

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ

**ЧЕТВРТА ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ**

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

2021. година

Предузеће за планирање, пројектовање, геодетске услуге и консалтинг «АРПЛАН» д.о.о.
34 300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 80
☐ 034/703-056, 703-057, Тел/факс: 034/703-055, E-mail: arplan@open.telekom.rs
Жиро рачун: 355–1054934-48

ПРЕДМЕТ: ЧЕТВРТА ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ

НАРУЧИОЦИ: Привредно друштво **BAUMIT SERBIA D.O.O.** из Београда,
Смедеревски пут 25к и г. **Александар Лазаревић** из
Аранђеловца, ул. Цара Душана бр.2.

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

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:** МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ: ПЕТАР ПЕРИШИЋ, маст.инж.арх.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
ВЛАДАН МАТИЈАШЕВИЋ, дипл.инж.маш.
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.техн.

ДИРЕКТОР,

МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Опис границе плана.....	9
2. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда	9
2.1.Извод из Просторног плана општине Аранђеловац	9
2.2.Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац	10
3. Опис постојеће локације.....	17
3.1. Анализа подручја локације.....	17
3.2. Начин коришћења земљишта у границама плана.....	17
3.3. Основна ограничења и проблеми	18
4. Општи циљеви израде Плана	18
5. Претежна намена простора и друга планска опредељења	18
6. Биланс површина.....	19
7. Закључак	20

ГРАФИЧКИ ДЕО

1.1. Геодетска подлога са границом – енклава 1	P = 1:2 500
1.2.Геодетска подлога са границом – енклава 2	P = 1:2 500
2. Извод из Просторног плана општине Аранђеловац, Реферална карта 1.....	P = 1:50000
3.1. Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац – енклава 1.....	P = 1:5 000
3.2. Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац – енклава 2.....	P = 1:5 000
4.1. Планирана намена површина – енклава 1	P = 1:2 500
4.2. Планирана намена површина – енклава 2	P = 1:2 500

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Изјава одговорног урбанисте
4. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09–
исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14,
83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), „АРПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ЧЕТВРТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ

одређујем:

Милан Зечевић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0553 03

Директор:
Мићо Чудић, дипл.инж.грађ.

На основу члана 38. **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 123/14, 83/18, 31/19, 9/20 и 52/21), и члана 27. став 5. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС", број 32/2019) у својству одговорног урбанисте, дајем следећу

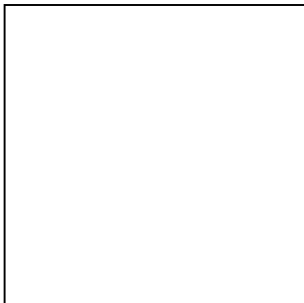
ИЗЈАВУ

Елаборат за рани јавни увид – четврте Измене и допуне **План генералне регулације за насељено место Аранђеловац:**

- је урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС РС, 50/2013 - одлука УС РС, 98/2013 - одлука УС РС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018, 31/2019, 37/2019, 09/2020 и 52/2021),
- је урађен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019);
- је усклађен са планским документима ширег подручја;

Одговорни урбаниста:
Милан Зечевић, дипл. инж. арх.
Број лиценце: 200 0553 03
Лични печат:

Потпис:



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) оглашава се:

РАНИ ЈАВНИ УВИД

ЗА ИЗРАДУ ЧЕТВРТЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ

Четврта измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац ради се на основу Одлуке о изради Четврте измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац, коју је донела Скупштина општине Аранђеловац на седници одржаној 19.02.2021.године (бр. одлуке: 06-125/2021-01-2) и објављена у „Службеном гласнику Општине Аранђеловац“, бр. 1/21.

За потребе Измена и допуна и допуна Плана, није потребна израда Стратешке процене утицаја на животну средину, на основу претходно обављеног поступка о одлучивању, сходно Закону о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/2004 и 88/2010) и чл. 9 Одлуке о изради Измена и допуна Плана, бр. 06-125/21-01-2 од 19.02.2021.године.

Инвеститори израде Измена и допуна и допуна Плана, обезбеђена су од стране Привредног друштва **BAUMIT SERBIA D.O.O.** из Београда, Смедеревски пут 25к и г. **Александра Лазаревића** из Аранђеловца, ул. Цара Душана бр.2.

Носилац израде је Општинска управа општине Аранђеловац, а обрађивач предузеће „Арплан“ д.о.о. из Аранђеловца.

