

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У  
АРАНЂЕЛОВЦУ**



Крагујевац  
Јануар, 2022. године

ПРЕДМЕТ : **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ  
УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855  
К.О. АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У  
АРАНЂЕЛОВЦУ**

ЛОКАЦИЈА: **УЛИЦА МИШАРСКА бр. 1а, АРАНЂЕЛОВАЦ**

ИНВЕСТИТОР: **ПЕРО ДУБОЧАНИН, Кондина бр. 9, Београд**

ОБРАЂИВАЧ: **ВИЗУРА ИНГ, биро за геодетске и инж. делатности  
Софије Ристић бр. 5, ПЈ  
Саве Ковачевића 8А, Крагујевац**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: **ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, дипл. инж. арх.  
Бр. лиценце: 200 1550 16**



ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ Digitally signed by ЈЕЛЕНА  
СТЕФАНОВИЋ  
1402985725033-14029  
85725033 1402985725033-1402985725033  
Date: 2022.01.14 20:30:43 +01'00'

ПРЕДУЗЕТНИК: **ДРАГАН ПЛАНИЋ, мастер инж.геод.**



## САДРЖАЈ

### ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. РЕШЕЊЕ О УПИСУ У АПР
2. РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
4. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНИ ПОДАЦИ О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	1
2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ	1
3. ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА	2
4. УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА ЛОКАЦИЈИ И ОКРУЖЕЊУ	3
5. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	5
6. УСЛОВИ ДЕФИНИСАНИ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ	5
7. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	14
8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДЛОЖЕНОГ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА	15
8.1. Просторна организација објекта	15
8.2. Класификација и категоризација објекта	16
8.3. Хоризонтална и вертикална регулација	16
8.4. Урбанистички индекси на грађевинском комплексу	17
8.5. Паркирање	17
8.6. Уређивање парцеле и ограђивање	18
8.7. Прикључење објекта на инфраструктуру	18
8.7.1. Саобраћај	18
8.7.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода	18
8.7.3. Електроенергетска инфраструктура	19
8.7.4. Телекомуникациона инфраструктура	19
8.7.5. Термоенергетска инфраструктура	20
8.7.6. Мере енергетске ефикасности	20
9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКИ, САНИТАРНИ И БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ	20
9.1. Инжењерскогеолошки услови	20
9.2. Мере заштите природног добара	20
9.3. Мере заштите животне средине	20
9.4. Мере управљања отпадом	21
9.5. Мере заштите градитељског наслеђа	22
9.6. Остале мере заштите	22

10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА КОМПЛЕКСА – ИЗВОД ИЗ ИДР-а \_\_\_\_\_ 22

11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА \_\_\_\_\_ 25

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. КТП са границом обухвата УП-а   | P = 1: 250  |
| 2. Анализа постојећег стања на локацији  | P = 1: 250  |
| 3. Извод планиране намене из важеће планске документације                        | P = 1: 1000 |
| 4. Регулационо нивелационо решење са елементима за формирање грађевинске парцеле | P = 1: 250  |
| 5. Урбанистичко решење са приказом приземне етаже                                | P = 1: 250  |
| 6. План комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу                  | P = 1: 250  |

## ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

## ДОКУМЕНТАЦИЈА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**ОПШТИ ДЕО**



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000132973062

Регистар привредних субјеката  
БП 125717/2017

Дана, 29.11.2017. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС”, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код ДРАГАН ПЛАНИЋ ПР БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ ВИЗУРА ИНГ КРАГУЈЕВАЦ, са матичним/регистарским бројем: 64759809, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Драган Планић

доноси

### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

**ДРАГАН ПЛАНИЋ ПР БИРО ЗА ГЕОДЕТСКЕ И ИНЖЕЊЕРСКЕ ДЕЛАТНОСТИ  
ВИЗУРА ИНГ КРАГУЈЕВАЦ**

Регистарски/матични број: 64759809

и то следећа промена:

- Промена података о издвојеним местима:
- Уписује се:

Адреса: Саве Ковачевића 8а, Крагујевац, Крагујевац-град, Србија  
Број поште: 34000 Крагујевац  
Делатност: 7111 - Архитектонска делатност

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 24.11.2017. године регистрациону пријаву промене података број БП 125717/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.



Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР  
Милош Марковић

## РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 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, 9/20 и 52/21) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начина вршења техничке контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник РС, бр. 72/2018) као

### ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

**За израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О. АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ, одређује се:**

**ЈЕЛЕНА СТЕФАНОВИЋ, дипл.инж.арх. .... 200 1550 16**

Именована је дужна да се при изради наведене техничке документације придржава Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 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 и 9/20), важећих прописа и стандарда, као важећег планског документа. Именована треба да испуњава услове из члана 128. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 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, 9/20 и 52/21).

Пројектант: **ВИЗУРА ИНГ**, биро за геодетске и инж. делатности  
Софије Ристић бр. 5, ПЈ, Саве Ковачевића 8А, Крагујевац

Одговорно лице: **ДРАГАН ПЛАНИЋ**, мастер инж.геод.

Печат: Потпис:



Место и датум: Крагујевац, Јануар 2022.год.





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Јелена Љ. Стефановић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИВ 02585071147

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1550 16**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милослав Доџковић  
дипл. инж. гра.

У Београду,  
14. јула 2016. године

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Одговорни урбаниста УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О. АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ, чији су саставни део Идејно архитектонска решења, Јелена Стефановић, дипл.инж.арх. (број лиценце: 200 1550 16), даје следећу изјаву:

Овом изјавом, као одговорни урбаниста, изјављујем под моралном, материјалном и кривичном одговорношћу, да је урбанистички пројекат урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 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, 9/20 и 52/21), другим прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документом, при чему је обезбеђена међусобна сагласност свих делова техничке документације која чини саставни део урбанистичког пројекта.

Одговорни урбаниста:

Јелена Стефановић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 1550 16



**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

## 1. УВОДНИ ПОДАЦИ О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Правни и плански основ за израду и спровођење Урбанистичког пројекта су:

- **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, бр. 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 и 31/19, 9/20, 52/2021),
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС“, бр. 64/15, 32/19),
- **План детаљне регулације за споменик природе „Парк Буковичке Бање“ у Аранђеловцу**, („Сл. Гласник општине Аранђеловац“, бр. 1/21)

Основ за израду урбанистичког пројекта је важећи плански документ, којим је прописана његова обавезна израда. На основу правила и препорука дефинисаних у планском документу приступило се изради урбанистичког пројекта, како би се обезбедили услови за реализацију угоститељског објекта са савременим нивоом архитектонског и функционалног обликовања.

Инвеститор: **ПЕРО ДУБОЧАНИН, Улица Кондина бр. 9, Београд**

Програм инвеститора: Преиспитивање просторних карактеристика, ограничења и потенцијала предметне локације дефинисаних планским документом. На катастарској парцели 1855 Ко Аранђеловац, планирана је изградња угоститељског објекта. Објекат је конципиран у складу са актуелним тржишним захтевима и важећи прописима дефинисаним законском и подзаконском регулативом за ову врсту објеката.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је дефинисање намене и услова изградње (положај и димензије објекта, регулација и нивелација комплекса), приступ локацији и начин решења стационарног саобраћаја, начин уређења слободних и зелених површина, услови за прикључење на инфраструктуру као и мере заштите културних и природних добара.

