



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И КОНСАЛТИНГ, д.о.о.

«АРПЛАН»

А Р А Н Ћ Е Л О В А Ц

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ

на к.п. бр. 980/14 К.О. Аранђеловац

(Инвеститор: Тамара Арсенијевић, ул.Доктора Будимировића бр.10/8, Аранђеловац)

2021. година

34 300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 80

☎ 034/703-056, 703-057, Тел/факс: 034/703-055, Е-mail: arplan@mts.rs

Жиро рачун: 355-1054934-48

ПРЕДМЕТ: **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ**
на к.п. бр.980/14 К.О. Аранђеловац

НАРУЧИЛАЦ: **Тамара Арсенијевић,**
ул.Доктора Будимировића бр.10/8, Аранђеловац

ОБРАЂИВАЧ: **ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ,**
ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И
КОНСАЛТИНГ «А Р П Л А Н»,
34 300 Аранђеловац, ул. Краља Петра I бр.80

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: **МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ,** дипл.инж.арх.
(лиценца: 200 0553 03)

РАДНИ ТИМ: **ПЕТАР ПЕРИШИЋ,** маст.инж. арх.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.техн.

ДИРЕКТОР,
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

5

- Извод из Регистра привредних субјеката
- Копија лиценце одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

ПРИЛОГ – ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

6

- **Копија плана** бр.952-04-020-16280/2020 од 29.09.2020 године, РГЗ-СКН Аранђеловац
- **Катастарско топографски план** к.п. бр.980/14 К.О. Аранђеловац, израђен од стране геодетског бироа "ГЕОС" Аранђеловац, 10.09.2020. године;
Препис листа непокретности број 4643, број 952-04-020-19846/2020, од 20.11.2020. године,
Информација о локацији за к.п. Бр.980/14 К.О. Аранђеловац, број 350-331/20-05 од 03.03.2021. године, издата од стране Одељења за имовинско - правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне послове, Општинске управе општине Аранђеловац.
Мишљење Комисије за планове Општине Аранђеловац о могућности изградње вишепородичног стамбеног објекта на к.п. Бр. 980/14 КО Аранђеловац, од 29.01.2021.год.

Услови и сагласности надлежних јавних комуналних предузећа

- Технички услови за израду Урбанистичког пројекта „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., Београд, број 8Д1.1.0-Д09.02-12123//1-2 од 28.04.2021. године;
- Технички услови ЈКП „Букуља“ Аранђеловац, број 01-2397/2 од 18.03.2021. године;
- Издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта, Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, Извршна јединица Крагујевац, Служба за планирање и изградњу мреже, одељење за оперативну подршку Крагујевац, број 122877/3-2021. од 02.04.2021. године;
- Технички услови за израду Урбанистичког пројекта, ЈКП „Зеленило Аранђеловац“, број 491 од 26.03.2021. године.
- **Захтев за техничке услове, од 18.03.2021. године, послат ЈКП “Букуља” – Аранђеловац – За инсталације гаса;**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

7

1. Увод	9
2. Локација	9
3. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта	9
4. Постојеће стање и циљ израде Урбанистичког пројекта	9
5. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац	10
6. Концепција предложеног решења	19
7. Инсталације комуналне инфраструктуре	23

САДРЖАЈ

СПРОВОЂЕЊЕ	26
------------	-------	----

ГРАФИЧКИ ДЕО	27
--------------	-------	----

1.1. Извод из Генералног плана "Аранђеловац 2026"	... Р 1 :	10 000
1.2. Геодетска подлога са границом обухвата	... Р 1 :	500
2. Урбанистичко решење уређења простора	... Р 1 :	500
3.1 План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима	... Р 1 :	500
3.2 Подужни пресек кроз локацију		100
4. Скупни приказ комуналне инфраструктуре	... Р 1 :	500

АРХИТЕКТОНСКИ ДЕО	28
-------------------	-------	----

1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ:

- ИДР - Идејно решење Вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 980/14 КО Аранђеловац

О П Ш Т И Д Е О

На основу чл. 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања («Сл. гл. РС», бр. 32/19), даје се следећа:

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ИЗЈАВЉУЈЕМ да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС, 98/13 – одлука УС РС, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/19 и 37/19) и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документом: План генералне регулације за насељено место Аранђеловац («Општински Сл. гласник», број 66/2014)

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ на к.п. бр. 980/14
КО Аранђеловац

- ОБЈЕКАТ: ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
- ИНВЕСТИТОР: Тамара Арсенијевић ул.Доктора Будимировића бр.10/8, Аранђеловац

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,

МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.
(лиценца: 200 0553 03)

ПРИЛОГ – ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Копија плана бр.952-04-020-16280/2020 од 29.09.2020 године, РГЗ-СКН Аранђеловац

Катастарско топографски план к.п. бр.980/14 К.О. Аранђеловац, израђен од стране геодетског бироа "ГЕОС" Аранђеловац, 10.09.2020. године;

Препис листа непокретности број 4643, број 952-04-020-19846/2020, од 20.11.2020. године,

Информација о локацији за к.п. Бр.980/14 К.О. Аранђеловац, број 350-331/20-05 од 03.03.2021. године, издата од стране Одељења за имовинско - правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено - комуналне послове, Општинске управе општине Аранђеловац.

Мишљење Комисије за планове Општине Аранђеловац о могућности изградње вишепородичног стамбеног објекта на к.п. Бр. 980/14 КО Аранђеловац, од 29.01.2021.год.

