни кабловски вод се слободно полаже у рову димензија 0,4x0,8m а на пролазу испод саобраћајница у заштитним цевима 2xØ100mm.

Коначна траса прикључног кабла дефинисаће се до издавања грађевинске дозволе.

Прикључак на електродистрибутивни систем, према условима надлежне електродистрибуције извршиће се кабловским водом 1kV типа 2x(рроо-А 4x150mm²) из постојеће ТС 20/0,4kV “Пијац II” инсталисане снаге 630kVA. У циљу обезбеђивања прикључка, на фасади планираног објекта треба уградити кабловску прикључну кутију КПК 400А, на коју треба прикључити напојни кабл из трафостанице. Из КПК 400А, одговарајућим каблом прикључити мерно-разводни орман у коме се налази потребан број прикључака за све стамбене јединице и заједничке просторије. Каблом рроо 4x16mm², из КПК 400А прикључити и разводни орман лифта. Поред наведених КПК, на фасаду уградити и кутију за главно изједначење 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 96448/3-2019 од 26.02.2019. године, издата од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија", Извршна јединица Крагујевац.

У коридору улице Надежде и Растка Петровића налазе се постојеће ТТ инсталације, тако да је могуће остварити прикључак планираног објекта на телекомуникациону 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 ОДО ормана, и у обе цеви увући жицу FeZn d=1,5mm.
- кућну инсталацију унутар објекта планирати DSL кабловима према IEC 62255 стандарду, категорије 2 (60MHz) или 3 (100MHz);
- полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале;
- главни ОДО орман је потребно уземљити;

5.4. Гасоводна инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 08-2317/2 од 04.04.2019. године, издати од ЈКП "Букуља".

На основу издатих услова, у улици Надежде и Растка Петровића и у улици Боре Станковића постављен је дистрибутивни гасовод РЕ 90х8,2mm и РЕ 40х3,6mm 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 вишепородично стамбеног 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 Венцаца, 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.

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 стамбеног 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 стамбени објект у прекинутом низу, спратности По+П+З+Пк, је укупне бруто површине 2422m² (подземно + надземно).

У објекту је пројектовано:

- у подрумској етажи – је предвиђено паркирање за 24 путничка аутомобила;
- у приземљу се налази шест стамбених јединица;
- на првом, другом, трећем спрату и у поткровљу је планирано по пет стамбених јединица;

Конструкција: У конструктивном смислу објект представља армирано - бетонску вишеспратну скелетну конструкцију. Главне носеће вертикалне елементе конструкције представљају АБ стубови и АБ зидови који у склопу са главним хоризонталним елементима, гредним ободним носачима и „ферт“ међуспратном таваницом представљају просторно стабилан конструктивни систем. Кровна конструкција објекта предвиђена је као дрвена од чамове грађе друге класе. Кров је двоводан са нагибом од 30°, док је кровни покривач - цреп. Адекватно анкеровање дрвених елемената за међуспратну таваницу оствариће се анкерима у виду петљи који се постављају приликом бетонирања таванске плоче. Темљење објекта предвиђено је на АБ темељној плочи.

Спољна обрада: Све спољне површине зидова су са термоизолационим слојем од минералне 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.

јул, 2020.године



Одговорни урбаниста:

Јелена Милићевић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

одговорни пројектант:
Ђурица Дума, дипл.инж.арх.
ИКС 300 К280 11