## 2. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

- Место: **Аранђеловац;**
- Улица: **Мишарска 1А, Аранђеловац;**
- Катастарска општина: **Аранђеловац;**
- Потез: **Парк Буковичка бања;**
- Број катастарске парцеле: **КП бр. 1855 КО Аранђеловац**
- Обухват пројекта: **Урбанистички пројекат третира катастарску парцелу 1855 К.О. Аранђеловац чија површина износи 804m<sup>2</sup>, у оквиру које се налази грађевинска парцела површине 787m<sup>2</sup> и две издвојене површине на основу важећег плана, означене са П1 и П2, намењене за проширење јавних намена - саобраћајнице и Парка Буковичка бања.**

### 3. ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Копија плана бр. 953-020-14022/2021 од 12.8.2021.год., издата од РГЗ, Служба за катастар непокретности Аранђеловац,
- Препис листа непокретности бр. 2840, од 12.08.2021. издат од Службе за катастар непокретности, Аранђеловац,
- Катастарско-топографски план за КП бр. 1855 КО Аранђеловац, од 30.07.2020. год. Израђен и оверен од стране геодетске агенције „ГЕОПИРАМИДА“ доо из Аранђеловца, за чију тачност података је одговоран Благоје Паповић.
- Информација о локацији издата од ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ, ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ, Одељење за имовинско – правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено – комуналне послове бр. 350-150/21-05 од 21.05.2021.
- Услови и сагласности надлежних институција:

	НАДЛЕЖНА ИНСТИТУЦИЈА / ОРГАН	број предмета
1.	ТЕЛЕКОМ СРБИЈА АД, - Предузеће за телекомуникације Извршна јединица Крагујевац	Бр. 364302/3-2021 од 20.08.2021.године Услови за израду УП-а
2.	ЈКП „Букуља“, Бранислава Нушића 1, Аранђеловац	бр.08-10709/1 од 25.11.2021.године Услови за израду УП-а
3.	ЈКП „Зеленило Аранђеловац“, Венац Слободе 10, Аранђеловац	бр.1543 од 20.09.2021.године Услови за израду УП-а
4.	ЈКП „Букуља“, Бранислава Нушића 1, Аранђеловац	Бр. 289_21 од 29.09.2021.године Услови за израду УП-а
5.	Завод за заштиту споменика културе Крагујевац	Бр. 1496-02/1 од 29.09.2021.године Услови за израду УП-а
6.	ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ, д.о.о. Београд	Бр.20700-д0902-170715/2-21 од 20.09.2021.године Услови за израду УП-а
7.	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, Нови Београд, Др. Ивана Рибара број 1, Београд	Бр.021-2818/4 од 15.10.2021. године Решење за израду УП-а

Графички прилог бр.1. Катастарско-топографски план са границом обухвата  $P = 1:250$

#### 4. УРБАНИСТИЧКА АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА НА ЛОКАЦИЈИ И ОКРУЖЕЊУ

- Предметна локација се налази оквиру Парка Буковичка бања, лоцирана у ужем центру Аранђеловца.
- У ширем окружењу простире се парк, објекат Старог здања, хотел Извор, спортско рекреативни садржаји и зона ужег центра са административним и пословним садржајима, са развијеном саобраћајном мрежом која омогућује добру повезаност са осталим деловима општине;
- Обухват урбанистичког пројекта третира површину обухваћену катастарском парцелом КП бр. 1855 КО Аранђеловац, величине **804 m<sup>2</sup>**, оквирних димензија 27 x 32m, у оквиру које је неопходно, актуелним планским документом, издвојити делове за јавну намену – саобраћајницу и део парка. Након издвајања, грађевинска парцела ће бити површине **787 m<sup>2</sup>**. Локација је приближно правоугаоног облика са тереном у паду у правцу северозапад-југоисток;
- Предметни обухват је у зони која је делимично опремљена комуналном инфраструктуром неопходном за функционисање објеката планом дефинисане намене.
- Локација је у директном контакту са Улицом Мишарском. Блок у коме се налази предметна локација карактерише се као зона парка са објектима намењеним за угоститељство;
- На предметном простору постоје два изграђена објекта, од којих је један за породично становање, док други има претећу функцију - помоћни објекат. Постојећи објекти су приземни. Већи део парцеле је покривен некултивисаним зеленилом;
- Реализација пројекта захтева уклањање постојећих објеката.



Фото документација постојећег стања локације

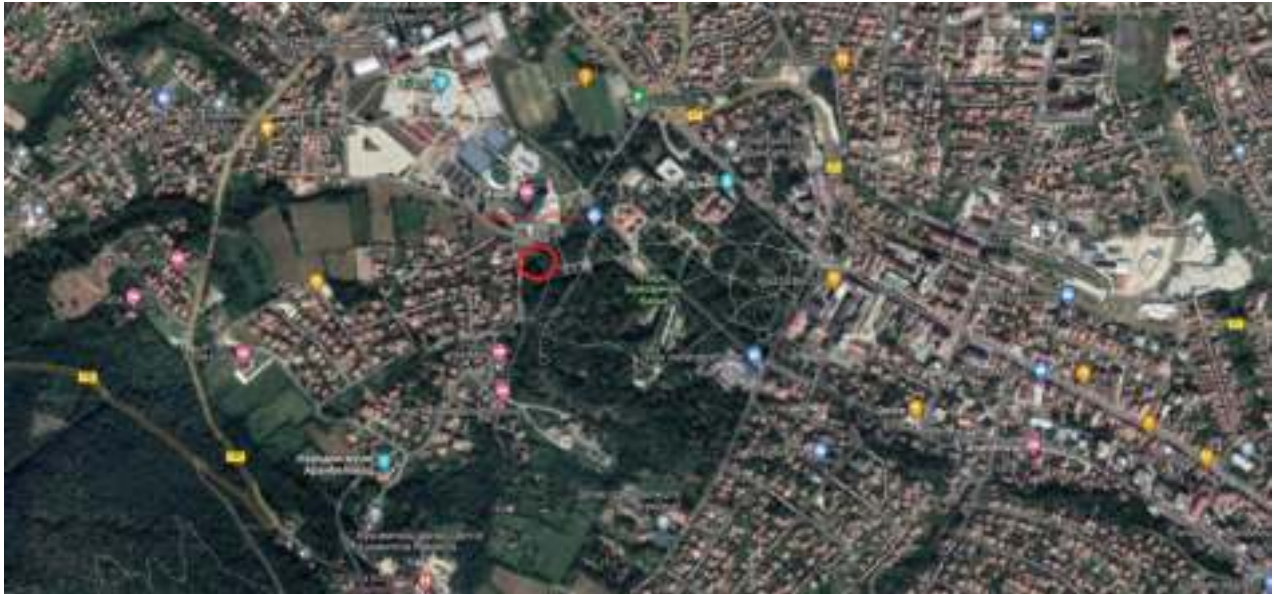


УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О. АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

Урбанистичким параметри постојећег стања локације су:

- површина грађевинске парцеле 787.00 m<sup>2</sup> (100%)
- слободне површине - партерне уређене површине 15.00m<sup>2</sup> (2%)
- слободне површине - зеленило 683.67 m<sup>2</sup> (86.7%)
- површина под објектима 89.00 m<sup>2</sup> (11.30%)

Графички прилог бр.2. Анализа постојећег стања P = 1:250



Слика 1. Google мапа окружења са маркираном предметном локацијом

ИНФРАСТРУКТУРНА ОПТРЕМЉЕНОСТ ЛОКАЦИЈЕ

Кататастарска парцела	Врста инфраструктуре	Постојећи прикључак	Могућност прикључења
3508/1 К.О. Крагујевац 3	Водоводна инфраструктура	+	/
	Фекална канализација	+	/
	Атмосферска канализација	-	/
	Електроенергетска инфраструктура	+	+
	Телекомуникациона мрежа	+	/
	Термоенергетска инфраструктура-гасна мрежа	/	+

## 5. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### СТАТУС КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Кататастарска парцела	Имаоци права	Врста права	Врста земљишта	Величина парцеле
БР. 1855 К.О АРАНЂЕЛОВАЦ	<b>ПЕРО ДУБОЧАНИН, Улица Кондина бр. 9, Београд</b>	својина	Градско грађевинско земљиште	<b>804 m<sup>2</sup></b>

Напомена: Подаци о катастарској парцели преузети су из достављеног листа непокретности

## 6. УСЛОВИ ДЕФИНИСАНИ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ

Планско подручје обухвата простор од 24,06 ха од чега споменик природе "Парк Буковичке Бање" заузима 18,79 ха, док је у оквиру истоимене просторне културно-историјске целине још 2,89 ха (укупно 21,68 ха). Преосталих 2,38 ха заузимају ободне саобраћајнице и изграђено (породично становање) или неизграђено земљиште у приватној својини (к.п. бр. 1853, 1854, 1855 и 1856, КО Аранђеловац).