Услови и сагласности надлежних јавних комуналних предузећа

Технички услови за израду Урбанистичког пројекта „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о., Београд, број 8Д1.1.0-Д09.02-12123//1-2 од 28.04.2021. године;

Технички услови **ЈКП „Букуља“ Аранђеловац**, број 01-2397/2 од 18.03.2021. године;

Издавање техничких услова за израду Урбанистичког пројекта, Предузеће за телекомуникације „**Телеком Србија**“ а.д, Извршна јединица Крагујевац, Служба за планирање и изградњу мреже, одељење за оперативну подршку Крагујевац, број 122877/3-2021. од 02.04.2021. године;

Технички услови за израду Урбанистичког пројекта, **ЈКП „Зеленило Аранђеловац“**, број 491 од 26.03.2021. године.

Захтев за техничке услове, од 18.03.2021. године, послат ЈКП “Букуља” – Аранђеловац – За инсталације гаса;

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЗГРАДЊЕ

на к.п. Бр.980/14 К.О. Аранђеловац

1. УВОД

Иницијатива за покретање поступка израде Урбанистичког пројекта изградње на к.п. бр. 918/14 К.О. Аранђеловац - (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) покренута је од стране: Тамаре Арсенијевић из Аранђеловца, који је и инвеститор израде овог Урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат садржи услове изградње на грађевинској парцели, са свим посебним условима, идејним решењем и скупни приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу, технички опис и објашњење решења из урбанистичког пројекта и идејно урбанистичко и архитектонско решење објекта и партерног уређења.

2. ЛОКАЦИЈА

Локација за израду Урбанистичког пројекта налази се:

- Место: Аранђеловац;
- Катастарска општина: Аранђеловац;
- Потес: Кнеза Лазара;
- Број катастарске парцеле: 980/14.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **Закон о планирању и изградњи** («Службени гласник РС», бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС и 98/13 -Одлука УС, 132/14, 145/1, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20-др.закона;
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** («Службени гласник РС», бр. 32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- **План генералне регулације за насељено место Аранђеловац** («Општински службени гласник» бр. 66/14).

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- Локацију, која је предмет разраде овог Урбанистичког пројекта, чини катастарска парцела бр. 980/14 К.О. Аранђеловац. Катастарска парцела бр.980/14 КО Аранђеловац представља грађевинску парцелу, у складу са Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац.

Укупна површина обухвата Урбанистичког пројекта је $P = 0,07\ 79$ ha.

Подаци о парцелама (површина, врста земљишта, облик својине, власништво/корисништво) приказани су у Табели бр. 1 - *Подаци о парцелама у обухвату урбанистичког пројекта.*

Табела бр. 1 – Подаци о парцелама у обухвату урбанистичког пројекта

Катастарска општина (К.О.Аранђеловац)		ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛИ			
Број	Површина (m ²)	Облик својине	Врста права	Обим удела	Врста земљишта
980/14	779	Приватна	Право коришћења (Арсенијевић Дарко и Арсенијевић Тамара, ул.Доктора Будимировића бр.10/8, Аранђеловац)	1/1	Градско грађевинско земљиште

У СКН Аранђеловац на к.п.бр. 980/14 К.О. Аранђеловац нема укњижених објеката .Увидом на лицу места установљено је да постоји Стамбени објекат у изградњи -запуштен, спратности П+0, површине П=175.24м². Урбанистичким пројектом се предвиђа рушење овог објекта како би се омогућила изградња новог.

Циљ израде Урбанистичког пројекта на овој локацији је изградња вишепородичног стамбеног објекта, у складу са планским поставкама важеће планске документације и програмом инвеститора.

Изградња новог објекта је предвиђена у једној фази, а пре почетка земљаних радова, инвеститор је у обавези да обезбеди суседне парцеле.

Катастарска парцела у обухвату Урбанистичког пројекта, према **Генералном Плану Регулације за насељено место Аранђеловац** («Општински службени гласник»,бр. 66/14) из ког се примењују правила грађења, налази се **у просторној целини 2- ГРАДСКО СТАНОВАЊЕ, подцелина 2.1 -СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА** у оквиру површина осталих намена.

Грађевинска парцела (к.п. Бр. 980/14 К.О. Аранђеловац) на којој се планира изградња стамбеног објекта налази се на углу ул. Светозара Марковића са северне стране и ул. Бањске са источне стране из којих је обезбеђен колски прилаз. Локација се са западне стране граничи са изграђеном к.п.бр. 980/1 КО Аранђеловац, на којој је стамбени објекат спратности П+1+Пк и са јужне стране се граничи са изграђеном к.п.бр.980/13 КО Аранђеловац, на којој је стамбени објекат спратности По+П+1 (графички прилог бр.1.1.- Геодетска подлога са границом Урбанистичког пројекта, 1:500).

У нивелационом смислу, предметно подручје је у благом у нагибу, од северозапада ка југоистоку. Највиша кота је на 279.77 мнв на северозападу, а најнижа на 277.55 мнв на југоистоку.

У окружењу предметне локације постоји комунала инфраструктура.

5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ («Општински службени гласник» бр. 66/14)

- 1. К.П. бр. 980/14 К.О. Аранђеловац**, налази се према **Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац** (Општински Сл. гласник 66/14) у просторној целини 2 – ГРАДСКО СТАНОВАЊЕ, подцелина 2.1 – **СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА**, у оквиру површина осталих намена.

