



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

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



2020



Bonitetna izvrsnost

ARHIPLAN DOO
ARANĐELOVAC

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

ISO 9001
ISO 14001

BUREAU VERITAS
Certification



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
ВИШЕПОРОДИЧНИХ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКАТА
НА К.П.БР. 2173, 2175/2 И 2175/3 КО АРАНЂЕЛОВАЦ**

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

**ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:
“АГ ПРОЈЕКТ” - Аранђеловац**

ИНВЕСТИТОР : „АГ ПРОЈЕКТ” д.о.о. - Аранђеловац

јул, 2023. година

34 300 Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66
034/70-30-10, 70-30-11,Тел./факс: 034/70-30-10,
Е-mail: office@arhiplan.org
Жиро рачун: 205 – 134175 - 16

<p>ПРЕДМЕТ:</p>	<p>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ вишепородичних стамбено пословних објеката на к.п.бр. 2173, 2175/2 и 2175/3 КО Аранђеловац</p>
<p>ИНВЕСТИТОР:</p>	<p>АГ ПРОЈЕКТ ул. Краља Петра I ББ 34 300 Аранђеловац</p>
<p>ОБРАЋИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:</p>	<p>АГ ПРОЈЕКТ ул. Краља Петра I ББ 34 300 Аранђеловац</p> <p>одговорни пројектант: Зоран Тодоровић, дипл.инж.арх. Лиценца број 300 1656 03</p>
<p>ОБРАЋИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:</p>	<p>«АРХИПЛАН» Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66</p>
<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</p>	<p>Јелена Ј. Милићевић, дипл.инж.арх. 200 1479 14</p> <p>ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх.</p>
<p>РАДНИ ТИМ:</p>	<p>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. МИТРИЈЕ ЦЕНИЋ, дипл.инж.грађ. ДУШАН ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. птт смера</p>
<p>ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН” Д.О.О.:</p>	<p>ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.</p>

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење Агенције за привредне регистре
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда о важности лиценце
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД	1
1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта.....	1
1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта.....	1
1.3. Обухват Урбанистичког пројекта.....	1
1.4. Подаци о постојећем стању.....	1
1.5. Прикупљена документација.....	2
1.6. Извод из планске документације ширег подручја - План генералне регулације за насељено место Аранђеловац.....	2
1.7. Анализа утицаја планиране изградње.....	3
2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	6
2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена.....	6
2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле.....	6
2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле.....	7
2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле.....	7
2.5. Највећа дозвољена спратност објекта.....	7
2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели.....	8
2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.....	8
2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката.....	9
2.9. Ограђивање локације.....	9
2.10 Услови за евакуацију комуналног отпада.....	9
2.11 Фазност изградње.....	9
3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	10
4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	10
5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	10
5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода.....	10
5.2. Електроенергетска инфраструктура.....	11
5.3. Електронска комуникациона инфраструктура.....	11
5.4. Гасоводна инфраструктура.....	12
6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	12
7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	13
7.1. Мере заштите животне средине.....	13
7.2. Мере заштите природних и културних добара.....	13

7.3. Мере заштите од земљотреса.....	13
7.4. Мере заштите од пожара.....	13
7.5. Мере за цивилну заштиту.....	13
7.6. Мере енергетске ефикасности изградње.....	14
7.7. Стандарди пиступачности.....	14
8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА.....	14
9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	14

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење.....	1:1000
2. Катастарско топографски план са границом обухвата и разраде урбанистичког пројекта.....	1:250
3. Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац	1:2.500
4. Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта.....	1:250
5. Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу објекта.....	1:250
6. План регулације и нивелације.....	1:250
7. План мрежа и објеката инфраструктуре.....	1:250

ДОКУМЕНТАЦИЈА

општа документација:

- Информација о локацији, Општина Аранђеловац, Општинска управа, Одељење за имовинско-правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, број предмета 350-142/22-05 од 05.07.2022. године;
- Закључак Комисије за планове, број 06-3-4/2023-01-2 од 26.01.2023.године;
- Решење општинског већа – конституисање права службености преко к.п.бр. 2168 КО Аранђеловац, број 06-411/23-01-3 од 31.05.2023.године;
- оверен катастарско-топографски план.

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- технички услови, број 92_23 од 27.03.2023. године, издати од ЈКП “Букуља” - Аранђеловац;
- технички услови, број 2540400-Д09.02-115464/2-23 од 11.05.2023. године, издати од Електродистрибуције Аранђеловац;
- технички услови, број 118570/3-2023 од 20.03.2023. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Извршна јединица Крагујевац;
- технички услови, број 08-2198/1 од 27.03.2023. године, издати од ЈКП “Букуља” Аранђеловац;
- технички услови, број 1215 и 1214 од 15.06.2023. године, издати од ЈКП “Зеленило” Аранђеловац;
- Решење, издато од Завода за заштиту споменика културе-Крагујевац.

ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ објекта

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и члана 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

- да је **УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ вишепородичних стамбено пословних објеката на к.п.бр. 2173, 2175/2 и 2175/3 КО Аранђеловац** израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона и
- да је израђен у складу са важећим планским документима.

У Аранђеловцу, јул, 2023. година



Одговорни урбаниста:

Јелена Милићевић, дипл.инж.арх.
лиценца ИКС 200 1479 14

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Повод за израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичних стамбено пословних објеката на кп.бр. 2173, 2175/2 и 2175/3 КО Аранђеловац (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) је намера инвеститора да на предметној локацији изгради два објекта, две ламеле, од којих је један вишепородични стамбено пословни објекат, спратности П+5, а други, вишепородични стамбени објекат, спратности П+4.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких и других услова за предметну локацију, ради реализације планиране изградње – вишепородичних стамбено пословних објеката.

Подручје Урбанистичког пројекта са границом обухвата, у односу на окружење, је приказано на графичком прилогу **број 1.** - „Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење“, у размери 1:1000.

1.2. Правни и плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је

- План генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, број 66/14, 8/19, 4/20 и 7/21).

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћене су четири катастарске парцеле, к.п.бр. 2173 КО Аранђеловац, површине 0,11.29ха, к.п.бр. 2175/2 КО Аранђеловац, површине 0,04.43ха, к.п.бр. 2175/3 КО Аранђеловац, површине 0,00.35ха и к.п.бр. 2168 КО Аранђеловац, површине 0,12.27ха.

Укупна површина у обухвату је **0,28.34ха.**

Границом обухвата **развираде** Урбанистичког пројекта обухваћене су:

- целе к.п.бр. 2173 КО Аранђеловац, површине 0,11.29ха, к.п.бр. 2175/2 КО Аранђеловац, површине 0,04.43ха, к.п.бр. 2175/3 КО Аранђеловац, површине 0,00.35ха, на којима ће се градити планирани објекти, и
- део к.п.бр. 2168 КО Аранђеловац, за који је конституисана службеност пролаза у ширини од 4,5m а према Решењу општинског већа, број 06-411/23-01-3 од 31.05.2023.године.

Граница развираде Урбанистичког пројекта обухвата површину од **0,17.16ха.**

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

1.4. Подаци о постојећем стању на локацији

Предметно подручје је ограничено:

- са западне, источне и северне стране, изграђеним земљиштем;
 - к.п.бр. 2167 КО Аранђеловац – на овој парцели постоје два изграђена објекта, од којих је један пословне намене, спратности П+1 а други је стамбени објекат, спратности П+2;
 - к.п.бр. 2168 КО Аранђеловац – на овој парцели постоје два изграђена објекта која припадају становању, спратности П+1+Пк;
 - к.п.бр. 2172 КО Аранђеловац – на овој парцели је изграђен стамбени објекат спратности П+Пк

- к.п.бр. 2175/2 КО Аранђеловац – на делу ове парцеле, према улици Књаза Милоша, налазе се два објекта – један је стамбено пословни, спратности П+1+Пк, а други је стамбени, спратности П; на другом делу ове парцеле (северни део) налазе два стамбена објекта, спратности П;
- к.п.бр. 2177 КО Аранђеловац – на овој парцели се налазе четири објекта, спратности П, од којих је објекат према улици Књаза Милоша стамбено пословни, док су остали стамбени.
- са јужне стране, улицом Књаза Милоша.

У нивелационом смислу, предметно подручје је у паду, од севера, са просечном котом од око 255mnn, ка југу, са просечном котом од око 250.60mnn.

Предметно подручје је изграђено, и сви објекти су планирани за уклањање/рушење:

- к.п.бр. 2173 КО Аранђеловац
 - на делу парцеле према улици Књаза Милоша – сви објекти су јако лошег бонитета
 - стамбени објекат, површине 101m²
 - пословни објекат, површине 71m²
 - помоћни објекат, површине 44+53m²
 - на унутрашњем делу парцеле
 - стамбени објекат, површине 80m²
 - помоћни објекат, површине 36+28m²
- к.п.бр. 2175/2 КО Аранђеловац
 - стамбени објекат, површине 91m²

1.5. Прикупљена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

општа документација:

- Информација о локацији, Општина Аранђеловац, Општинска управа, Одељење за имовинско-правне односе, урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, број предмета 350-142/22-05 од 05.07.2022. године;
- Закључак Комисије за планове, број 06-3-4/2023-01-2 од 26.01.2023.године;
- Решење општинског већа – конституисање права службености преко к.п.бр. 2168 КО Аранђеловац, број 06-411/23-01-3 од 31.05.2023.године;
- оверен катастарско-топографски план.