Према диспозицији и планираном садржају, утврђене се следеће урбанистичке целине:

Урбанистичка целина "А" – обухвата зоне 1.1, 1.2, 3.1, 4.1 и 4.2, у којима је груписано највише изграђених површина, као и површина планираних за изградњу, односно у којима се очекују највеће интервенције у простору. У овој целини се стварају плански услови за увећање смештајних капацитета и степена искоришћености капацитета туристичких, здравствених, културних и других садржаја у Парку, као и квалитета смештаја, понуде и услуга у оквиру ових садржаја, уз усклађивање уређења и опремања простора намењених туризму, рекреацији, здравству, култури и јавним функцијама, са условима и мерама заштите и другим просторним ограничењима. Осим нове изградње (која ће допринети решавању проблема недовољног смештајног капацитета хотелског, али и здравствено-лечилишног типа у Бањи, а у складу са „Стратегијом одрживог развоја општине Аранђеловац 2016-2020“, и закључком Министарства здравља у вези са смештајним капацитетом Специјалне болнице, бр.1067 од 19.08.2019.), ово подразумева и темељну реконструкцију постојећих вредних објеката, који представљају симбол досадашње туристичке понуде Буковичке Бање и Аранђеловца (пре свих хотела „Шумадија“ и „Старог здања“).

Регулационе линије улица и површина јавне намене, грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, као и нивелационе коте раскрсница улица, дате су на Карти 5.1. План регулације, нивелације и грађевинских линија.

Разграничење грађевинског земљишта јавне намене од грађевинског земљишта остале намене, као и разграничење јавног грађевинског земљишта различитих намена, у складу са планираном наменом и начином коришћења простора, извршено је утврђивањем граница јавног грађевинског земљишта, које одређују регулационе линије улица и јавних површина (дефинисане координатама преломних тачака површина јавне намене бр. 1-215, координатама преломних тачака водног земљишта бр. 1-45, као и постојећим катастарским међама - КМ и преломним тачкама катастарских парцела).



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

У деловима где су одступања регулационих линија од постојећих катастарских међа у границама декларисане тачности геодетске подлоге на којој се план радио, није потребно успостављање нове, већ треба задржати постојећу катастарску међну линију.

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Планирана претежна намена површина:

Површина осталих намена – Туристичка супраструктура и инфраструктура

Просторна структура осталих намена обухвата следећу зону:

### 4.3. Комплекс постојећег породичног становања

Постојећи објекти (на К.П. бр. 1855) задржавају се уз могућу реконструкцију, санацију, адаптацију, доградњу и надзиђивање, у циљу архитектонско-грађевинског и функционалног повезивања у јединствену целину, и ремоделације ради стилског уклапања у преовлађујућу архитектуру бањског парка (уз примену одговарајућих материјала). Ово подразумева и могућност промене постојеће намене (породично становање) у планирану туристичку намену.

*Зеленило у оквиру површина осталих намена:*

Зеленило у оквиру површина осталих намена заступљено је у зонама туристичке супра и инфраструктуре, у оквиру којих се и билансира. Општи циљ уређења овог зеленила заснива се на очувању постојећег дендрофонда, уз дефинисање начина компензације примерака дендрофлоре, уколико дође до њиховог уклањања, у складу са принципима заштите природе и животне средине.

*Општи услови уређења:*

- у што већој мери уклопити планиране објекте у постојеће зеленило, односно планирати такву физичку структуру која неће у великој мери угрозити постојећи дендрофонд;
- кроз даљу израду техничке документације, картирати сва стабла која се морају у
- пре уклањања, а на основу рекогностицирања терена, извршити процену вредности сваког стабла;
- третирати зеленило око споменика природе "Парк Буковичке Бање" као заштитно зеленило, чиме ће се обезбедити заштита Парка и свеукупног биодиверзитета;
- обезбедити надокнаду дрвенастих садница (уколико дође до њиховог уклањања) - минимални број и специјски садржај зеленила које се надокнађује, мора одговарати квалитету валоризованих стабала;
- у служби промовисања одрживе градње и енергетске ефикасности, обезбедити удео зеленила на фасадама, терасама и крововима (интензивни или екстензивни зелени кровови).

### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења на површинама осталих намена

Изградња објекта осталих намена вршиће се у оквиру дефинисаних површина према планираној намени простора.

**Претежна намена:** објекти осталих намена према планираној претежној намени површина.

**Могуће пратеће намене:** компатибилне јавне и остале намене, дефинисане посебним правилима.

**Намене објеката чија је изградња забрањена:** све намене чија би делатност угрозила животну средину, јавне површине и основну намену. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

**Правила парцелације:** свака грађевинска парцела мора имати приступ регулисаној јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута (минималне ширине 3.50 m).

**Могућност изградње другог објекта на парцели:** може се градити више објеката, поштујући све услове градње дефинисане правилима, и уз анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте.

**Индекс заузетости:** произилази из прописаних норматива за површине објеката и комплекса сваке намене.

**Висина и спратност објеката** - вертикална регулација: Висина објекта је максимално растојање од нулте коте објекта (тачка пресека планираног уређеног терена и вертикалне фасадне равни објекта објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца објекта или повучене етаже (за објекте са равним кровом). Кота пода приземља је минимално 0,20 m од меродавне коте терена (најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње). Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену (могућност модификације терена у односу на постојећи терен, односно планирану нивелацију ободних саобраћајница) до мах 1,00 m, која се регулише нивелацијом терена. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку дилатацију. Ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, објекти могу имати подрумске и/или сутеренске просторије. *Максимална висина објекта (max H)* се дефинише у односу на растојања наспрамних грађевинских линија (А) у улици уз коју се објекат гради ( $\max H = A/2$ ), као и у односу на међусобну удаљеност објеката на суседним ( $\max H = A/2$ ), или на истој грађевинској парцели/комплексу ( $\max H = A/1.25$ ). *Подрум (По)* је етажа која је укупана минимум 50% своје запремине, односно чија је таваница на одстојању максимум 1,0 m изнад меродавне коте терена. Објекти могу имати више подземних етажа, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

*Сутерен (Су)* је етажа која је укупана до 50% своје запремине, односно чији је под претежно испод меродавне коте терена.

*Приземље (П)* је етажа чији је под на одстојању максимум 1,20 m изнад меродавне коте терена. Кроз нивелационо решење објекта, а према условима терена, могуће је формирати више приступа у објекат, са нивоа приземља, сутерена, или подрума.

*Поткровље (Пк)* је свака етажа под кровном косином (у зависности од нагиба кровних равни може се формирати више ових етажа), са или без надзетка, која на једном свом делу има чисту висину до таванице. Максимална висина надзиђивања ободних зидова је максимално 1,60 m од коте пода најниже поткровне етаже до тачке прелома вертикалне фасадне равни фасаде и кровне косине. Коришћење поткровних етажа је опционо (није обавезно) клонити;

*Повучени спрат (Пс)* је завршна етажа објекта (једна етажа) коју је могуће формирати, ако услови везани за максималну висину објекта то дозвољавају, под условом да је над њим раван кров (или кос кров малог нагиба, без надзетка, скривен атиком). Повлачење у односу на габарит претходне

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
 АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

етаже, осим максималном висином објекта дефинише се и односом према меродавним грађевинским линијама.

**Типологија објеката:** дефинишу је грађевинске линије према суседним парцелама.

**Положај објеката - хоризонтална регулација:** дефинише се грађевинском линијом у односу на: регулациону линију; границу суседне парцеле; друге објекте на парцели. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња нових објеката и доградња постојећих објеката. Постављање објеката унутар грађевинске линије, врши се тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на сопственој и на суседним парцелама. Постављање објекта на терен, врши се без промене морфологије и природних услова, тј. уз контролисано усецање и насипање.

**Приступ и смештај возила:** смештај возила и обезбеђење одговарајућег броја паркинг места, врши се искључиво у оквиру парцеле/комплекса.

**Архитектонско обликовање објеката:** примерено намени, условима локације и окружењу, уз примену савремених принципа обликовања.

**Уређење парцеле:** основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену.

**Прикључење објеката на инфраструктуру:** врши се на основу правила Плана и услова овлашћених предузећа. Изградња објеката је условљена минималним степеном комуналне опремљености грађевинског земљишта, која подразумева: приступ регулисаној јавној саобраћајној површини, прикључак на водоводну, канализациону и електроенергетску мрежу, уређење партерних и зелених површина, обезбеђење санитарно прихватљивог третмана свих врста отпада.

**Основни услови заштите животне средине и безбедносни услови:** остварују се изградњом објеката у складу са техничким и санитарним прописима, прикључењем објеката на комуналну инфраструктуру и уређењем парцеле, односно применом сеизмичких и противпожарних прописа, геолошких услова, техничких услова у заштитним коридорима инфраструктуре, санитарних услова у зонама санитарне заштите изворишта водоснабдевања, и услова заштите ПКИЦ и споменика природе.

