



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

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



**ARHIPLAN DOO**  
**ARANĐELOVAC**

Matični broj: 17576259  
Bisnode d.o.o. / 2.10.2020

ISO 9001  
ISO 14001

**BUREAU VERITAS**  
Certification



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
**изградње грађевинског комплекса**  
**на к.п.бр. 991/22 и 991/43 КО Аранђеловац**  
**- вишепородични стамбени објект -**

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

**ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:**  
**биро «НАДИА» - Аранђеловац**

**ИНВЕСТИТОР : „ВИС ИЗГРАДЊА”, Сопот**

**фебруар, 2021. 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](mailto:office@arhiplan.org)  
Жиро рачун: 205 – 134175 - 16

ПРЕДМЕТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ изградње грађевинског комплекса на кп.бр. 991/22 и 991/43 КО Аранђеловац - вишепородични стамбени објект -
ИНВЕСТИТОР:	“ВИС ИЗГРАДЊА” ул. Милосава Влајића бр.92 11 450 Сопот
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	“НАДИА” биро за пројектовање и припрему документације за технички пријем објекта Аранђеловац, ул. Занатлијска ББ  одговорни пројектант: Александар Недић, дипл.инж.арх. ИКС 300 K661 11
ОБРАЂИВАЧ 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. АЛЕКСАНДРА ЏИНИЋ, маст.инж.урб. 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**

<b>1. УВОД</b>	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
<b>2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ</b>	3
2.1. Врста и намена објекта који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена	3
2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	3
2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	3
2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	4
2.5. Највећа дозвољена спратност објекта	4
2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	4
2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	4
2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објекта	5
2.9. Ограђивање локације	5
2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада	5
2.11. Фазност изградње	5
<b>3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ</b>	5
<b>4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ</b>	6
<b>5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ</b>	6
5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода	6
5.2. Електроенергетска инфраструктура	7
5.3. Електронска комуникациона инфраструктура	7
5.4. Гасоводна инфраструктура	8
<b>6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ</b>	8
<b>7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ</b>	8
7.1. Мере заштите животне средине	8
7.2. Мере заштите природних и културних добара	9
7.3. Мере заштите од земљотреса	9
7.4. Мере заштите од пожара	9

7.5. Мере за цивилну заштиту.....	9
7.6. Мере енергетске ефикасности изградње.....	9
7.7. Стандарди пиступачности.....	9
<b>8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА.....</b>	<b>9</b>
<b>9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....</b>	<b>10</b>

## **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 зоне предвиђене за изградњу.....	1:250
5. Ситуациони приказ основе сутеренске етаже (гаража) са решењем саобраћајног приступа.....	1:250
6. План регулације и нивелације.....	1:250
7. 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 350-239/20-05 од 06.11.2020. године;
- копија плана (за кп.бр. 991/43 КО Аранђеловац), број 953-1/2021-47 од 09.02.2020. године;
- копија плана (за к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац), број 953-1/2020-564 од 01.12.2020.године;
- Препис листа непокретности, број 7635 (за кп.бр. 991/22 и 991/43 КО Аранђеловац);
- оверен катастарско-топографски план – фебруар, 2021;

### услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- технички услови, број 18\_21 од 03.02.2021. године, издати од ЈКП “Букуља” - Аранђеловац;
- технички услови, број 8Д1.1.0-Д0902-27965/2-2021 од 08.02.2021. године издати од Електродистрибуције Аранђеловац;
- технички услови, број 35015/3-2021 од 03.02.2021. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Извршна јединица Крагујевац;
- технички услови, број 08-927/1 од 04.02.2021. године, издати од ЈКП “Букуља” Аранђеловац;
- технички услови, број 199 од 10.02.2021. 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, фебруар, 2021. 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. 991/22 и 991/43 КО Аранђеловац (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) је намера инвеститора да на к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац изгради вишепородични стамбени објекат, и да са објектом који је у изградњи, на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац (за који је издато Решење о грађевинској дозволи, број ROP-ARA-9117-СПИИ-6-2020, GD 34-1/20 од 11.09.2020.године, за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности Су+П+3, категорије Б, класе 112222; Потврда о пријави извођења радова, број ROP-ARA-9117-WE-7/2020 од 11.09.2020.године; Потврда о завршетку темеља објекта, број ROP-ARA-9117-CCF-9/2020 од 22.10.2020.године) формира стамбени комплекс.

У циљу реализације планиране намере, прибављена је Информација о локацији, број 350-239/20-05 од 06.11.2020. 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 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 1:500.

### 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 две катастарске парцеле, кп.бр. 991/22 КО Аранђеловац, површине 0,19.06ха и к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац, површине 0,14.59ха.

Укупна површина у обухвату је **0,33.65ха**.