Правни основ за израду Четврте измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр.32/19).

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Четврте измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац организацијом Раног јавног увида. Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавања јавности, друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом Плана.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје за које се доноси ЧЕТВРТА ИЗМЕНА И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ захвата **две засебне локације (Енклаве)** и то: прву (површине око 4ha) која захвата делове **просторне целине 6 – ПРИВРЕЂИВАЊЕ** (к.п.бр. 1101, 1102 и 1434/1, све К.О. Бања) и делове **просторне целине 4** (к.п.бр. 1107/4 и 1428, све из К.О. Бања), и другу (површине око 0.35 ha) која се налази у **просторној целини 3 – ПЕРИФЕРНО СТАНОВАЊЕ, подцелини 3.1. – СТАНОВАЊЕ средњих густина** (к.п.бр. 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7 и 151/8, све из К.о. Врбика).

Такође, измене и допуне се односе и на исправку уочених грешака у **текстуалном делу** важећег Плана генералне регулације.

Укупна површина обухвата Измене Плана износи око **4,07 ха**, од чега **енклава 1**, П=3,7394ха и **енклава 2** П=0,3276ха.

Тачан обухват плана дефинисаће се израдом Нацрта плана.

За потребе израде Плана коришћене су следеће подлоге:

- Топографски план подручја од интереса размере 1:1000
- Катастарски план предметних парцела у размери 1:1000

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС,98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

У случају неког неслагања описа и графичког прилога важи графички прилог бр.1. „Катастарско-топографски план са границом“.

2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Четврте измене и допуне плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац је Просторни план општине Аранђеловац („Службени гласник општине Аранђеловац“, број 32/2011) и План генералне регулације за насељено место Аранђеловац („Службени гласник општине Аранђеловац“, број 66/14, 8/19 и 4/20)

2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ

(„Службени гласник општине Аранђеловац“, број 32/2011)

ПРИНЦИПИ И ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Визија и принципи просторног развоја

Према **визији** просторног развоја, општина Аранђеловац треба да буде равномерније развијена, конкурентна и територија интегрисана са окружењем (суседним општинама и функционалним урбаним подручјем Београда), атрактивна за инвестирање, што подразумева активирање и мобилизирање територијалног капитала, одрживо коришћење природних и створених ресурса, дугорочну обнову и развој људских ресурса, саобраћајну приступачност према саобраћајним коридорима „Х“ и „Београд-Јужни Јадран“, као и инфраструктурну опремљеност, развој привреде и институција, заштиту животне средине, природног и културног наслеђа као фактора развоја.

Привреда и туризам

Привреда

Основни дугорочни циљ привредног развоја општине Аранђеловац јесте постизање пуне запослености и континуирано повећавање економског просперитета локалног становништва, подстицањем динамичног раста у делатностима које су способне за конкурентски наступ на домаћем и извозном тржишту.

У складу са европским принципима индустријске политике, **остваривање општег циља** обухвата следеће:

- 1) подршку развоју предузетништва и стварању амбијента који на локалном нивоу подстиче развој МСП у сектору производње и услуга, приоритетно ради креирања позитивних промена на тржишту рада;
- 2) успостављање одрживе структуре индустрије, подршком ефикасној реорганизацији, реструктуризацији и модернизацији постојећих производних и услужних капацитета, уз диверсификацију економских активности, како на урбаном, тако и на руралним деловима територије општине, у складу са локационо-развојним потенцијалима и ограничењима простора;
- 3) обезбеђење повољних локација и других пословно-инвестиционих услова за развој различитих привредних активности и привлачење домаћих и страних инвеститора;
- 4) побољшање управљања наменским коришћењем земљишта у урбано – индустријским, периурбаним и другим локационо атрактивним зонама;

1.4. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ И ДИСТРИБУЦИЈА ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ

1.4.1. Основни правци привредног развоја

Привредни развој општине Аранђеловац засниваће се на:

- 1)јачању извозне оријентације привреде, посебно индустријских грана са традицијом и реномеом и пољопривреде;
- 2)подизању квалитета сектора услуга (транспорт, туризам и комплементарне услуге и др.);
- 3)даљем интензивном развоју сектора малих и средњих предузећа (МСП), уз јачање њиховог међусобног повезивања, као основног генератора раста конкурентности и запошљавања;
- 4)повећању транспарентности пословања и побољшању инвестиционе климе.