#### *Правила грађења мреже и објеката инфраструктуре*

Правила грађења саобраћајних површина Садржај попречног профила градских саобраћајница чине коловоз, тротоари, банке/ивичњаци и разделне траке између коловоза и тротоара, са појасом линеарног зеленила (где то дозвољавају просторне могућности). Регулација саобраћајница предвиђа се хоризонталном, вертикалном и светлосном сигнализацијом. Међусобни укрштаји саобраћајница су у истој равни. Све приступне путеве, окретнице и платое планирати у складу са прописом којим се регулишу технички нормативи за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара. Приступне путеве пројектовати са свим елементима који омогућују несметано одвијање саобраћаја и ширином коловоза минимум 3,5 m за једносмерне и 5,5m за двосмерне саобраћајнице. Обезбедити квалитетно одводњавање са коловозних површина једностраним попречним нагибима и уздужним нагибом нивелете, до одговарајућих реципијената. Разграничење грађевинског земљишта намењеног за јавне саобраћајне површине (улице) дефинисано је регулационим линијама и приказано на графичким прилогу (Карта

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
 АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

5.1. План регулације, нивелације и грађевинских линија). Према положају у односу на постојеће међне линије, дефинисана су два типа регулационих линија: регулационе линије чији се положај подудара са постојећим катастарским међама, и на тај начин су графички дефинисане (РЛ = КМ); регулационе линије које су дефинисане преломним тачкама, а ове су даље дефинисане аналитичко-геодетским подацима (координатама), или котама у односу на планирану осовину саобраћајнице. Подаци за разграничење површина јавне и осталих намена представљају основ за израду пројекта парцелације.

Правила грађења парковских стаза:

- минимална ширина попречног профила парковских стаза износи 1,25 m;
- застор површине парковских стаза (у зависности од ранга и намене стаза) су гранитне плоче, колоритне бетонске (“бехатон”) плоче, или подлога за рекреативно трчање (трим стаза), са потребним дренажним слојевима у зависности од врсте застора, и одвојене од зелених површина ивичњацима или банкинама;
- одводњавање површина парковских стаза врши се уздужним и попречним падовима преко ригола, каналета, сливника, линијских сливничких решетки и одводних јаркова до реципијената (део атмосферских вода могуће је одвести у зелене површине). Попречни пад стаза (у зависности од врсте застора) не може бити мањи од 1%. Уздужи падови стаза зависе од самог терена, јер углавном прате терен. Да би се избегли велики уздужни нагиби, већу висинску разлику савладавати степеништем, у складу са нормативима за ту врсту објекта;
- планом дате координате прелома осовина парковских и трим стаза су оријентационог карактера и могуће су измене у циљу побољшања техничког решења. Ово правило је могуће применити и на пешачке стазе и интерне саобраћајнице у оквиру јавне или остале намене, како би се кроз даљу планску разраду (урбанистички пројекат) омогућила евентуална корекција предложених планских решења у циљу побољшања техничког решења.

Правила грађења површина за паркирање возила:

- паркирање или гаражирање возила решава се на сопственој грађевинској парцели (комплексу) изван површине јавног пута, а изузетно и на јавним паркиралиштима или у јавним гаражама;
- паркинг места се формирају у складу са одговарајућим СРПС стандардом којим се утврђује обележавање места за паркирање за различите врсте паркирања;
- гаража може бити у габариту објекта (у сутеренској, подрумској или приземној етажи), као и изван габарита објекта – подземно;
- места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у објекте и означити знаком приступачности. За јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта објекта за јавно коришћење, број паркинг места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама износи најмање 5% од укупног броја паркинг места (минимум једно место). На паркиралиштима уз здравствене и социјалне установе, овај број износи најмање 10% од укупног броја паркинг места (минимум два места). Свако обележено паркиралиште мора имати најмање једно место за паркирање возила која користе лица са посебним потребама.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

- површине за паркирање предвидети од шупљих растер бетонских коцки и других материјала, који су одговарајући са аспекта заштите животне средине и имају све потребне карактеристике носивости. При пројектовању ових површина, ускладити их са прописом којим се утврђују технички стандарди за објекте којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са посебним потребама.
- потребан број паркинг места у функцији објекта/комплекса за који су она намењена, дефинише се на основу норматива за одређивање минималног броја паркинг места, датог у следећој табели.

Нормативи за одређивање минималног броја паркинг места (ПМ):

Е. ТУРИСТИЧКА СУПРА И ИНФРАСТРУКТУРА *	
4.1. Комплекс „Хотел Шумадија“	1 ПМ / 10 постеља (смештај туриста)
4.2. Комплекс „Отворено купатило - Аркаде“	1 ПМ / 8 столица (угоститељство) 1 ПМ / 6 запослених
4.3. Комплекс постојећег породичног становања	1 ПМ / 40 гледалаца (конференцијски или конгресни простор) 1 ПМ / 100 м <sup>2</sup> корисног простора (трговина и друге комерц.услуге) 1 ПМ / 30 м <sup>2</sup> воденог огледала (затворени и отворени базени)

\* усклађивање потребног броја паркинг места са категоризацијом угоститељског објекта за смештај, у складу са важећим прописом којим се утврђују стандарди за категоризацију.

\*\* остали нормативи које је могуће примењивати: пословни простор - 1 ПМ / 70 м<sup>2</sup> корисног простора; пошта - 1 ПМ / 150 м<sup>2</sup> корисног простора; позориште / биоскоп - 1 ПМ / 30 гледалаца; спортска хала - 1 ПМ / 40 гледалаца; магацин - 1 ПМ / 200 м<sup>2</sup> корисног простора.

### Посебна правила грађења

Посебна правила грађења дата су по наменама и зонама грађевинског земљишта у обухвату Плана, дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле и основ су за издавање Локацијских услова.

### Туристичка супраструктура и инфраструктура

Претежна намена: површине и објекти туристичке супраструктуре и инфраструктуре, у складу са Законом о туризму, "Службени гласник РС", бр.17/19:

– туристичка супраструктура - угоститељски објекти, као и галерије, изложбени, конгресни и забавни објекти који су у непосредној вези са угоститељским објектима и објектима спортско-рекреативног садржаја, или са њима чине јединствену целину.

– туристичка инфраструктура - објекти за информисање, предах, снабдевање, рекреацију, едукацију и забаву туриста (туристички информативни центри, центри за прихват туриста и посетилаца, отворени и затворени објекти спортске рекреације, базени за купање, велнес објекти и сл.).

Могуће пратеће намене: рекреација, здравство, култура и услуге везане за основну намену. Забрањена намена: становање, производња, као ни услуга које нису у директној функцији туристичког комплекса.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

Услови за формирање грађевинске парцеле: грађевинске парцеле су дефинисане графичким прилогом (Карта 5.3. План парцелације). Услови за интервенције на постојећим објектима: могућа је реконструкција постојећих објеката на грађевинској парцели, у складу са планираном наменом, условима заштите просторне културно-историјске целине и осталим правилима грађења.

Висина објеката: максимална висина новог објекта не сме бити виша од висине слемена постојећег објекта "Хотел Шумадија" (283,30 мнв).

Положај објеката на парцели: слободностојећи објекти, дефинисани грађевинском линијом (Карта 5.1. План регулације, нивелације и грађевинских линија).

Слободне и зелене површине: Зелене површине су они простори у оквиру комплекса који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m). У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, површине застрте песком, шљунком, туцаником, дробљеним каменом или другим тампонима, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака. Избежавати паркирање у партеру, како би се што мање нарушила амбијентална вредност комплекса, и организовати га у подземним гаражама. Уколико је габарит подземне гараже изван основног габарита објекта, горња ката плоче гараже мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена, односно озелењена. При озелењавању, примењивати форме и облике зелених површина геометријског и пејзажног типа, по угледу на парковски обликовани простор, са којим се комплекс предеоно интегрише. На стрмим теренима, обезбедити дренажу површинских вода, без спирања горњег слоја и појаве ерозије. Минимални проценат зелених површина на парцели износи 30%, а 40% са озелењеним проходним и непроходним терасама и равним крововима (зелени кровови, кровне баште). Примењивати и остале форме зелених површина које нису у директном контакту са тлом (вертикално зеленило).

Минимални степен комуналне опремљености: објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или обновљиви извор енергије.