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 Јелене Анжујске;
- са источне стране, улицом Цара Душана;
- са јужне стране, неизграђеним земљиштем;
- са западне стране, изграђеним земљиштем.

У нивелационом смислу, предметно подручје је у нагибу, од севера, са просечном котом од око 281.50mnm, према југу, са просечном котом од око 280.50mnm.

Предметно подручје је делимично изграђено.

На основу потврђеног Урбанистичког пројекта (потврда број 350-15/20-05 од 15.04.2020.године) на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац, започета је изградња објекта, за који је издато Решење о грађевинској дозволи, број ROP-ARA-9117-СПИИ-6-2020, GD 34-1/20 од 11.09.2020.године, за



изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта, спратности Су+П+3, категорије Б, класе 112222; Потврда о пријави извођења радова, број ROP-ARA-9117-WE-7/2020 од 11.09.2020.године; Потврда о завршетку темеља објекта, број ROP-ARA-9117-CCF-9/2020 од 22.10.2020.године.

Парцела број 991/22 КО Аранђеловац, је у обухвату овог Урбанистичког пројекта како би се предметне парцеле саобраћајно повезале и формирао стамбени комплекс. Објекат који је у изградњи се у потпуности задржава.

### 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 350-239/20-05 од 06.11.2020. године;
- копија плана (за кп.бр. 991/43 КО Аранђеловац), број 953-1/2021-47 од 09.02.2020. године;
- копија плана (за к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац), број 953-1/2020-564 од 01.12.2020.године;
- Препис листа непокретности, број 7635 (за кп.бр. 991/22 и 991/43 КО Аранђеловац);
- оверен катастарско-топографски план – фебруар, 2021;

#### услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- технички услови, број 18\_21 од 03.02.2021. године, издати од ЈКП “Букуља” - Аранђеловац;
- технички услови, број 8Д1.1.0-Д0902-27965/2-2021 од 08.02.2021. године издати од Електродистрибуције Аранђеловац;
- технички услови, број 35015/3-2021 од 03.02.2021. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Извршна јединица Крагујевац;
- технички услови, број 08-927/1 од 04.02.2021. године, издати од ЈКП “Букуља” Аранђеловац;
- технички услови, број 199 од 10.02.2021. 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 – 800m<sup>2</sup>;
- 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;

## 2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На грађевинској парцели број 991/43 КО Аранђеловац, предвиђена је изградња вишепородичног стамбеног објекта, док се на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац објекат у изградњи задржава у потпуности према већ утврђеним урбанистичким условима.

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 повремено боравак преко 2000m<sup>2</sup> 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 4.** - *"Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу"* а на графичком прилогу **број 5.** - *"Ситуациони приказ основе сутеренске етаже (гаража) са решењем саобраћајног приступа"* и **број 6.** - *"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, на к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта.

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

Према Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац, предметне парцеле припадају површинама остале намене и није потребно вршити издвајање за површину јавне намене.

Према подацима Републичког геодетског завода, предметне парцеле су у приватној својини инвеститора.

Приликом обрачуна урбанистичких параметара у Урбанистичком пројекту, коришћене су површине постојећих, обухваћених катастарских парцела, које представљају грађевинске парцеле, за сваку парцелу понаособ, и остварују контакт на површину јавне намене – улица Цара Душана и Јелене Анжујске.

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

Планирани вишепородични стамбени објекат (к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац) је позициониран у централном делу грађевинске парцеле, на грађевинској линији која је удаљена минимум 5,0 m од регулационе линије улице Јелене Анжујске, и у оквиру прописане зоне за грађење.

По типологији, планирани објекат је слободностојећи објекат.

С обзиром на то да се грађевинска линија налази на 5,0m од регулационе линије, на делу објекта према улици Јелене Анжујске, 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.

Зона за грађење према суседима је одређена према правилима из важећег Плана генералне регулације па је у односу на суседне парцеле, обезбеђено удаљење које износи минимум 1/4 висине вишег објекта, а у односу на суседне изграђене објекте обезбеђено је удаљење које износи минимум 1/2 висине вишег објекта.

#### **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 44%, за обе грађевинске парцеле понаособ.

#### **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 планираног објекта је Су+П+3.

#### **2.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Према Урбанистичком пројекту, нису пројектовани други објекти на к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац, док се на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац објекат у изградњи задржава у потпуности према већ урађеној урбанистичко-техничкој документацији.

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

За потребе израде Урбанистичког пројекта, издати су услови број 199 од 10.02.2021. године од ЈКП “Зеленило” Аранђеловац.

Према претходно потврђеном Урбанистичком пројекту за к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац (потврда број 350-15/20-05 од 15.04.2020.године)<sup>1</sup> главни саобраћајни приступ је предвиђен из улице Цара Душана са јужне стране (с обзиром на то да се са те стране налазе улази у сутеренску етажу (гаража)), и поред западне граничне линије се укључује на улицу Јелене Анжујске.