Изузетно је битан даљи развој сектора МСП, у циљу стварања динамичније привредне климе и решавања проблема запошљавања локалног становништва. У измењеним условима пословања, након великих проблема, неповољног привредног окружења и започетог процеса реформи у Републици и у региону, МСП морају добити нове димензије као главни покретач привредног развоја општине и генератор нових радних места. У овом тренутку, а посебно имајући у виду мали број успешних великих предузећа у општини, даљи развој привреде је у великој мери упућен на мала и средња предузећа. Мала и средња предузећа ће се развијати и кроз сарадњу са страним и домаћим инвеститорима — са великим предузећима у општини, ближем окружењу и Републици. Посматрано по делатностима, МСП ће се највише развијати у традиционалним гранама — производњи безалкохолних напитака, грађевинског материјала, преради пољопривредних сировина и сл., као и у сектору туризма и других услуга. Мора се радити на систематском подстицању развоја предузетништва, које није било карактеристично за аранђеловачку привреду.

Усмеравање размештаја индустрије и МСП на подручју општине засниваће се на следећим принципима:

- 3)лоцирање микро-бизниса и породичних фирми на постојећем изграђеном земљишту сеоских насеља, одређивањем типа и обима производње и пружања услуга, као и заштитних

растојања на основу процењеног утицаја на окружење, уз предузимање неопходних мера заштите животне средине и поштовање правила изградње и уређења простора;

4) повећање саобраћајне и комуникаijske доступности постојећих и планираних локација у центрима и појединим насељима на руралном подручју општине, обезбеђењем квалитетних веза са јавним државним путевима.

Основна правила за издвајање локалитета за смештај индустрије и малих и средњих предузећа и за усмеравање размештаја будућих производних погона јесу:

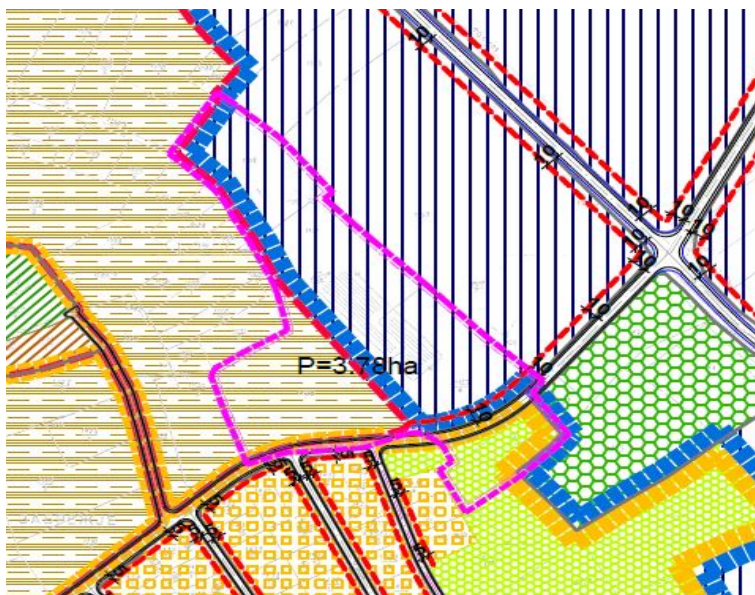
- 1) мала и средња предузећа и остале привредне делатности првенствено се лоцирају у већ активираним или иницираним привредно-индустријским зонама/комплексима/локалитетима и користе постојећи грађевински фонд, уз могућност његове адаптације и реконструкције;

2.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО АРАНЂЕЛОВАЦ

(„Службени гласник општине Аранђеловац“, број 66/14, 8/19 и 4/20)

Према плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац, простор који је обухваћен ЧЕТВРТОМ изменом и допуном ПГР-а, обухвата **две посебне енклаве** које се налази у следећим просторним целинама:

2.2.1. ЕНКЛАВА 1 (к.п.бр. 1101, 1102, 1107/4, 1434/1 и 1428, К.О. Бања)



Слика 1. – Енклава 1 – Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац

К.П. број	К.О.	површина парцеле (м²)	ширина фронта (м)	грађевинска парцела
1101	Бања	90 22	-	+
1102	Бања	60 39	-	-
1107/4	Бања	90 82	~90	+
1434/1	Бања	30 32	-	-
1428	Бања	98 40	~96	+

1) К.П. бр. 1101, 1102 и 1107/4 К.О. Бања, налази се према **Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац** ("Сл. Гласник општине Аранђеловац", бр. 66/14) у просторној

целини 6 - **ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА - ПРОИЗВОДЊА**, у оквиру површина осталих намена.