Посебна правила за зону 4.3. Комплекс постојећег породичног становања:

- постојећи објекти на к.п. бр. 1855 могу се задржати уз реконструкцију, санацију и адаптацију.
- нова изградња у складу са дефинисаним грађевинским линијама, могућа је до максималне спратности П+1, без могућности формирања кровног надзита (уз могућност претварања таванског у користан простор).
- обавезно је стилско уклапање у преовлађујућу архитектуру бањског парка, уз примену одговарајућих материјала.
- могућа је промена постојеће намене (породично становање) у планирану намену зоне (туристичка супраструктура и инфраструктура).
- могуће је ограђивање комплекса живом оградом.
- максимални индекс заузетости на грађевинској парцели која обухвата зону 4.3. (дефинисана на Карти 5.3. План парцелације) је 25%.



## 7. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Заштита животне средине Заштита животне средине, подразумева поштовање општих превентивних мера заштите животне средине и природе, као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених условима надлежних органа и институција, и законском регулативом. Заштита животне средине на подручју Плана заснована је на концепту одрживог развоја и усклађивању коришћења простора са могућностима и ограничењима природних и створених вредности и потребама економског развоја, а полазећи од начела превенције и интегралности (укључивање услова заштите животне средине у све предвиђене активности и садржаје на планском подручју). Систем заштите животне средине чине мере, услови и инструменти за: одрживо управљање, очување природне равнотеже, очување целovitости, разноврсности и квалитета природних вредности, опстанак свих живих бића; спречавање, контролу, смањивање и санацију свих облика загађивања животне средине. Применом мера заштите животне средине, ефекти негативних тенденција идентификованих у простору кориговаће се у правцу побољшања квалитета појединих елемената животне средине, а применом свих расположивих инструмената спречиће се њихово ширење ван утврђеног планског оквира. Мере и услови за смањење негативних и увећање позитивних утицаја на животну средину, односе се на следеће:

*Заштита и унапређење квалитета воде:*

- поштовање прописаног режима заштите подземних и површинских изворишта водоснабдевања, и примена мера заштите вода и земљишта од загађивања у редовним и акцидентним ситуацијама;
- приоритетна изградња канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода, нарочито у зонама заштите водоизворишта;
- изградња постројења за пречишћавање отпадних вода, за све објекте из којих се испуштају загађене отпадне воде, пре испуштања у реципијент, у складу са законском регулативом;
- изградња свих саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате, и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште;
- обезбеђивање контролисаног прихвата зауљених атмосферских вода са платоа, саобраћајница и паркинг простора и обезбеђење њиховог третмана у сепаратору уља и масти пре упуштања у реципијент, у складу са законском регулативом;
- проширење постојећих програма мониторинга и, по потреби, успостављање нових мерних станица и места, уз успостављање јединственог информационог система о квалитету површинских и подземних вода.

*Унапређење енергетске ефикасности:*

- примена модела континуираног, системског и одрживог управљања енергијом и енергетским ресурсима, односно енергетски ефикасног планирања и изградње, што доприноси смањењу потрошње енергената и ресурса, као и смањењу емисије штетних гасова у атмосферу;
- обезбеђивање ефикасног коришћења енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије,
- сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

које су важећим прописом којим се регулишу услови, садржина и начин издавања сертификата о енергетским својствима зграда, изузете од обавезе енергетске сертификације. Категорије зграда за које се издаје енергетски пасош, одређене су према претежној намени дефинисаној поменути прописом.

Заштита од пожара:

- изградња објеката и инфраструктуре вршиће се према важећим законским прописима из области заштите од пожара и одговарајућим техничким прописима, стандардима и нормативима из ове области, за одговарајућу врсту објеката или инфраструктуре.
- објектима мора бити обезбеђен приступ за ватрогасна возила у складу са важећим прописом којим се регулишу технички нормативи за приступне путеве, окретнице и платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара;
- у функцији противпожарне заштите Парка и објеката у њему, изводи се хидрантска мрежа, у складу са противпожарним елаборатом и важећим прописом којим се регулишу технички нормативи за хидрантску мрежу за гашење пожара. Успостављање, заштита и унапређење одрживог система зелених површина: - евидентирање система зелених површина карактеристичне биолошке и предеоне разноликости и утврђивање обавезе њиховог очувања и заштите у складу са законом;
- обезбеђивање заштите природних станишта ретких биљних и животињских врста;
- санација и озелењавање нестабилних терена;
- рекултивација, озелењавање и уређење деградираних површина;
- подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница;
- озелењавање паркинг простора, нарочито у зонама јавних објеката и комплекса;
- свођење на најмању могућу меру уништавања вегетације, а нарочито зеленог и шумског покривача, уз обезбеђење обнове оштећених површина земљишта и аутентичних пејзажа по завршетку радова.

Заштита непокретних културних добара:

У складу са критеријумима и циљевима заштите предеоних и других створених вредности простора и објеката, општи услови за целокупан простор Парка су следећи:

- предузимање било каквих радњи на културном добру, које могу (посредно или непосредно) проузроковати промену облика, изгледа или особености (градња и реконструкција објеката, стаза, пратећих елемената уређења парка, сеча постојећих и садња нових врста), може се вршити само уз сагласност надлежних институција;
- није дозвољено коришћење културног добра у сврхе које нису у складу са његовом природом, наменом или значајем, или на начин који може довести до оштећења културног добра;
- изградња нових објеката у оквиру културног добра може се вршити само уз сагласност надлежних институција, док се активности ограничавају само на оне које су у складу са функцијом и наменом заштићеног простора;
- није дозвољено раскопавање, рушење, преправљање, презиђивање, преграђивање, или било који други радови који могу нарушити својство културног добра;



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ**

- није дозвољено постављање покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар културног добра; - могуће је извршити реконструкцију постојеће мреже минералне воде у Парку, како би се вратила у првобитну функцију, што се нарочито односи на аутентична точилишта минералне воде (у складу са расположивим подацима);
- успоставити мониторинг квалитета вода (минералних - на јавним чесмама и канализационих) и вратити у функцију парковски водовод (изграђен 1929. год. за потребе парковских површина); - вођење електро, ТТ и осталих водова, вршити подземним путем; - поплочавање стаза на планском подручју радити природним материјалима, уз могућу комбинацију бетонских плоча (и то као привремено решење на споредним стазама), асфалта, камене ризле и гранитних коцки (најповољније решење);
- освету и урбани мобилијар предвидети тако да својим сведеним изгледом не наруше амбијенталне карактеристике заштићеног простора и објеката унутар њега.
- основ за будућу реконструкцију и ревитализацију са циљем обнове парковског, пејзажноархитектонског и културно-историјског наслеђа, представља "Пројекат заштите, реконструкције и ревитализације Парка Буковичке Бање" (Институт "Кирило Савић", 1996 - 2000. год.)
- за све објекте у заштићеном простору (ПКИЦ), пре обнове или реконструкције морају се прибавити конзерваторски услови од надлежне институције.

## **7. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**

Предлогом парцелације издвојени су делови постојеће предметне парцеле за јавну намену – део саобраћајнице и део парка и формирана је нова грађевинска парцела. Издвајањем делова парцела за јавну намену, створени су услови за формирање грађевинске парцеле.

**ПАРЦЕЛА 1** – Новоформирана парцела I је површине **П = 07а 87m<sup>2</sup>**.

Полигоналног је облика и формирана је издвајањем:

- дела катастарске парцеле бр. 1855 КО Аранђеловац

<b>Формирање ПАРЦЕЛЕ I поступком парцелације (одвајањем дела парцеле)</b>			
<b>Нова парцела</b>	<b>Ознака дела</b>	<b>КП број</b>	<b>Површина дела</b>
I	1	1855	00ha 07a 87m <sup>2</sup>

Нова парцела је приближних максималних димензија око 27 m x 32 m. Дефинисана је:

- са севернозападне стране планираном регулацијом саобраћајне површине Улице Мишарске и планираном јавном површином П1,
- са североисточне стране постојећом катастарском међом и планираном површином П2,
- са југоисточне и југозападне стране, постојећом катастарском међом са КП 1856 и 1934/1 КО Аранђеловац.

Саобраћајно повезивање формиране парцеле 1 је остварено са контактном регулацијом Улице Мишарске, чиме је обезбеђено несметано функционисање и реализација планиране намене. Ово су услови који омогућавају коришћење парцеле 1 као грађевинске парцеле.