1.1. Површина осталих намена - Становање средњих густина

Основна намена – породично становање

Као **породично становање** дефинише се становање на појединачним парцелама, минималне величине 300m² са највише 3 стана у објекту.

Компатибилне намене: становање средњих густина – вишепородично, услуге, трговина на мало, угоститељство, туризам пансионског типа, спорт и рекреација, зеленило. Као компатибилна намена могу се дозволити мањи производни погони који не угрожавају животну средину осим у подцелини 1.2. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 30% на нивоу намене. Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта, засебан објект на парцели или на посебној парцели у оквиру претежне намен. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену.

КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА – Становање средњих густина-вишепородично становање.

Вишепородично становање је становање са више стамбених јединица у једном објекту на појединачним парцелама, минималне величине 700m² са више од 3 стана у једном објекту.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за вишепородичне стамбене објекте.

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и **која има приступ јавној саобраћајној површини;**
- грађевинском парцелом се сматра катастарска парцела минималне величине:

1. За објекте у прекинутом низу:
- ширине фронта минимално **20m** и
- минималне површине **700m²**;

2. За слободностојеће објекте:
- ширине фронта минимално **25m** и
- минималне површине **800m²**;

КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Просторна целина 2 - Претежна намена је становање које се наставља на зону центра, јужно и северно од центра. Као изразито стамбена зона, на великим просторима и са значајним бројем становника, у целој целини 2 се јављају као недостајући јавни садржаји: објекти спорта и рекреације, вртићи и уређене јавне слободне и зелене површине.

Постојећа претежна намена - становање средњих густина се задржава и планом, уз ограничену могућност изградње вишепородичних стамбених објеката.

Планирано је да се карактеристична неуређеност унутрашњих делова блокова, недостатак паркинг места и недовољна површина под зеленилом, сведу на минимум. Постојеће неизграђене јавне површине планиране су за изградњу јавних објеката (вртића, школе, спорта) и блоковских паркова.

Планом је дефинисана просторна целина 2, као општа стамбена зона са поделом на 7 подцелина.

Производни погони, који својим радом на било који начин, угрожавају претежну намену окружења, се не могу наћи у овој просторној целини.

Подцелина 2.1 – северни делови насеља. Овај простор је у великој мери већ изграђен, инфраструктурно потпуно опремљен, са утврђеном регулацијом и скоро завршеном парцелацијом.

Планирани јавни садржаји су вртић, блоковски паркови и спорт. На неизграђеним парцелама се могу градити објекти становања са компатибилним наменама, услугама и пословањем.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Грађевинска линија

- Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 2 (извод из цртежа 5: План изградње и регулације) и износи **минимално 5,0m** од регулационе линије пута.

Положај објекта на парцели:

- објекат, према положају на парцели је слободностојећи и у прекинутом низу.

Одстојање објекта од суседног објекта и од граница парцеле :

Вишепородично становање:

- Минимално одстојање 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.
- Растојање објекта у непрекинутом низу је 0m и у овом случају бочне фасаде су без отвора.

Помоћни објекат за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 2,5m за породично становање, односно $1/4$ висине за више породичне објекте, али не мање од 2,5m.
- изузетно мања растојања могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

Вишепородично становање

- минимално међусобно растојање објеката је 5.0m с тим да не могу отвори стамбених просторија бити на наспрамним фасадама.

Кота приземља:

- кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.2m виша од нулте коте.
- за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од коте приступног тротоара.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни уличне фасаде. Код објеката на терену у паду, нулта кота се рачуна у равни вишље фасаде.

Највећа дозвољена висина:

- Минимална конструктивна спратна висина стамбених намена је 3m.
- Минимална светла спратна висина приземља пословних намена је 4 m.
- Максимална светла спратна висина стамбених просторија је 4m.
- Максимална светла спратна висина пословних просторија је 6 m.

Правила о спратности и висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.

Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте објекта. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије уличне фасаде. Изражава се у метрима дужним.

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА - Становање средњих густина-вишепородично

Проценат заузетости:

- максимални проценат заузетости на парцели је 50%

Уређене зелене незастрте површине:

- минимални проценат уређене зелене незастрте површине на парцели је 30%

Спратност објекта:

- максимална спратност П+3.

У зависности од габарита објекта, нагиба кровних равни, као и висине самих етажа, висина слемена објекта може бити до 2m различита за исту спратност објекта.

ПОЈМОВНИК:

Угаона грађевинска парцела - грађевинска парцела која се налази на углу блока и има приступ на најмање две саобраћајне површине. Угаона грађевинска парцела има две предње и две бочне границе парцеле;

Фронт грађевинске парцеле - ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини.

Нулта кота објекта - је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни уличне фасаде. Код објекта на терену у паду, нулта кота се рачуна у равни вишље фасаде.

Спратност објекта - број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља па навише. Као спратови не рачунају се приземље, подрум, сутерен и поткровље. Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказује се бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказује се према оном делу зграде који има највећи број спратова. Изражава се описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк.

Подрум - ниво у згради чији се под налази испод површине терена и то на дубини већој од једног метра. Сви објекти могу имати подрумске просторије уколико не постоје геотехничке или хидротехничке сметње и уколико се не угрожавају постојећи објекти у суседству.

Сутерен - ниво у згради чији се под налази испод површине терена, али на дубини до једног метра и мање. Сви објекти могу имати сутеренске просторије уколико не постоје геотехничке или хидротехничке сметње и уколико се не угрожавају постојећи објекти у суседству.