Просторна целина 6 - Постојећа индустријска зона "Кубршница" је део планиране просторне целине.

На овом простору су велики индустријски капацитети "Књаз Милош", "Кубршница-Универзум", "Победа", "Венчац", "Карбон" (сада **Баумит д.о.о.**), као и бројни мањи производни капацитети, али и површине на којима је завршена или се врши експлоатација минералних сировина.

Постојећа изграђеност ове зоне је око 30%, тако да остаје велика могућност за нову градњу објеката индустрије, производње, комуналних и услужних објеката.

ПРОИЗВОДЊА: У оквиру производних делатности могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинског материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња, сервис, станице (ТС, мернорегулационе, плинске, бензинске...)

Компатибилне намене: услуге и пословање. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 50% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само компатибилна намена. Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска у колико 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 постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини **14.0m** и минималне површине **500m²**;
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини **20.0m** и минималну површину **800m²**.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПРОИЗВОДЊЕ

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Грађевинска линија

- Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 2 (Извод из ПГР-а за насељено место Аранђеловац - Извод из цртежа бр.5: "План изградње и регулације")

Положај објекта на парцели:

- Објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Број објеката на парцели:

- На грађевинској парцели планираној за производњу број објеката зависи од технолошког процеса. Могућа је изградња других објеката у функцији производње, магацини, гараже, надстрешнице.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Одстојање од бочне границе парцеле:

- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 5m;
- Минимално одстојање других садржаја (надстрешнице, помоћни објекти..) је 3,5m;

Растојање објекта од бочног суседног објекта:

- Минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 8m.

Растојање од задње границе парцеле:

- Према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине објекта, али не мање од 5 m.

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Индекс заузетости парцеле:

–Максимални индекс заузетости на парцели је 50%.

Слободне и зелене површине:

–Минимални проценат уређених слободних површина на парцели је 30%.

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност објекта:

–Максимална планирана спратност управног дела објекта је П+2;

–Максимална спратност и висина производног дела зависи од технолошког процеса.

У правилима грађења по појединим наменама и зонама прописана је максимална спратност објекта. 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.

Кота приземља:

–уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2m виша од нулте коте, а приступ мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

–Нулта (апсолутна) кота 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.

Највећа дозвољена висина:

– Минимална светла спратна висина приземља пословних намена је 4m.

– Максимална светла спратна висина пословних просторија је 6m.

– Максимална спратна висина производних објеката зависи од технолошког процеса.

– Максимална спратна висина објеката складишта, великих магацина и великих трговинских објеката је 14m.

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.

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

2)К.П. бр. 1434/1 К.О. Бања, налази се према Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац у просторној целини 4, Подцелини 4.3. – РЕТКА ГРАДЊА , у оквиру површина осталих намена – Заштитно зеленило.

•Просторна целина 4:

Ова просторна целина обухвата рубна подручја плана и представља окружење предходних простора. Зона ретке градње обухвата шест подцелина укупне површине 460,0ha. Просторне целине су енклаве изграђеног земљишта или чак појединачно изграђених објеката руралног типа становања на пољопривредном земљишту.

То су углавном инфраструктурно неопремљени простори на којима тек предстоји да се уради регулација и парцелација простора, односно створе услови за његово комплетније инфраструктурно опремање.

Поред становања, у целини 4 могу се наћи и услужно - пословене делатности, мањи производни погони који не угрожавају животну средину, спортско рекреативни садржаји. Посебно су подцелине 4.2 и 4.5 погодне за рекреативно туристичке садржаје.

3)К.П. бр. 1428 К.О. Бања, налази се према ПГР за насељено место Аранђеловац ван грађевинског подручја - ПОЉОПРИВРЕДА.

Ван грађевинског подручја је укупно **272,24 ha**. То је водно земљиште, шуме и шумско земљиште и пољопривредно земљиште. Пољопривредно земљиште се у оквиру плана налази у ободним деловима плана и на просторима које није оправдано инфраструктурно опремати, углавном због услова терена. Шуме и шумско земљиште претежно заузимају подножје планине Букуље.

Пољопривредно земљиште обухвата површину од око 193,94 ha. То је претежно земљиште средње класе бонитета. Око половине ове површине су ливаде, док су остало оранице и воћњаци. Обрадиво пољопривредно земљиште се претежно налази у јужном делу Плана. Парцеле су претежно уситњене величина од 10-50 ари, са ретким парцелама до 1 ha.