**ПАРЦЕЛА П1** – Новоформирана парцела П1 је површине **П = 00а 09m<sup>2</sup>**.

Полигоналног је облика и формирана је издвајањем:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О. АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

- дела катастарске парцеле бр. 1855 КО Аранђеловац

П1 се граничи са постојећом катастарском катастарском парцелом 4966 КО Аранђеловац и планираном грађевинском парцелом 1.

Новоформирана парцела је део површина јавне намене - део регулације Улице Мишарске.

Формирање ПАРЦЕЛЕ II поступком парцелације (одвајањем дела парцеле)			
Нова парцела	Ознака дела	КП број	Површина дела
II	П1	1855	00ha 00a 09m <sup>2</sup>

**ПАРЦЕЛА П2** – Новоформирана парцела П2 је површине П = 00а 08m<sup>2</sup>.

Полигоналног је облика и формирана је издвајањем:

- дела катастарске парцеле бр. 1855 КО Аранђеловац

П2 се граничи са постојећом катастарском парцелом 1934/1 КО Аранђеловац и планираном грађевинском парцелом 1.

Новоформирана парцела је део површина јавне намене – део Парка Буковичке бање.

Формирање ПАРЦЕЛЕ III поступком парцелације (одвајањем дела парцеле)			
Нова парцела	Ознака дела	КП број	Површина дела
III	П2	1855	00ha 00a 08m <sup>2</sup>

## 8. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДЛОЖЕНОГ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

### 8.1. Просторна организација објекта

Локација се налази непосредно уз границу просторно културно-историјске целине "Парк Буковичке Бање у Аранђеловцу" - Непокретног културног добра од великог значаја.

Простор за који се израђује урбанистички пројекат налази се у Улици Мишарској и планира се изградња угоститељског објекта.

Површина, која је предмет интервенције кроз УП, представља део културне и историјске матрице Аранђеловца. Изграђени у оквиру Парка Буковичка бања са свим одликама, изражавају аутентичност развоја у периоду од настанка парка.

Планирани објекат неопходно је уклопити својим архитектонско-ликовним вредностима и функционалним решењем, како би се задржао историјско културни значај простора.

Анализом постојећег стања и просторних могућности локације, формиран је концепт изградње објекта, уређивања партерних површина и формирање квалитетних зелених површина. Реализација комплекса планирана је према правилима уређења и грађења важећег планског документа и програма инвеститора.

Грађевинска парцела је позиционирана у северозападном делу парка, уз Улицу Мишарску и представља јединствену концептуално просторну организацију, са планираном претежном наменом простора – парк. Очекиване интервенције на нивоу парка су реконструкција постојећих објеката угоститељства и замена постојећих стамбених објеката на КП 1855 КО Аранђеловац у објекат угоститељства.

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ**

Локација је значајна у формирању амбијенталног карактера простора. Постојећи објекти на парцели, не одговарају предметном простору, због чега је неопходно њихово рушење и формирање зоне изградње новог објекта који ће унапредити постојећи простор Парка Буковичке бање. Уклањањем постојећих објеката на парцели, изградњом новог и уређењем слободних површина уз партерно озелењавање, простор ће добити нову визуру, адекватну постојећем архитектонском изразу целине.

У погледу намене и начина изградње на простору, планира се јединствена физичка структура намењена угоститељству (приземни део објекта намењен за формирање улазне зоне и ресторана, а спратне етаже планиране су за реализацију апартмана). Део парцеле планиран је за реализацију паркинг простора, пешачких комуникација и зелених површина.

Отворен простор мора бити адекватно уређен применом различитих врста поплочања, са озелењавањем и опремањем елементима урбаног мобилијара (клупе, осветљење, канте за отпатке и сл.). Планираном просторном организацијом и ревитализацијом простора тежи се стварању одрживог урбаног амбијента, у циљу побољшања идентитета целине.

Колски приступ парцели обезбеђује се из Улице Мишарске. У оквиру локације планира се приступни плато са отвореним паркинг местима. Број планираних паркинг места мора бити усаглашени са свим законским нормативима. Пешачки приступ парцели је такође обезбеђен из Улице Мишарске. Непосредно уз објекат планирано је издвајање пешачких површина, а у дубини парцеле планира се формирање интегрисаног колско-пешачки плато.

### **8.2. Класификација и категоризација објекта**

тип објекта:	<b>Објекат је слободностојећи</b>	
категорија објекта:	<b>В</b>	
класификација појединих делова објекта:	учешће у укупној површини објекта (%):	класификациона ознака:
	100%	121112 – Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега до преко 400m <sup>2</sup> и П+2

### **8.3. Хоризонтална и вертикална регулација**

Хоризонтална регулација се дефинише грађевинским линијама у складу са важећим планским документом.

Приступна кота парцеле усклађена је са нивелацијом приступне саобраћајнице. У складу са функционалним захтевима приземне етаже, кота партера објекта је усклађена са котом пешачког приступа објекту. На делу контакта са Улицом Мишарском, врши се денивелисање партера спуштањем терена у односу на јавну саобраћајну површину.

Објекат је конципиран тако да се уклапа у планирану вертикалну регулацију директног окружења. Овако дефинисаним габаритима ствара се складна форма објекта и не нарушава визуру у окружењу.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

Висина објекта је 10.24 m, што је у оквиру планом дефинисане висинске регулације.

Приликом обликовања водило се рачуна о доминантним визурама (из правца Улице Мишарске) кроз примену складне архитектонске форме, квалитетне материјализације и технологије изградње.

*Графички прилог бр.4. Регулационо-нивелационо решење локације са елементима за формирање грађевинске парцеле P = 1:250*

#### **8.4. Урбанистички индекси на грађевинском комплексу**

Према прописаним урбанистичким параметрима и елементима хоризонталне и вертикалне регулације, дефинисан је концепт изградње. Објекат је слободностојећи, усклађен са просторним могућностима, ограничењима и прописаним правилима, исказаним кроз сумарне урбанистичке параметре комплекса.

Урбанистичким пројектом и идејним решењем остварени су следећи урбанистички параметри:

- Површина грађевинске парцеле **07а 87m<sup>2</sup> (787.00m<sup>2</sup>)**

#### **Карактеристике пројектованог објекта:**

- Спратност објекта П+1+Пк
- П бруто под објектом 165.00 m<sup>2</sup>
- П БРГП објекта надземно 497.00m<sup>2</sup>

#### **Процентуална заступљеност планираних намена**

- површина грађевинске парцеле	787.00m <sup>2</sup>	(100%)
- слободне површине/платои (колске и пешачке)	375.00m <sup>2</sup>	(47.60%)
- слободне површине/зеленило	247.00m <sup>2</sup>	(31.40%)
- површина приземља (бруто)	165.00m <sup>2</sup>	(21.00%)

<b>УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ</b>	<b>ПЛАН</b>	<b>УП</b>
- индекс заузетости парцеле	25%	21.00%
- индекс изграђености парцеле	/	0.63
- уређена површина са партерним зеленилом	30%	31.40%
- максимална спратност објекта	По(Сут)+П+1+Пк	П+1+Пк
- број паркинг места	10	10

*Графички прилог бр.5. Урбанистичко решење локације P = 1:250*

#### **8.5. Паркирање**

Норматив за одређивање броја паркинг места одређен је према Правилнику о општим правилима за працелацију, регулацију и изградњу (Сл.гл. РС 22/2015).

Урбанистичким пројектом је планирано формирање паркинг зоне уз интерну саобраћајницу у задњем делу дворишта, са 9 стандардних паркинг места и једним паркинг местом за инвалиде. На планираним паркинг местима обавезна је примена растер коцки као завршне обраде.

## **8.6. Уређивање парцеле и ограђивање**

Уређење парцеле највећим процентом, поред изградње објекта, опредељено је саобраћајним површинама – колско-пешачке комуникације и уређено зеленило. Према саобраћајници планирано је ограђивање, док је са дворишне стране могуће ограђивање транспарентном или озелењеном оградом.

### **Уређење зеленила**

Слободне површине у оквиру грађевинске парцеле неопходно је третирати као саставни део Парка, са специфично формираним озелењеним површинама, жардињерама, декоративним поплочањем и слично. Ради постизања веће атрактивности при озелењавању користити црвенолисне врсте ниског дрвећа необичних форми, плавичасте и златно жуте примерке полеглих четинара. Партерно зеленило са својим полеглим и обликованим формама треба комбиновати са перенама и сезонским разноликим цвећем. Травнате тепихе подићи од декоративних врста трава, а на неким деловима уместо траве користити одговарајуће покриваче тла.