Приземље - прва етажа у згради изнад подрума и сутерена, или изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1.2m од нулте коте објекта.

Спрат - ниво у згради који се налази изнад приземља а испод кровне конструкције или поткровља.

Поткровље - ниво у згради који је у целини или делимично изграђен унутар кровне конструкције зграде, са надзиком висине до 1.6m од коте пода последње етаже.

Полуспрат - јавља се у случајевима када зграда има један или више спратова, а хоризонтална подела на спратове није спроведена у једној равни кроз целу зграду. Обично је подела извршена по половини зграде, а разлика у висини пода једног и другог дела је пола висине спрата. Тада се два полуспрата, које спаја доњи степенишни крак, сматрају једним спратом.

Галерија - додатни ниво унутар светле висине етаже, који заузима максимално 70% површине пода основне етаже. Галерија се рачуна као **посебна етажа** код рачунања спратности објекта и не може се издвојити као посебна функционална јединица.

Помоћни објекат - објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене бруто развијене грађевинске површине максимално 40m² и спратности П+0.

ПРАВИЛА ОБЛИКОВАЊА ОБЈЕКТА

Отворене спољне степенице могу се постављати на објект (предњи део) ако је грађевинска линија 3.0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m.

- Степенице које савлађују висину преко 0.9m улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

- Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.
- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Обликовање завршне етаже и крова:

- Последња етажа се може извести као пуна, са косим одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.
- Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.
- Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.
- Прозорски отвори на поткровљу и мансардном крову се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

Посебни захтеви градње:

- постављање објекта у складу са морфологијом терена, која не ремети драстично постојећу нивелацију;
- волумен и габарит објекта, прилагодити условима окружења, водећи рачуна о очувању аутентичности предела у којем се објект гради;
- примењени материјали морају бити природни;
- препоручује се облик крова четвороводан или вишеводан; кров без надзидка;

Стрехе и забати:

- Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0.9m.
- Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објект.
- Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објект.

- Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.
- Код објеката у низу и објеката у прекинутом низу забатни зид не сме прећи висину суседног постојећег објекта уколико је постојећи објекат изграђен у складу са овим планом.
- Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

ГРАЂЕВИНСКА СТРУКТУРА И ОБРАДА

Грађевинска структура објеката треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде високог квалитета. При изради пројекта за изградњу стамбених објеката применити услове и нормативе дате у Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл.гласник Републике Србије" бр. 58/12).

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ ОБЈЕКТА

Обавезна је топлотна изолација нових и реконструисаних објеката по спољном омотачу (фасаде, под и кров) и унутрашње степениште у спратним објектима. Енергетска ефикасност свих нових и постојећих објекта утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са важећим прописима и стандардима. Према Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. Гласник РС", бр. 69/12) који се примењује од 30.09.2012.год. саставни део техничке документације је и **Елаборат енергетске ефикасности.**

ПАРКИРАЊЕ

Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у табели бр. 5 Нормативи за паркирање.:

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
становање	– 1 ПМ по стану

УРЕЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ И ОГРАЂИВАЊЕ

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

Услови за ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m;
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1,4m;
- ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта. Неопходно је прибављање услова надлежних јавних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености:

Просторна целина 2: Градско становање

- Објект мора да има обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину,
- Објект мора имати прикључак на водоводну, канализациону и електричну мрежу и сакупљање и одношење комуналног отпада.
- До реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта.
- Сви нови објекти морају бити изграђени у складу са мерама енергетске ефикасности. Постојећи објекти ће се у складу са прописима и техничким могућностима реконструисати у складу са мерама енергетске ефикасности.
- Пожељно је да објект има прикључак на телекомуникациону и гасоводну мрежу.

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКИ, САНИТАРНИ И БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ

Основни услови заштите и унапређења животне средине остварују се кроз поштовање: правила уређења и грађења на парцели, правила и мера заштите животне средине, природних и културних добара и применом техничких и санитарних прописа при изградњи и реконструкцији. Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова одбране за заштиту становништва, који су обавезни код пројектовања и изградње објекта.

Заштита од пожара:

- при изградњи објекта поштовати важеће прописе противпожарне заштите;
- правилним размештајем објекта на прописаним одстојањима од суседних објекта смањити опасност преношења пожара;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара.

Посебне мере заштите од пожара приликом изградње спроводе се применом одредаба важећих закона који се односе на заштиту од пожара (Закона о заштити од пожара, Закона о ванредним ситуацијама, Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара).

Заштита од елементарних непогода и техничко технолошких несрећа:

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање или ублажавање штетног дејства непогода, мере које се предузимају у случају непосредне безбедносне опасности или када наступе елементарне непогоде и мере ублажавања и отклањања последица, пре свега изазваних штета.

Планско подручје изложено је готово свим елементарним непогодама различитог интензитета, нарочито опасности од ванредних и опасних метеоролошких појава, клизишта, ерозије, пожара, земљотреса и др.

Правовременим предвиђањем, откривањем, праћењем и предузимањем превентивних и заштитних мера смањиће се ризик и последице ванредних и опасних метеоролошких појава (јаких пљускова кише и града, електричних пражњења и олујних ветрова) у пољопривредној производњи, насељима, привредним капацитетима и на далеководима.

Мерама заштите јавних путева, у првом реду подизањем заштитних „зелених“ појасева, прикупљањем и одвођењем атмосферских вода, као и изградњом асфалтног коловоза и појачаним одржавањем путева, обезбедиће се доступност насеља у периоду трајања и отклањања последица елементарних непогода. Биолошким и техничким радовима на површинама угроженим екцесивном, јаком и средњом ерозијом обезбедиће се антиерозиона заштита подручја.