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- технички услови, број 92_23 од 27.03.2023. године, издати од ЈКП “Букуља” - Аранђеловац;
- технички услови, број 2540400-Д09.02-115464/2-23 од 11.05.2023. године, издати од Електродистрибуције Аранђеловац;
- технички услови, број 118570/3-2023 од 20.03.2023. године, издати од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија” Извршна јединица Крагујевац;
- технички услови, број 08-2198/1 од 27.03.2023. године, издати од ЈКП “Букуља” Аранђеловац;
- технички услови, број 1215 и 1214 од 15.06.2023. године, издати од ЈКП “Зеленило” Аранђеловац;
- Решење, издато од Завода за заштиту споменика културе-Крагујевац.

1.6. Извод из планске документације ширег подручја –

План генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, број 66/14, 8/19, 4/20 и 7/21)

Предметно подручје је у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац”, број 66/14) - у даљем тексту: План генералне регулације.

Планирана намена и обухват Урбанистичког пројекта приказани су на графичком прилогу **број 3.** - “Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац”, у размери 1:2.500.

Према наведеном плану, предметно подручје се налази у оквиру грађевинског подручја насељеног места Аранђеловац и припада просторној целини 1 – Центар, подцелина 1.1. - мешовите намене више

густине.

Према Плану генералне регулације и Информацији о локацији, прописана су следећа основна правила грађења за мешовиту намену више густине:

- минимална површина парцеле
 - за објекте у низу – 500m²;
 - за слободностојеће – 600m²;
 - за спратност П+5 – 1200m².
- минимална ширина парцеле
 - за објекте у низу – 10m;
 - за слободностојеће објекте – 15m
 - за спратност П+5 – 25m.
- проценат заузетости парцеле – 70%;
- спратност објекта – П+4, са пословном функцијом у приземљу - изузетно П+5;
- уређене зелене незастрте површине – 20%;
- Минимално одстојање објекта од суседног бочног објекта је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4 m.
- Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1/4 висине објекта, али не мање од 2,5 m.
- растојање објекта у непрекинутом низу је 0 m и у овом случају бочне фасаде су без отвора.
- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине за вишепородичне објекте, али не мање од 2,5 m.
- Минимално међусобно растојање објеката је 5.0 m с тим да не могу отвори стамбених просторија бити на наспрамним фасадама.
- Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.
- паркирање решавати у оквиру сопствене парцеле, изградњом гараже или на отвореном паркингу;

У Четвртој измени и допуни Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац (“Службени гласник општине Аранђеловац” број 8/21) наводе се следећа општа правила грађења за све типове становања:

- Максимална висина објекта (max H) у свим просторним целинама, укључујући и мешовите намене виших густина, осим у улицама у којима се поклапају грађевинска и регулациона линија, и осим у подцелинама где је становање високих густина - вишепородично предвиђено као основна намена, се дефинише у односу на растојања наспрамних грађевинских линија (А) у улици уз коју се објекат гради, тако да $\max H = A/2$.
- На грађевинској парцели планираној за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, могуће је имати један улаз/излаз пешачки и један колски, осим код грађевинских парцела које излазе на две саобраћајнице.
- Обавезна је изградња тротоара око вишепородичних стамбених објеката у ширини од 0,5m.
- Паркирање на мултипаркинг системима, дозвољено је на 15% од укупног броја потребних паркинг места.
- Максимална светла висина приземља пословних намена је 4,6m, осим у подцелини 1.0.

1.7. Анализа утицаја планиране изградње

У обухвату урбанистичког пројекта налазе се к.п.бр. 2173, 2175/2 и 2175/3 КО Аранђеловац, на којима је планирана изградња објеката вишепородичног становања, као и к.п.бр. 2168 КО Аранђеловац, са које се обезбеђује колски приступ. Обухваћене парцеле, к.п.бр. 2173 и 2175/3 КО Аранђеловац су ослоњене на улицу Књаза Милоша, са ширином фронта од око 15m.