Изградња на овим површинама могућа је изградом измена и допуна плана у целини или за део плана.

Табела – 2 – Биланси површина Енклаве 1

Постојећа/Планирана намена површина		Постојеће		Планирано	
		ha	%	ha	%
ЕНКЛАВА 1 - део просторне целине б и 4.3					
А	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	2.7807	74.36	3.7394	100.00
	Површине јавних намена	0.0963	2.57	0.0963	2.57
	Саобраћајна инфраструктура				
1	саобраћајнице	0.0963	2.57	0.0963	2.57
	Површине осталих намена	2.6844	71.79	3.6431	97.43
	Привреда				
1	Производња	2.3202	62.05	3.6431	97.42
	Зеленило, спорт и рекреација				
2	Остало зеленило	0.3642	9.74		
Б	ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	0.9587	25.64		
1	Пољопривредно земљиште	0.9587	25.64		
	УКУПНО ПОВРШИНА ЕНКЛАВЕ 1	3.7394	100.00	3.7394	100.00

2.2.2. **ЕНКЛАВА 2** (к.п.бр. 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7 и 151/8, све из К.О. Врбица)



Слика 2. – Енклава 2 – Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац

К.П. број	К.О.	површина парцеле (м ²)	ширина фронта (м)	грађевинска парцела
151/3	Врбица	5 72	Угаона парцела, ~29m према планираној саобраћајници са северне стране и ~8m према Мокрањчевој улици са западне стране	+
151/4	Врбица	5 57	~14m према Мокрањчевој улици са западне стране	+
151/5	Врбица	5 26	~13m према Мокрањчевој улици са западне стране	+
151/6	Врбица	6 11	~16m према Мокрањчевој улици са западне стране	+
151/7	Врбица	5 01	Угаона парцела, ~8m према Битољској улици са јужне стране и ~18m према Мокрањчевој улици са западне стране	+
151/8	Врбица	5 10	~19m према Битољској улици са јужне стране	+

К.П.БР. 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7 и 151/8, све из К.О. Врбица, налазе се, Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац у оквиру ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, површина осталих намена, просторна целина 3 – ПЕРИФЕРНО СТАНОВАЊЕ, подцелина 3.1 – СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА-ПОРОДИЧНО;

Просторна целина 3 - Зона породичне градње се састоји из три подцелине за које је заједничко да представљају стамбене зоне рубног дела грађевинског подручја. То су зоне породичног становања на граници урбаног са елементима руралног становања. Од изграђених компактних простора на подручју града ово су најслабије инфраструктурно опремљене површине, на којима су потребна одређена улагања у опремање грађевинског земљишта.

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

Подцелина 3.1 се налази у северозападном делу грађевинског подручја, иза насеља Колонија. Планиране намене поред становања и услуга су и мањи производни погони, и друге копатибилне намене становању. Постојеће шуме у оквиру целине 3.1 се уређују као спортско рекреативне шуме са интеграцијом акумулације Водојажа у спортско рекреативне и туристичке садржаје.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА - породично

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Грађевинска линија

–Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу бр. 2 (извод из цртежа 5: План изградње и регулације) и износи **минимално 3,0m** 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 (Породично становање):

–Минимално одстојање објекта од суседног бочног објекта је 4.0 m.

–Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 2.5 m.

–Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1.5 m, уз услов да бочне фасадама могу бити само са **отворима помоћних просторија** са минималним парапетом 1.6m.

–Растојање објекта у непрекинутом низу је 0 m 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 вишепородичне објекте, али не мање од 2.5m.

–изузетно мања растојања могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.

Међусобно одстојање објеката на парцели (Породично становање):

–Минимално међусобно растојање стамбених и пословних објеката је 4.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 m.

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Проценат заузетости:

–максимални проценат заузетости на парцели је 50%

Уређене зелене незастрте површине:

–минимални проценат уређених зелених незастртих површина на парцели је 35%

Спратност објекта:

–максимална спратност П+2.

У правилима грађења по појединим наменама и зонама прописана је максимална спратност објекта.

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.

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 кота објекта 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.

– Максимална светла спратна висина стамбених просторија је 4m.

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.