Заштита од земљотреса:

Подручје плана генералне регулације се налази у сеизмичкој зони од 9°MCS скале. Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју Аранђеловца је био 7°MSK-64 као манифестација земљотреса Рудник. Жаришта која одређују ниво сеизмичке угрожености на простору Аранђеловца су Рудник, Лазаревац, Свилајнац. Због постојања одређеног сеизмичког ризика, применом превентивних мера није у потпуности могуће остварити потпуну заштиту људи и објеката.

Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредивости територије, уграђене су у планска решења, при чему су дефинисане све безбедне површине на слободном простору - паркови, тргови, игралишта, које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина;
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката.

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

С обзиром на то да законска регулатива у овој области није у довољној мери развијена и усаглашена са светским стандардима, у смислу прописивања посебних мера заштите у примени је Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*Службени лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90*).

Заштита од атмосферских непогода:

Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочишћавати постојеће токове и поред истих не подизати објекте – зграде и ограде, које ће ометати проток воде до ушћа у веће водотоке.

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многосте ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или изградом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Топографске мере се примењују за насеља и објекте који треба да се граде. Зато је потребно да се добро простудира конфигурација терена (испупчења, удубљења, надморска висина и сл.).

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете (стварање наноса или лавина ако има снега).

Услови заштите од ратних дејстава:

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;
- обезбедити поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама;
- обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

6. ИМОВИНСКО-ПРАВНИ И ДРУГИ УСЛОВИ

Поводом поднетог захтева о могућности градње на К.П. бр. 980/14 К.О. Аранђеловац, Комисија даје Мишљење да се на наведеној парцели може градити вишепородични стамбени објект изразом Урбанистичког пројекта, с тим да се у наведеном случају могу применити услови из ПГР-а за насељено место Аранђеловац, да уколико је грађевинска парцела угаона, најмања прописана ширина и величина грађевинске парцеле се повећава за 20% само за парцеле које су биле условне, односно оне од којих је део планиран за површине јавне намене и тиме су постале безусловне за изградњу (Комисија за планове Скупштине општине Аранђеловац бр. 06-26-4/2021-01-2 од 29.01.2021. год.).

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за вишепородичне стамбене објекте.

Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

Урбанистички пројекат се израђује за једну или више катастарских парцела на овереном катастарско-топографском плану.

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са капацитетима инфраструктуре у оквиру капацитета који су опредељени планским документом, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној **Законом о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 - 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 и 37/19 - др. Закон и 9/20).

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

Урбанистички пројекат може да израђује привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник, који су уписани у одговарајући регистар за израду урбанистичких планова и израду техничке документације.

Израдом урбанистичког пројекта руководи одговорни урбаниста архитектонске струке са одговарајућом лиценцом.

Орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма потврђује да урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документом и **Законом о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 - 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 и 37/19 - др. Закон и 9/20) и подзаконским актима донетим на основу овог закона.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од седам дана.

На јавној презентацији се евидентирају све примедбе и сугестије заинтересованих лица.

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

Комисија за планове дужна је да, у року од осам дана од дана пријема, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације, изврши стручну контролу и утврди да ли је урбанистички пројекат у супротности са планом ширег подручја, о чему сачињава писмени извештај са предлогом о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта.

Орган надлежан за послове урбанизма дужан је да, у року од пет дана од дана добијања предлога комисије, потврди или одбије потврђивање урбанистичког пројекта и о томе без одлагања писменим путем обавести подносиоца захтева.

За изградњу на К.П. бр. 980/14 К.О. Аранђеловац, потребно је поднети захтев за издавање Локацијских услова у складу са чланом 53а. Закона о планирању и изградњи.

У складу са чланом 53а - 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18) **Локацијски услови** садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу. Локацијски услови се издају за изградњу, односно доградњу објекта за које се издаје грађевинска дозвола, као и за објекте који се прикључују на комуналну и другу инфраструктуру.

Уз захтев за издавање локацијских услова подноси се идејно решење будућег објекта.

Идејно решење је приказ планиране концепције објекта, са обавезним приказом и навођењем само оних података који су неопходни за утврђивање локацијских услова, односно података који су неопходни за утврђивање усклађености са планским документом и утврђивање услова за пројектовање и прикључење (у зависности од врсте објекта, односно радова нпр: намена, БРГП, габарит, хоризонтална и вертикална регулација, положај на парцели, приступ парцели, број функционалних јединица, капацитети и начин прикључења на комуналну и другу инфраструктуру и сл.).

Уколико преко предметних парцела прелазе линијски инфраструктурни објекти, неопходно је прибављање услова надлежних јавних предузећа и организација за одређивање тачне зоне заштите инфраструктурног појаса.

6. КОНЦЕПЦИЈА ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА

Предложено решење, у захвату Урбанистичког пројекта, конципирано је у складу са **Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац** („Општински Сл. Гласник“, бр. 66/14) из ког се преузимају правила уређења и грађења, а према програму инвеститора.

За реализацију урбанистичког пројекта, потребно је порушити постојећи стамбени објекат у изградњи - запуштен, спатности П+0, површине П=175.24м².

На локацији ће се градити објекат према параметрима за **КОМПАТИБИЛНУ НАМЕНУ-Становање средњих густина-вишепородично**.