С обзиром на то да је од к.п.бр. 2175/2 КО Аранђеловац, потребно издвајање за површину јавне намене, новоформирана грађевинска парцела, која је предвиђена за изградњу, имаће површину од 0,15.74ha.

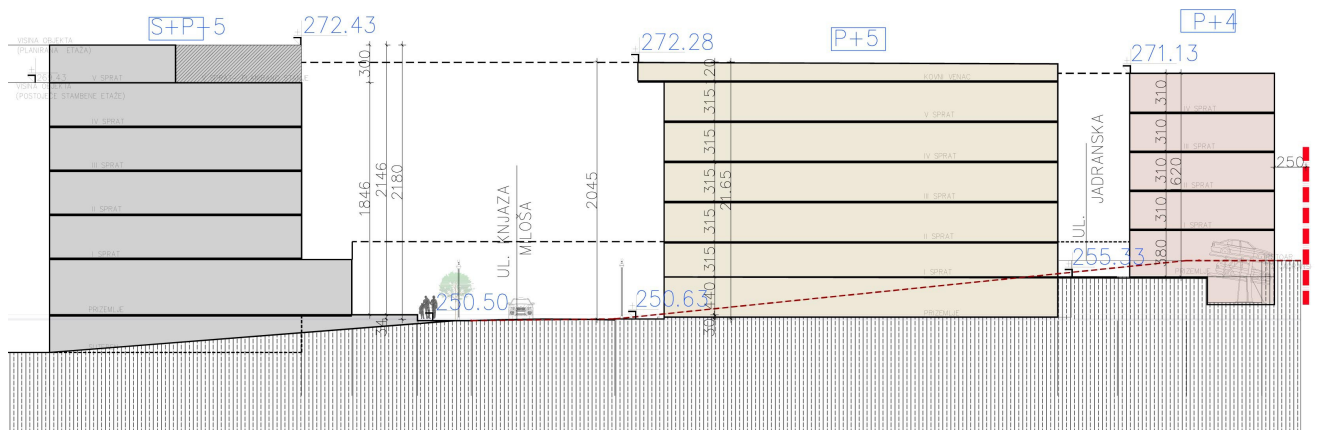
На основу правила из важеће планске документације, да би се омогућила изградња објеката спратности П+5, морају бити задовољена два услова – површина парцеле минимално 1200m² и ширина фронта парцеле минимално 25m.

На основу члана 60. став 6. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закони, 9/20 и 52/21), којим је предвиђено да “Комисија за планове **“АРХИПЛАН” Д.О.О. - Аранђеловац**

јединице локалне самоуправе, односно града, доноси закључак о могућности израде урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку, у непосредној близини зоне интервенције предметног блока, до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са овим законом у том блоку, пре почетка израде урбанистичког пројекта, уз извод из планског документа и приказа ширег окружења локације”, извршено је висинско усклађивање са објектом који се налази преко пута предметног обухвата, на к.п.бр. 3201/1 КО Аранђеловац, чија је спратност П+5, с обзиром на то да новоформирана грађевинска парцела не задовољава критеријум ширине фронта и да је денивелација обухваћеног простора, од севера ка југу око 4,5m.



Слика 1. Диспозиција предметног подручја у односу на непосредно окружење



Слика 2. Пресек кроз к.п.бр. 3201/1 КО Аранђеловац и предметну локацију – висинско уједначавање

У том смислу, планирани објекат који је оријентисан према улици Књаза Милоша, предвиђен је тако да светла спратна висина пословних просторија у приземљу буде 4,2m, па би се на првом спрату формирала и галерија (која се рачуна као посебна етажа), која је неопходна и потребна, а у циљу да се обезбеди економски приступ за пројектоване пословне просторије, због денивелације терена која је