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

Табела 4 – Биланси површина Енклаве 2

Постојећа/Планирана намена површина		Постојеће		Планирано	
		ha	%	ha	%
ЕНКЛАВА 2 – део просторне подцелине 3.1					
A	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	0.3276	100.00	0.3276	100.00
	Површине јавних намена	0.0286	8.73	0.0286	8.73
	Саобраћајна инфраструктура				
1	саобраћајнице	0.0286	8.73	0.0286	8.73
	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	0.2990	91.27	0.2990	91.27
	Становање				
3	Становање високих густина-вишепородично			0.2990	91.27
4	Становање средњих густина	0.2990	91.27		
	УКУПНО ПОВРШИНА ЕНКЛАВЕ 2	0.3276	100.00	0.3276	100.00

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕ ЛОКАЦИЈЕ

3.1. АНАЛИЗА ПОДРУЧЈА ЛОКАЦИЈЕ

Обе локације, обухваћене четвртом изменом и допуном ПГРа, се налазе у оквиру грађевинског подручја, **осим** к.п.бр. 1428 К.О. Бања у Енкави 1, која се налази се према ПГР за насељено место Аранђеловац ван грађевинског подручја, у оквиру пољопривредног земљишта .

3.2. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Енкава 1: На подручју Енкаве 1, на к.п.бр. **1101, 1102 и 1107/4 К.О. Бања** налази се производни комплекс Привредног друштва БАУМИТ СРБИЈА Д.О.О. из Београда који је почео са радом 2006.године. Тренутни капацитети фабрике су 45000т. Компанија тренутно запошљава 46 радника. На постојећој локацији тренутно **нема** могућности за изградњом нових објеката како би се комплекс проширио и капацитети повећали. Парцеле обухваћене овом изменом су у власништву наведеног предузећа. Сви објекти су инфраструктурно повезани и на локацији постоје прикљаци за воду, струју, гас и телефон.

Енкава 2: Подручје Енкаве 2 обухвата 6 катастарских парцела у власништву инвеститора. Парцеле су неизграђене.

Стање саобраћајне мреже

Саобраћајна регулација у обе енклаве је потпуно дефинисана и овим изменама се **не** мења.

Недостатак уличне мреже одражава се једино кроз лоше стање тротоара које је потребно реконструисати и извести у пуним профилима

У оквиру простора обухваћеног четвртом изменом и допуном нема евидентираних природних и културних добара.

3.3. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

План генералне регулације за насељено место Аранђеловац је донет 2014. године. У току примене овог Плана, уочени су недостаци односно настале су промене у обухваћеном простору и јавила се тенденција развоја планског подручја што је и повод да се донесе Одлука о изради четврте измене и допуне ПГР.

Основна ограничења и проблеми на подручју Плана произилазе из датих природних услова (морфологије терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима.

У циљу развоја обухваћеног простора и шире околине потребно је испитати планиране намене и проширити грађевинско подручје на рачун пољопривредног земљишта.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде четврте измене и допуне плана генералне за насељено место Аранђеловац је усаглашавање урбанистичких решења са новонасталим променама у простору и тенденцијама развоја привреде, као и преиспитивање датих планских решења, у првом реду планиране намене становање.

5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

Планско решење четврте измене и допуне плана обухвата простор који је већим делом планиран за проузводњу, постојеће услуге и пословање, као и становање

Енклава 1: На подручју **Енкалве 1** налази се производни комплекс Привредног друштва БАУМИТ СРБИЈА Д.О.О. из Београда које се бави производњом грађевинских материјала, декоративних малтера, глет маса, лепкова за термоизолационе системе и машинских малтера. Баумитов погон је почео са радом 2006.године и сада се јавила потреба за проширењем капацитета и инвестирањем у производни погон. Проширење капацитета и изградња нове фабрике предвиђа се на к.п.бр. 1107/4 Ко Бања, а изградња манипулативног простора за лагеревање готових производа на к.п.1428 КО Бања и паркинг простора на к.п.бр. 1434/1 КО Бања. Све парцеле су у власништву инвеститора.

Енклава 2: К.П.БР. 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7 и 151/8, све из К.О. Врбица, налазе се, **Плану Генералне Регулације за насељено место Аранђеловац** у оквиру **ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**, површина осталих намена, просторна целина 3 – ПЕРИФЕРНО СТАНОВАЊЕ, подцелина 3.1 – **СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА-ПОРОДИЧНО** са максималном спратношћу до П+3. Задате парцеле на којима се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта после спајања у једну пацелу имаће површину од 0,32ара и стога се планира повећање густине становања у више густине. С обзиром да је локација са три стране ограничена постојећим улицама Битољсја (југ), Мокрањчева (запад), Призренска (север), а са истока је од породичних објеката ниже спратности овојена интерном саобраћајницом у оквиру парцеле која служи као приступна саобраћајница, спратност од Под+П+4 неће угрожавати суседне објекте ниже спратности и може се посматрати као посебан стамбени блок и целину.