Према условима Плана генералне регулације, за намену **Становање средњих густина-вишепородично**, минимална површина грађевинске парцеле за слободностојећи стамбени објекат износи 800м², а површина грађевинске парцеле (к.п.бр. 980/14 К.О. Аранђеловац) је **779м²**.

Одлучујући по захтеву Арсенијевић Дарка о могућностима изградње вишепородичног стамбеног објекта на к.п.бр. 980/14 К.О. Аранђеловац, Комисија за планове Општине

Аранђеловац, на седници одржаној 29.01.2021.год. Је дала мишљење да се на наведеној парцели може градити вишепородични стамбени објект изразом Урбанистичког пројекта (Мишљење је у прилогу пројекта).

Ширина источне стране грађевинске парцеле, која излази на Улицу Бањску је цца. 41.72м, а **Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац** је прописана ширина фронта минимално **25м** за слободностојеће објекте.

Приступ грађевинској парцели

Из ул. Бањске са источне стране пројектована је двосмерна интерна саобраћајница до планираних 9 (девет) паркинг места на јужном делу парцеле.

Из ул. Бањске са источне стране такође се приступа до три паркинг места у североисточном делу парцеле од којих је једно за лице са посебним потребама.

И пешачки прилаз до улаза у објект је обезбеђен из ул. Бањска са источне стране, док је за лица са посебним потребама пројектована рампа од паркинг места њима намењеног до улаза у објект.

Грађевинска линија је удаљена 5,00m, од ул. Светозара Марковића са северне стране и 5,00m од ул. Бањске са источне стране. Објект је постављени као слободностојећи.

Позиција објекта приказана је на графичком прилогу бр. 2 – Урбанистичко решење уређења простора, Р 1000.

Планирану физичку структуру на датој локацији чини један стамбени објект, спратности П+3 са 12 стамбеном јединицом које се налазе по 3 (три) у приземљу и на сваком од 3 спрата.

Позиција објекта приказана је на графичком прилогу бр. 2 – Урбанистичко решење уређења простора, Р 1:250.

Објект је постављен као слободностојећи паралелно са регулационим линијама према ул. Бањска.

Испоштована су прописана одстојања:

- Минимално одстојање 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.

Објект је удаљен 10.47m од стамбеног објекта на западној парцели (к.п. бр. 980/1 К.О. Аранђеловац) и 11.31m од стамбеног објекта на јужној парцели (к.п. бр. 980/13 К.О. Аранђеловац)

Објект је удаљен 3.33m од бочне границе парцеле према к.п. бр. 980/1 К.О. Аранђеловац и 10.34m од бочне границе парцеле према к.п. бр. 980/13 и К.О. Аранђеловац.

Спратна конструктивна висина приземља и сва 3 спрата је по 3.00m.

Висина објекта од нулте коте објекта ($\pm 0.00m$) до венца објекта (+12.68m), износи 12.68m према улици Бањској.

Урбанистички параметри дефинисани Планом генералне регулације општине Аранђеловац за грађевинску парцелу на којој се планира изградња објекта и која се уређује овим Урбанистичким пројектом приказани су у Табели бр. 2 – Прописани урбанистички параметри за локацију у обухвату Урбанистичког пројекта.

Табела бр. 2– Прописани урбанистички параметри за локацију у обухвату Урбанистичког пројекта.

Грађевинска парцела	Површина (m ²)	Намена	Степен заузетости S _z (%)	БГП _{макс} (m ²)	зелене површине _{маин} (%)	Висина објекта _{макс} (m')
к.п. бр. 980/14 (К.О.Аранђеловц)	779	становање средње густине-вишепородично	50	389.5	30	П+3 (макс.)

У табели бр. 3 – Површина објекта према идејном решењу, дат је преглед нето и бруто површина објекта чија се изградња планира.

Табела бр. 3 – Површина објекта према идејном решењу

Ознака објекта	Намена објекта	спратност	Корисна (нето) површина етаже (m ²)		БГП (m ²)	Укупна корисна (нето) површина објекта (m ²)	БРГП (m ²)
1	Вишепорочично становање	П+3	приземље	199.39	233.45	850.53	1023.86
			1. спрат	220.23	263.47		
			2. спрат	219.87	263.47		
			3. спрат	211.04	263.47		

У табели бр. 4 - Класификација објекта, исказана је класа и категорија објекта чија се изградња планира на грађевинском комплексу, у складу са Правилником о класификацији објеката («Сл. гласник РС», бр. 22/15).

Табела бр.4 – Класификација објекта

КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА		
тип објекта:	Слободностојећи објекат	
категорија објекта:	Б	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100 % (1023.86 m ²)	112221 - стамбена зграда са три или више станова

У табели број 5 - Приказ планираних и прописаних урбанистичких параметара дат је упоредни приказ, идејним решењем планираних урбанистичких параметара на грађевинској парцели који представља обухват урбанистичког пројекта и параметара ПГР-а насељеног места Аранђеловац.

Табела бр. 5 – Приказ планираних и прописаних урбанистичких параметара

Грађе винска парцела	Површина (m²)	БГП (m²)		Степен заузетости S _z (%)	зелене површине	Висина објекта (m')	Паркинг места
к.п. бр. 980/14 (К.О.Аранђеловц)	779	планирани	263.47	33.82%	30.01 %	П+3	12
		прписани	389.50 (макс.)	50% (макс.)	30% (мин.)	П+3 (макс.)	1ПМ по стану

Смештај возила је предвиђен у оквиру грађевинске парцеле, ван површина јавне намене. Потребан број паркинг места за становање одређен је према нормативу 1 паркинг место на 1 стан, у складу са ПГР-ом насељеног места Аранђеловац. Планирани објекат ће имати 12 стамбених јединица и паркинг места за њих се налазе на отвореном.