С обзиром на то да овај Урбанистички пројекат обрађује и суседну грађевинску парцелу – к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац, концепција саобраћајног решења је задржана. Из улице Цара Душана, са јужне стране предметних парцела, планиран је једносмерни саобраћајни приступ, с обзиром на то да се са те стране налазе улази у сутеренске етаже (гараже) објеката, који се поред западне граничне линије к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац укључује на улицу Јелене Анжујске. На овај начин формиран је “кружни пут” који обезбеђује и противпожарну заштиту објеката.

За објекат на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац, који је у изградњи, у сутеренској етажи обезбеђен је простор за паркирање 36 путничких аутомобила за потребе станара вишепородичне стамбено-пословне зграде од којих су два паркинг места за особе са посебним потребама, док је на парцели обезбеђено још 6 паркинг места од којих су два паркинг места предвиђена за потребе пословног простора. Укупан број паркинг места који је остварен износи 42, што одговара броју стамбених јединица и пословних простора (40 стамбених јединица и 1 пословни простор).

За планирани објекат на к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац, у сутеренској етажи обезбеђен је простор за паркирање 22 путничка аутомобила за потребе станара вишепородичне стамбене зграде од којих су два паркинг места за особе са посебним потребама, док је у оквиру комплекса обезбеђено још 10 паркинг места. Укупан број паркинг места који је остварен износи 32, што одговара броју стамбених јединица .

Паркирање у сутеренској етажи објеката је решено на два начина, постављањем ауто платформе Wöhr - Parkbox 401-155 (290) за паркирање два аутомобила на простору за једно паркинг место као и појединачна паркинг места.

Главни пешачки улаз у планирани објекат на к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац је пројектован из улице Јелене Анжујске, тако да је омогућен приступ и особама са посебним потребама преко вертикалне

<sup>1</sup> Извод из потврђеног Урбанистичког пројекта је саставни део документације овог Урбанистичког пројекта  
“АРХИПЛАН” Д.О.О. - Аранђеловац

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 објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15). Код објекта у изградњи, на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац, све се задржава у потпуности према већ урађеној урбанистичко-техничкој документацији.

Око објекта је планирана изградња тротоара.

Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације градских улица на које је ослоњен предметни комплекс.

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

На парцели број 991/22 КО Аранђеловац се налази објекат у изградњи, а парцела број 991/43 КО Аранђеловац није изграђена, па нема посебних услова за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката.

## 2.9. Ограђивање локације

Није предвиђено ограђивање предметне парцеле зиданом оградом. У деловима, где се налазе пешачки улази у објекат и колски улази у комплекс, постављају се стубови, рампе и капије, како би се нагласиле улазне партије. Стубови се постављају тако да буду на земљишту власника парцеле. Парцелу је дозвољено оградити 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 док се за објекат у изградњи, на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац, све задржава у потпуности према већ урађеној урбанистичко-техничкој документацији.

## 2.11. Фазност изградње

Могућа је фазна изградња приликом издавања грађевинске дозволе.

## 3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина на грађевинској парцели број 991/22 КО Аранђеловац

Табела број 2.

р.б.	Намена	Површина (m <sup>2</sup> )	Процент учешћа (%)
1	Под габаритом објекта	840	44
2	Уређене зелене површине	572	30
3	Саобраћајне површине	416	22
5	Пешачке комуникације	78	4
	<b>Укупно:</b>	<b>1906</b>	<b>100</b>

Упоредни приказ урбанистичких показатеља за к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац

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 <sup>2</sup>	1906m <sup>2</sup>
степен заузетости (З)	До 50% (или до 953m <sup>2</sup> )	44% или 840m <sup>2</sup>
спратност	до П+3	Су+П+3
зеленило	мин. 30%	30% или 572m <sup>2</sup>
начин паркирања	на сопственој парцели, у оквиру објекта, 1ПМ/ за 1 стан и 1ПМ на 60m <sup>2</sup> администраног или пословног простора	36ПМ + 12ПМ (6ПМ – за к.п.бр. 991/22, 6ПМ – за к.п.бр. 991/43)

Биланс површина на грађевинској парцели број 991/43 КО Аранђеловац

Табела број 4.

р.б.	Намена	Површина (m <sup>2</sup> )	Процент учешћа (%)
1	Под габаритом објекта	640	44
2	Уређене зелене површине	450	31
3	Саобраћајне површине	298	20
5	Пешачке комуникације	71	5
	<b>Укупно:</b>	<b>1459</b>	<b>100</b>

Упоредни приказ урбанистичких показатеља за к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац

Табела број 5.