Четвртом изменом и допуном плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац у саобраћајном смислу нема измена.

6. БИЛАНС ПОВРШИНА

Постојећи и планирани начин коришћења земљишта у граници обухвата Плана је приказан у табелама бр. 1.

Табела бр.5: Биланс постојећих и планираних намена површина

УКУПНИ БИЛАНС ПОВРШИНА					
Постојећа/Планирана намена површина		постојеће		планирано	
		ha	%	ha	%
A	ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	3.1083	76.43	4.0670	100.00
	Површине јавних намена	0.1249	3.07	0.1249	3.07
	Саобраћајна инфраструктура				
1	саобраћајнице	0.1249	3.07	0.1249	3.07
	Површине осталих намена	2.9834	73.36	3.9421	96.93
	Привреда				
1	Производња	2.3202	57.05	3.6431	89.58
	Зеленило, спорт и рекреација				
2	Остало зеленило	0.3642	8.96		
	Становање				
3	Становање високих густина-вишепородично			0.2990	7.35
4	Становање средњих густина	0.2990	7.35		
Б	ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	0.9587	23.57		
1	Пољопривредно земљиште	0.9587	23.57		
	УКУПНО ПОВРШИНА ПЛАНА	4.0670	100.00	4.0670	100.00

7. ЗАКЉУЧАК

Основни циљ израде четврте измене и допуне плана генералне за насељено место Аранђеловац је усаглашавање урбанистичких решења са будућим променама у простору и тенденцијама развоја, као и преиспитивање датих планских решења, првенствено планиране намене. што је и графички приказано у граф.прилогу број 4 – *Планирана намена површина*.

Након анализе постојећег стања, важеће планске документације и развојних могућности предложено је решење којим је дефинисана намена у обухваћеном простору даље разрађивати кроз Нацрт плана.

Током израде Нацрта плана дефинисаће се тачна граница планског обухвата четврте измене и допуне ПГР и исправиће се и допунити уочене грешке у текстуалном делу плана.

Просторно решење је урађено на основу смерница из планске документације вишег реда, анализе постојећег стања односно новонасталих промена у простору као и тенденције наручилаца за даљи развој обухваћеног простора.

Сходно Одлуци о изради плана, ове измене и допуне се односе и на исправку уочених грешака у текстуалном делу важећег Плана генералне регулације.

Рани јавни увид се оглашава у средствима јавног информисања и у електронском облику и траје 15 дана од дана објављивања.

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе дате на основу постојећег стања, изграђености простора, на основу ПГР за насељено место Аранђеловац и Просторног плана општине Аранђеловац.

Саставни део елабората је:

Графичи прилози:

- | | |
|--|-------------|
| 2.1. Геодетска подлога са границом – енклава 1 | P = 1:2 500 |
| 1.3.Геодетска подлога са границом – енклава 2 | P = 1:2 500 |
| 2. Извод из Просторног плана општине Аранђеловац, Реферална карта 1..... | P = 1:50000 |
| 3.1. Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац – енклава 1..... | P = 1:5 000 |
| 3.2. Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац – енклава 2..... | P = 1:5 000 |
| 4.1. Планирана намена површина – енклава 1 | P = 1:2 500 |
| 4.2. Планирана намена површина – енклава 2 | P = 1:2 500 |

Документациони део:

- Општа документација
- Одлука о изради плана

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Милан Зечевић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1.1.Геодетска подлога са границом – енклава 1	P = 1:2 500
1.2.Геодетска подлога са границом – енклава 2	P = 1:2 500
2. Извод из Просторног плана општине Аранђеловац, Реферална карта 1.....	P = 1:50000
3.1. Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац – енклава 1.....	P = 1:5 000
3.2. Извод из ПГР за насељено место Аранђеловац – енклава 2.....	P = 1:5 000
4.1. Планирана намена површина – енклава 1	P = 1:2 500
4.2. Планирана намена површина – енклава 2	P = 1:2 500

ДОКУМЕНТАЦИЈА