Из ул. Бањска са источне стране пројектована је двосмерна интерна саобраћајница до планираних 9 (девет) паркинг места на јужном делу парцеле.

Из ул. Бањске са источне стране такође се приступа до три паркинг места у североисточном делу парцеле од којих је једно за лица са посебним потребама и његова димензија је 3,70m x 4,80m, док је димензија осталих 2,30m x 4,80m за попречно паркирање.

Паркинг места изградити од монтажних бетонских елемената или плоча. Паркинг места обрадити префабрикованим бетонским растер плочама на припремљеној подлози које могу бити и у боји, а све у функцији раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Паркинг простор посадити травом у шупљинама растер плоча.

Нивелација

Конфигурација терена условила је земљане радове на уређењу локације-ископ до 1m дубине.

Пројектована је интерна саобраћајница за потребе паркиг простора са примењеним подужним падом од 4.00% и попречним падом 2.39%, чиме се остварује одводњавање са коловоза према улици. Кота нивелете прикључка интерне саобраћајнице на улицу Бањску је 27.73 m_{n.v.}

Апсолутна кота пода приземља објекта је 278.80 m_{n.v.} (+0.68). Нивелација је приказана на графичком прилогу бр. 3.1. - План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима, Р 1:250.

Уређење грађевинског комплекса подразумева нивелацију, уређење партера, зелених површина парцеле и одводњавање ван простора суседа. Парцела је уређена у складу са наменом. Слободне зелене површине уредити ниским и високим зеленилом.

Унутрашње саобраћајне површине прилагођене су намени простора и положају објекта. Оне су вишенаменске-Служе као пут за противпожарну заштиту, саобраћајница за потребе паркирања, пешачке комуникације идр.

Из ул. Бањске са источне стране пројектована је двосмерна интерна саобраћајница до планираних 9 паркинг места на јужном делу парцеле.

Из ул. Бањске са источне стране такође се приступа до три паркинг места у североисточном делу парцеле од којих је једно за лица са посебним потребама.

И пешачки прилаз до улаза у објекат је обезбеђен из ул. Бањске са источне стране, док је за лица са посебним потребама пројектована рампа од паркинг места њима намењеног до улаза у објекат.

Коловозне површине димензионисати за меродавно саобраћајно оптерећење. Обрада асвалтног масом $d=5-7\text{cm}$ у збијеном стању, са ивичњацима и риголама на припремљеној подлози. Смер и начин кретања возила интерном саобраћајницом приказан је на графичком прилогу бр.2. – Урбанистичко решење уређења простора Р 1:250.

Све саобраћајне и пешачке површине и приступе објектима потребно је прилагодити коришћењу лицима са посебним потребама, применом Правилника о техничким стандардима приступачности («Службени гласник Републике Србије», бр.46/15).

Зелене површине

Зелене површине су предвиђене у оквиру грађевинске парцеле где год је то могуће. Од укупне површине грађевинске парцеле, зелене површине чине 30.01% (23.38m²) (минимално прописано Планом је 30%).

Планирати садњу биљног материјала за период када вегетација мирује, односно касну јесен или рано пролеће.

Слободне зелене површине уредити ниским и високим зеленилом. Спровести неопходне мере одржавања, неге и заштите над новоформираним зеленим површинама.

Обрада објекта је планирана у складу са наменом и од стандардних материјала примерених врсти објекта. Детаљан опис конструкције, спољашње и унутрашње обраде планираног објекта дат је у поглављу – **Архитектонски део**.

При изградњи објекта поштовати **принципе енергетске ефикасности зграда** дефинисане Правилником о енергетској ефикасности зграда («Службени гласник РС», број 61/11).

Прикључење објекта на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних јавних предузећа.

7. ИНСТАЛАЦИЈЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У Техничким условима за израду УП-а Оператор дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд број 8Д.1.1.0-Д09.02-12123/21 од 28.04.2021 констатовано је следеће:

Предметна парцела број 980/14 КО Аранђеловац гравитира трафо-станица "Братство и Јединство 1" 122 110,2х630 kVA. ЕД Аранђеловац нема податке о прикључним нисконапонским 1Е0,4 kV водовима који служе за напајање постојећих објеката на и у близини предметне локације.

Да би се остварили услови за прикључење новог објекта који се гради на предметној парцели, потребно је изградити нову прикључну нисконапонску мрежу, односно нов кабловски (подземни) извод НН мреже, који би се напајао из постојеће ТЦ "Братство и Јединство1" 122 110 са уграђеним енергетским трансформаторима снаге 2х 630 kVA дужине око 330м, уколико у припадајућој ТС приликом издавања Решења о одобрењу за прикључење буду повољне енергетске прилике. У супротном биће потребна нове Трафо-станице са прикључним далеководом.

Прикључак на НН мрежу извести подземним кабловским водом 1 Е0,4 kV типа ПП004х70мм².

Мерно-разводни орман сместити на прикључном стубу НН мреже, приступачно за читавање и контролу радницима ЕД Аранђеловац, а што би детаљно било дефинисано техничким условима у склопу издавања решења о одобрењу за прикључење на ДЕЕС.