Зеленило у комплексу има функцију да естетски оплемени простор, истакне репрезентативност објекта и да ублажи микроклиматске утицаје аерозагађења од саобраћаја.

Урбанистичким пројектом неопходно је обезбеђено је око 32% компактне зелене површине у оквиру парцеле, док је важећем планском документу минимум 30%.

Зелене површине планирају се у северозападном западном и централном делу парцеле, као и ка саобраћајници. Такође у оквиру пешачких и колских површина потребно је обезбедити пропусност партерних површина адекватним избором материјала.

Улазни делови објекта наглашени су формирањем фрагментног зеленила у жардињерама. За садњу у жардињерама препоручују се ниже пирамидалне форме четинарског типа Thuja occidentalis Smarage, као и четинарско шибље – кугласте форме. Зелене травнате површине оплемени са дрвенастим садницама и формирањем цветњака око дрворедних садница.

## **8.7. Прикључење објекта на инфраструктуру**

Прикључење објекта на инфраструктуру врши се према условима надлежних имаоца јавних овлашћења.

*Графички прилог бр.6. План комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу  
P = 1:250*

### **8.7.1. Саобраћај**

Колски и пешачки приступ локацији омогућен је са Улице Мишарске. Планираном изградњом, предвиђен је прикључак интерне саобраћајнице која је овим пројектом дефинисана у оквиру дворишног дела парцеле. Уз њу је предвиђена изградња паркинг простора (капацитета 10 паркинг места) позиционираног непосредно уз границу парцеле (подужно и управно паркирање).

Новопроектвана интерна саобраћајница истовремено има и функцију против-пожарног пута.

### **8.7.2. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода**

У Улици Мишарској изграђена је водоводна линија Д160, као и фекална канализација Ø 300mm и не постоји атмосферска канализација, након изградње јавне атмосферске канализације неопходно је прикључење локације.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

Комплекс ће се снабдевати водом прикључком на постојећу водоводну линију, и прикључује се на постојећу фекалну канализацију. Предвиђена је изградња прстенастог цевовода који задовољава потребе санитарне потрошње и унутрашње мреже.

- При пројектовању и извођењу радова водити рачуна о међусобном растојању на местима укрштања и паралелном вођењу трасе. Растојања треба да буду према техничким нормативима. На местима укрштања траса ископ вршити ручно.
- Водоводни прикључак је цевни спој од уличне водоводне линије до удаљености 1,5m од регулационе линије у парцели где је локација мерног инструмента.
- Радни притисак у мрежи на свим деоницама је различит и креће се до 10 бара.
- Дубине укопавања цевовода су различите и крећу се до 1,3m.

Атмосферске отпадне воде се не укључују у фекалну канализацију већ се посебним каналима одводе у уличну кишну канализацију, или се слободно изливају на околну површину.

Приликом израде прикључака придржавати се у свему услова ЈКП "Букуља".

### **8.7.3. Електроенергетска инфраструктура**

На парцели која је предмет урбанистичког пројекта, постоји електроенергетски прикључак, који је у надлежности ЕПС доо Београд, огранак Електродистрибуција Аранђеловац. На предметној локацији и у њеној непосредној близини постоје подземни и надземни ЕЕО напонских нивоа 20kV и 0,4kV. Приликом пројектовања и изградње строго водити рачуна о безбедносним растојањима, о укрштању и паралелном вођењу, као и мерама заштите на раду.

Уколико је неопходно повећати капацитете постојећег прикључка, обавезне услове за пројектовање и реконструкцију прикључка треба обезбедити од надлежне дистрибуције у поступку прибављања Локацијских услова кроз Обједињену процедуру. Све елементе електроенергетске инфраструктуре потребно је планирати, пројектовати и изводити у свему према техничким условима добијеним од надлежног дистрибутивног оператора електричне енергије и важећим законима, прописима и стандардима који се односе на ову област.

### **8.7.4. Телекомуникациона инфраструктура**

Према условима издатим од стране имаоца јавних овлашћења „Телоком Србија“, у непосредном окружењу обухвата урбанистичког пројекта, налази се положена телекомуникациона инфраструктура.

У циљу заштите постојећих и будућих ТК каблова потребно је пре почетка израде пројектне документације и било каквих радова на предметном подручју прибавити сагласност од „Телоком Србије“.

Прикључак објекта на телекомуникациону инфраструктуру извести одговарајућим телекомуникационим кабловима у свему према условима „Телоком Србија“. Све елементе телекомуникационе инфраструктуре потребно је планирати, пројектовати и изводити у свему према техничким условима добијеним од надлежног дистрибутивног оператора и важећим законима, прописима и стандардима који се односе на ову област.

### **8.7.5. Термоенергетска инфраструктура**

Према условима добијеним од надлежног предузећа „Букуља“, у Улици Мишарској и у непосредној близини објекта није изграђена гасоводна мрежа. У складу са информацијама добијених од надлежног дистрибутера гаса, не постоји могућност прикључења на гасоводну мрежу.

Новопланирано објекат планиран је да се греје/хлади уређајима са електроенергетским напајањем.

*Графички прилог бр.6 План комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу*

$$P = 1:250$$

### **8.7.6. Мере енергетске ефикасности**

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката
- користити обновљиве изворе енергије

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

## **9. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ТЕХНИЧКИ, САНИТАРНИ И БЕЗБЕДНОСНИ УСЛОВИ**

### **9.1. Инжењерскогеолошки услови**

За потребе изградње објекта потребно је извршити **деталне геостатичке прорачуне**, ради утврђивања услова за постизање потребне носивости и пројектовање конструкције објекта.

### **9.2. Мере заштите природног добара**

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минерално-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач је дужан да у року од осам дана обавести Министарство надлежно за послове заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

### **9.3. Мере заштите животне средине**

Реализација Урбанистичког пројекта је могућа уз примену и поштовање општих мера заштите животне средине које су саставни део Урбанистичког пројекта, а морају се примењивати у свим фазама разраде локације.

**Опште мере заштите животне средине су:**

- Потпуно инфраструктурно опремање комплекса, према условима надлежних институција,
- Прикуљање фекалне канализације решити прикључком на постојећу јавну фекалну канализацију,



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Адекватним озелењавањем и одабиром врста допринети бољим здравствено-хигијенским условима на локацији,
- Смањење концентрације загађујућих материја на изворима загађења (применом нових чистих технологија у самој производњи и техничким решењима на излазу загађујућих материја у атмосферу који ће елиминисати загађујуће материје),
- Бука у комплексу као и бука у спољашњем окружењу, не сме да прелази законски предвиђене норме,
- Поштовањем техничких норматива за изградњу објеката и инфраструктуре, обезбедити сигурносна удаљења како би се избегле нежељене акцидентне ситуације (обезбедити атестиране уређаје и постројења),
- Пројектовати заштиту од пожара према типу и намени објеката (испумпавањем ваздуха, коришћење праха и сл.),,
- Атмосферске воде са платоа, паркинг простора, колског прилаза пре упуштања у канализацију, третирати на таложнику (сепаратору масти и уља) до нивоа захтеваног стандардног квалитета,
- У објекту морају бити обезбеђени микроклиматски услови, са санитарно-хигијенског и здравственог аспекта, потребни за безбедно обављање делатности,
- Адекватним озелењавањем обезбедити смањење ширења непријатних мириса загађујућих гасова као и ширење буке из околног саобраћаја,
- Све инсталације ЕЕ и ТТ (далеководи, ТС, антенски стубови и дл.), који представљају изворе од нејонизујућег зрачења, морају се пројектовати и градити у складу са Законом о заштити од нејонизујућег зрачења («Сл.гласник РС», бр. 36/09), као и у складу са правилницима који ближе дефинишу техничке нормативе за изградњу водова који емитују ЕМ зрачење.