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 <sup>2</sup>	1459m <sup>2</sup>
степен заузетости (З)	До 50% (или до 729,5m <sup>2</sup> )	44% или 640m <sup>2</sup>
спратност	до П+3	Су+П+3
зеленило	мин. 30%	31% или 450m <sup>2</sup>
начин паркирања	на сопственој парцели, у оквиру објекта, 1ПМ/ за 1 стан	22ПМ + 4ПМ (и 6ПМ који се налазе на к.п.бр. 991/22)

#### 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 жардинијере са одговарајућим комбинацијама цвећа, које ће додатно ублажити оштре контуре зграде.

#### 5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу број 7. - "План мрежа и објеката инфраструктуре".

У даљој разради, приликом израде техничке документације, у складу са условима имаоца јавних овлашћења, с обзиром да је један објект у изградњи а други је планиран, могуће је вршити мању корекцију и синхронизацију мрежа и објеката инфраструктуре.

##### 5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број 18\_21 од 03.02.2021. године, издати од ЈКП "Букуља" - Аранђеловац.

За објект у изградњи, на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац, остају на снази претходно издати услови и решење прикључења које је дато у већ израђеној техничкој документацији.

У улици Цара Душана, на страни улице до предметног комплекса, положен је вод градске водоводне мреже РЕ Ø 225mm, радног притиска у мрежи који се креће до 10 bar. У улици Димитрија Туцовића, која се налази јужно у односу на предметну локацију, на страни улице од предметне локације, такође је положен вод градске водоводне мреже РЕ Ø 110mm. Такође, у улици Јелене Анжујске, на страни улице до предметне локације, положен је вод градске водоводне мреже РЕ Ø 110mm, тако да постоје технички услови за прикључење планираног објекта, односно може се обезбедити водоснабдевање, као и противпожарна заштита, у складу са законским прописима.

Вод градске мреже за одвођење отпадних вода, је постављен у коридору улица Цара Душана и Јелене Анжујске, на супротној страни од предметног комплекса, PVC Ø 200mm, тако да су обезбеђени технички услови, за прикључење планираног објекта.

У улици Цара Душана, на супротној страни од предметног комплекса постављен је вод атмосферске канализације Ø 500 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-д09.02-27965/2-2021 од 08.02.2021. године издати од Електродистрибуције Аранђеловац.

За објекат у изградњи, на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац, остају на снази претходно издати услови и решење прикључења које је дато у већ израђеној техничкој документацији.

За планирани вишепородични стамбени објекат на к.п.бр. 991/43 КО Аранђеловац, спратности Су+П+3, са 32 стамбене јединице, потребно је обезбедити ангажовану снагу која износи око 32 x 11,04kW са додатних 30kW за потребе заједничке потрошње (лифт, степеништа, расвета), што укупно износи око 385kW.

Напајање планираног објекта је предвиђено из ТС "Цара Душана 2".

Прикључак на електродистрибутивни систем, према условима надлежне електродистрибуције извршиће се кабловским водом 2Е0,4kV типа 2х(рроо-А 4х150mm<sup>2</sup>) из ТС "Цара Душана 2" инсталисане снаге 630kVA. 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 400А, на коју треба прикључити напојни кабл из трансформаторске станице. Из КПК 400А, одговарајућим каблом прикључити мерно-разводни орман у коме се налази потребан број прикључака за све стамбене јединице и заједничке просторије. На фасади 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 35015/3-2021 од 03.02.2021.године, издата од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија", Извршна јединица Крагујевац.

За објекат у изградњи, на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац, остају на снази предходно издати услови и решење прикључења које је дато у већ израђеној техничкој документацији.

У улици Цара Душана, на супротној страни од предметне локације, 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 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 08-927/1 од 04.02.2021. године, издати од ЈКП “Букуља”.

За објект у изградњи, на к.п.бр. 991/22 КО Аранђеловац, остају на снази претходно издати услови и решење прикључења које је дато у већ израђеној техничкој документацији.

На основу издатих услова, у улици Цара Душана и Јелене Анжујске постављен је дистрибутивни гасовод DN 90x8,2mm (на страни улице супротној од предметног комплекса) 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 стамбеног објекта је могуће остварити 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 су утицали на морфолошку структуру. Рељефна пластика ове општине настала је тектонским инфлувијалноденудационим 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 заостајања 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 вишепородично стамбеног објекта који је урађен од стране “НАДИА” - Аранђеловац, чији је одговорни пројектант Александар Недић дипл.инж.арх.



Технички опис планираног објекта је саставни део Идејног решења.

## 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.

фебруар, 2021.године



Одговорни урбаниста:

Јелена Милићевић, дипл.инж.арх.

## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

# **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

## **УСЛОВИ**

# **ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

одговорни пројектант:  
Александар Недић, дипл.инж.арх.  
ИКС 300 К661 11