Применити ТТ систем заштите са ЗУДС и мере изједначења потенцијала за заштиту од превисоког напона додира и напона корака.

Детаљни технички услови и обавезе које из тога проистичу ће се регулисати кроз евентуално издавање новог Решења о одобрењу за прикључење на ДЕЕС, односно Локацијских услова за предметни објекат.

7.2 ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

Водоснабдевање

Према условима добијених од надлежног комуналног предузећа „Букуља“ из Аранђеловац, снабдевање водом планираног објекта за вишепородично становање могуће је са постојеће уличне водоводне линије димензије **РЕ Ø63** чији положај је приказан на графичком прилогу 4.0 - Скупни приказ комуналне инфраструктуре. Водоводна мрежа треба да обезбеди водоснабдевање планираног објекта, као и противпожарну заштиту. За планирани објекат потребно је изградити водоводни прикључак у складу са планираним пројектованим потребама.

Фекална канализација

Јужно на око 60м од предметне парцеле у ул. Димитрија Туцовића пролази јавна канализациона линија Ø200. Пројектом предвидети изградњу канализационе линије у Бањској улици.

Фекална канализација

Према условима за прикључак на атмосферску канализацију од ЈП за планирање и изградњу општине Аранђеловац у обухвату Урбанистичког пројекта, а ни у близини не постоји изграђена атмосферска канализација. Инвеститор своје право на прикључење може остварити по успостављању услова, односно након изградње колектора за одвод атмосферске / површинске воде. До тада, атмосферску воду која се прикупи са крова објекта свести олуцима до каналета на уређеним површинама око објекта и даље до зелених површина на самој парцели.

7.3 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

ПРЕДМЕТ: Технички подаци и услови за израду Урбанистичког пројекта на КП 980/14 КО Аранђеловац

На основу Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената који је објављен у „Службеном гласнику РС“, бр. 31/2010 од 11.05.2010. године, измене и допуне у „Службеном гласнику РС“, бр.69/2010 од 26.09.2010. године „Телеком Србија“ а.д. доставља за одређене врсте планских докумената потребне податке о планираном просторном развоју, постојећим објектима, подручјима, капацитетима и коридорима ТК инфраструктуре и радио коридорима, као и опште услове за грађење ради њихове заштите, и то за израду: Урбанистичког пројекта на КП 980/14 КО Аранђеловац.

На катастарској парцели бр.980/14 КО Аранђеловац у Аранђеловцу, утврђено је да на предметној пацели има телекомуникационе инсталације.

У оквиру израде УП требало би предвидети изградњу телекомуникационе канализационе инфраструктуре на катастарској парцели бр. 980/14, КО Аранђеловац у Аранђеловцу, што подразумева изградњу кабловског ТК окна (МО -монтажно окно, цеви орјентационо уцртано на графичком прилогу) и постављање РЕ-РVC цеви, које ће омогућити неометан приступ и прикључење на телекомуникациону инфраструктуру.

7.6. ЈКП "ЗЕЛЕНИЛО АРАНЂЕЛОВАЦ"

За потребе израде Урбанистичког пројекта стамбеног објекта на к.п.бр.980/14 КО Аранђеловац:

- Обезбедити услове за неометано проток и отицање атмосферских површинских вода са суседних парцела, испод планираног прикључења на улицу према одговарајућим техничким прописима за ову врсту радова.
- прикључна саобраћајница на постојећу улицу Светозара Марковић и ул.Бањску урадити у складу са законом о путевима ("Службени гласник" РС бр.50/11) а прикључење са паркинг површине димензионисати за несметано и безбедно одвијање саобраћаја меродавног возила.
- потребан простор за заустављање и паркирање возила предвидети ван габарита путног појаса и постојеће улице.

СПРОВОЂЕЊЕ

Урбанистички пројекат доставити надлежном одељењу Општинске управе општине Аранђеловац на потврђивање да је урађен у складу са урбанистичким планом и важећим законским прописима.

Пре потврђивања урбанистичког пројекта, надлежно одељење Општинске управе општине Аранђеловац ће организовати јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од седам дана.

По истеку рока за јавну презентацију, надлежни орган је дужан да, у року од три дана, достави комисији за планове урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације. Комисија за планове дужна је, да у року од 30 дана изврши проверу усклађености урбанистичког пројекта са планским документом и Законом, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације и извештај са мишљењем достави органу надлежном за потврђивање урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат је израђен у 4 (четири) истоветна примерка, од којих се 3 (три) примерка налазе код наручиоца посла у Општинској управи општине Аранђеловац и 1 (један) примерак у предузећу «Арплан» д.о.о. из Аранђеловца.

Аранђеловац, јун 2021. године
Број: **11/2021-5**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,

МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.
(лиценца: 200 0553 03)

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1.1. Извод из Плана Генералне регулације за насељено место Аранђеловац	...	P	1	:	2500
1.2. Геодетска подлога са границом обухвата урбанистичког пројекта	...	P	1	:	500
1.3. План парцелације					
2. Урбанистичко решење уређења простора	...	P	1	:	250
3.1 План регулације и нивелације са урбанистичким показатељима	...	P	1	:	250
3.2 Подужни пресек кроз локацију	...	P	1	:	100
4. Скупни приказ комуналне инфраструктуре	...	P	1	:	250

АРХИТЕКТОНСКИ ДЕО

1 - ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ

- ИДР - Идејно решење Вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 980/14 КО Аранђеловац