#### **9.4. Мере управљања отпадом**

Управљање отпадом на локацији мора бити у складу са *Законом о управљању отпадом* („Сл. гласник РС“ бр: 36/09, 88/10, 14/16) и подзаконским актима, а односи се на следеће опште принципе:

- Сав отпад који се генерше у комплексу мора бити идентификован и класификован по пореклу (комунални, амбалажни, грађевински,...),
- Чврсти отпад који се ствара у оквиру комплекса мора бити складиштен и сепарисан по типу (стакло, пластика, папир) на одговарајући начин (довољан број контејнера за дневну продукцију отпада). Осим овога треба спречити било какву могућност ширења отпада ван објеката, а посебно према отвореним површинама,
- Партерним решењем предвидети микролокације (нише) за контејнер за комунални отпад и амбалажни отпад, металне контејнере 1,1m<sup>3</sup>.
- Подлога за смештај контејнера мора бити чврста и равна (са благим падом од 2%) – бетон, асфалт, бехатон плоче. Димензије подлоге за један контејнер од 1,1 m<sup>3</sup> су 1,5 x 1,2 m.



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

- За несметан прилаз посудама за комунални и амбалажни отпад неопходно је обезбедити слободну ширину приступног коловоза од мин 3,5 m, дужине прилаза од минимално 9 m и висине прилаза од минимум 4 m,
- Сав грађевински отпад који се генерише у оквиру комплекса мора бити разрстан (посебно опасна од неопасног), адекватно привремено складиштен на локацији а након тога трајно мора бити уклоњен са локације према важећим прописима.

### **9.5. Мере заштите градитељског наслеђа**

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач и инвеститор су дужни да без одлагања прекину радове и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе и да поступе у свему према издатим условима.

### **9.6. Остале мере заштите**

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и мера заштите од ратних дејстава и елементарних непогода, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

Приликом пројектовања и изградње објеката обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

## **10. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА КОМПЛЕКСА – Извод из ИДР-а**

Предмет израде Инвестиционо-техничке документације, односно Идејног решења - ИДР за изградњу угоститељског објекта на кп. бр. 1855 КО Аранђеловац у Аранђеловцу. Део кп.бр. 1855 КО Аранђеловац, налази се, према Плану детаљне регулације за споменик природе „Парк Буковичке Бање“ у Аранђеловцу у:

- оквиру површина јавне намене – јавно зеленило;
- оквиру површина јавне намене – јавне саобраћајне површине;
- оквиру површина остале намене – туристичка супраструктура и инфраструктура.

На предметној парцели постоје два објекта која су планирана за рушење:

- Породична стамбена зграда, П=49м<sup>2</sup>, део објекта има одобрење за употребу,
- изграђен пре доношења прописа, преузет из земљишне књиге;
- Помоћна зграда, П=26м<sup>2</sup>, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи
- објекта.

Планирани објекат је слободностојећи, БГРП 165,00 м<sup>2</sup> и укупне БРУТО развијене површине 497,00 м<sup>2</sup> а нето површина је 395,10 м<sup>2</sup>.

### **Концепција и обликовање објекта**

Објекат је планиран као једна функционална целина и састоји се од приземља, спрата и поткровља. У приземном делу објекта, смештена је кухиња са рестораном, остава, два мокра чвора, као и степениште за следећу етажу. На спрату су планирана три апартмана од којих два садрже собу, купатило, кухињу са трпезаријом, а један садржи две собе, купатило и кухињу са трпезаријом. Поткровље је исто као први спрат.

Паркинг је обезбеђен у оквиру парцеле, и то на следећи начин:

- 1ПМ заузима 10 лежећих места =  $16 / 10 = 2$  ПМ
- 1ПМ заузима 8 столица =  $41 / 8 = 6$  ПМ
- 1ПМ заузима 6 запослених =  $6 / 6 = 1$  ПМ
- 1Пм за лица са посебним потребама = 1 ПМ

Укупно паркинг места је 10.

Објекат се поставља на удаљености од 5,0 м од регулационе линије јавне саобраћајне површине Мишарске улице, западне оријентације. Од јужне оријентације од границе парцеле, објекат је позициониран на удаљености од 7,78м до 8,77м. Од источне стране, са бочне стране, објекат је на удаљености од 10,44м до 16,5м. Са северне оријентације, удаљеност објекта је 4м.

Грађевинска линија се налази на 5м од регулационе линије.

#### Основни концепт

Пројектом је предвиђена изградња угоститељског објекта, спратности П+1+Пк. Наменски објекат је пројектован као једна функционална јединица. Угоститељски објекат је спратне висине 3.54м у приземљу, а 2.84м на спрату и 2.60 на поткровљу. Кров је вишеводан, чија највиша кота достиже до +10.24м од нулте коте.

#### Конструкција објекта

Објекат је пројектован са масивним конструктивним зидовима од гитер блокова дебљине 25цм, зиданих у продужном малтеру 1:3:9. Зидови су у међусобном склопу са армирано-бетонским сеизмичким стубовима и серклажима, ради одговарајућег сеизмичког обезбеђења.

Међуспратне конструкције је полумонтажна таваница типа "ферт" укупне висине 20 цм. Таваница је армирана зависно од распона. Оптерећење са таванице се преноси на армиранобетонске хоризонталне греде као и хоризонталне серклаже зидова, чиме је објекат укрућен у хоризонталној равни. У зависности од дужине ферт гредица у средини распона потребно је извести ребро за укрућење.

Носећи унутрашњи зидови се изводе од гитер блокова са армиранобетонским серклажима у угловима објекта и на местима укрштања зидова, а њихове дебљине су 24 цм.

Кров је нагиба 3° и 70°, кровна конструкција је класична - дрвена и ослања се на серклаже носећих зидова.

Основни носећи материјал је армирани бетон МБ 30 армиран са ребрастом и мрежастом арматуром. Бетон мора бити справљен у фабрици под контролом надлежне лабораторије за испитивање грађевинских материјала. У току радова при бетонирању свих фаза потребно је испитати и узорке бетона на градилишту.

Арматура треба да одговара правилнику и да поседује одговарајуће доказе о квалитету – атесте.

Оптерећења која су узета у обзир приликом прорачуна конструкције условљена су географским положајем и наменом објекта и то у свему према важећим прописима.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 1855 К.О.  
АРАНЂЕЛОВАЦ, У УЛИЦИ МИШАРСКОЈ бр. 1а У АРАНЂЕЛОВЦУ

Сопствена тежина и стална оптерећења на објекту узета су на бази стварних запреминских тежина елемената конструкције.

Корисна оптерећења на објекту третирана су на следећи наћин :

1. Оптерећење снегом (0.75 кН/м<sup>2</sup> хоризонталне површине крова )
2. Оптерећење ветром (0.70 кН/м<sup>2</sup>)
3. За ову врсту објекта усвојено је корисно оптерећење 1.5 кН/м<sup>2</sup> за стамбене јединице, 2.0 кН/м<sup>2</sup> за терасе, 3.0 кН/м<sup>2</sup> за степеништа и ходнике.

Сеизмичким прорачуном објекат је третиран за 8. МЦС зону.

Материјали за грађење

Армирани бетон: Стубови, Хоризонтални серклажи, Греде, Надвратници и надпрозорници, Степениште

Гитер блок д=24цм: Спољни (фасадни) зидови, преградни зидови

Опека д=12цм: Преградни зидови, Спољна обрада

Све спољне површине зидова су обрађене "демит" фасадом д=12 цм, све у складу са прорачуном Грађевинске физике.

- Сокла објекта је обрађена природним каменом.
- Кровни покривач је цреп.
- Столарија и браварија.

Предвиђена је столарија од ПВЦ профила, са термоизолационим стаклом.

Унутрашња обрада - Зидови

Сви унутрашњи зидови се малтеришу, глетују и боје полудисперзијом 2х, боје по избору инвеститора.

Зидови санитарних чворова и кухиња се облажу керамичким плочицама I класе по избору инвеститора до висине плафона.

Зидови ходника се малтеришу, глетују и боје полудисперзивним бојама.

- Подови - Као завршни под предвиђена је гранитна кермаика и керамиче плочице.

- Плафони - Сви плафони су малтерисани кречним или продужним малтером , у зависности од намене просторија

- Столарија - Предвиђена је набавка и уградња квалитетне фабричке столарије, по избору инвеститора.

**11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Сходно одредбама чланова 60 – 63 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 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, 9/20, 52/21), овај УП се израђује за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације и провере усаглашености са параметрима дефинисаним Планом детаљне регулације за споменик природе „Парк Буковичке Бање“ у Аранђеловцу, („Сл. Гласник општине Аранђеловац“, бр. 1/21).

Јелена Стефановић, дипл.инж.арх.



A handwritten signature in blue ink that reads "Јелена Ј. Стефановић".