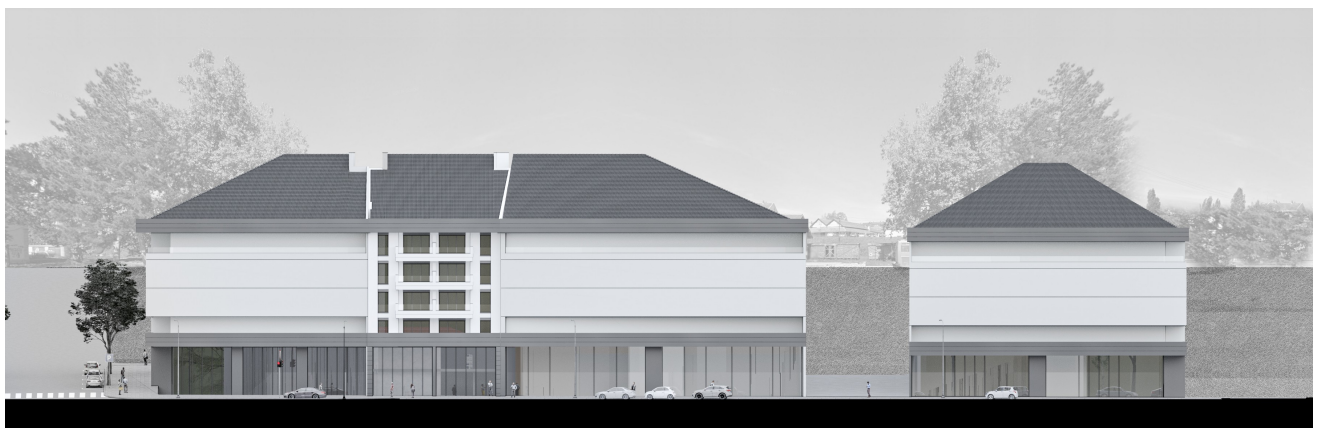
присутна на предметној локацији.

Спратност планираног објекта, према улици Књаза Милоша би била П+5, док би са северне стране, због денивелације терена спратност била П+4. Други објекат, који би се налазио у унутрашњости парцеле, имао би спратност П+4.

Уколико би се и к.п.бр.2167 КО Аранђеловац (која је оријентисана на улицу Књаза Милоша и Јадранској) и део к.п.бр. 2175/1 КО Аранђеловац (који је оријентисан према улици Књаза Милоша), разрађивале на сличан начин као и обухваћено, предметно подручје, односно када би спратност објеката на тим парцелама пратила правила за висинско уједначавање (с обзиром на то да обе суседне парцеле задовољавају критеријуме за изградњу објеката спратности П+5), улични фронт овог дела улице Књаза Милоша би могао да изгледа као на слици број 3 и 4.



Слика 3. Потенцијални изглед уличног фронта



Слика 4. Потенцијални изглед уличног фронта

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На новоформираној грађевинској парцели, с обзиром на то да постоји денивелација терена, односно висинска разлика северног и јужног дела локације је око 4,5m, предвиђена је изградња вишепородичног стамбено пословног објекта у прекинутом низу, који је оријентисан према улицу Књаза Милоша, спратности П+5 (у даљем тексту ЛАМЕЛА 1) и другог, слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта, који се налази унутар грађевинске парцеле, спратности П+4 (у даљем тексту ЛАМЕЛА 2). У приземљу и првом спрату ЛАМЕЛЕ 1, налази се пословни простор, док је на осталим етажама распоређено 16 стамбених јединица различите структуре. У приземљу ЛАМЕЛЕ 2 налази се паркинг простор за оба објекта, док је на спратовима распоређено, такође 16 стамбених јединица различите структуре. Такође, у оквиру новоформиране грађевинске парцеле, у оквиру ЛАМЕЛЕ 2, налази се надстрешница за возила.

Планирани објекат према Правилнику о класификацији објеката (“Службени гласник РС” број 22/15) припада категорији – **Б** и класи **112212** – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, до 2000m² и П+4+Пк (Пс).

Зона одређена за лоцирање планираних објеката, у складу са правилима утврђеним у Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац, приказана је на графичком прилогу **број 5**. - “Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу објекта” а на графичком прилогу **број 6**. - “План регулације и нивелације” приказане су диспозиције свих планираних садржаја.

2.1. Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Према важећем планском документу, претежна намена је мешовита намене више густине, док су као компатибилне намене предвиђене: јавне функције и службе, образовање, дечја и социјална заштита, спорт и рекреација, услуге и пословање, зеленило.

Урбанистичким пројектом предметна локација се разрађује за мешовиту намену више густине - вишепородично становање са пословањем, односно планирана је изградња вишепородичног стамбено пословног објекта у прекинутом низу и слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта.

2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Према Плану генералне регулације насељеног места Аранђеловац, планирано је да се улица Доктора Будимировића продужи, односно надовеже на улицу Кнеза Михаила, па је потребно од к.п.бр. 2175/2 КО Аранђеловац издвојити земљиште за површине јавне намене.

На графичком прилогу **број 4**. - „Ситуациони приказ планиране препарцелације земљишта“ у размери 1:250, приказана је планирана препарцелација предметних парцела.

Табела број 1.

ФАЗА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ за к.п.бр. 2175/2 КО Аранђеловац		
ознака	намена	површина (ha)
Део 1	Мешовита намена	0,04.10
КП 1	Површина јавне намене - улица	0,00.33
УКУПНО		0,04.43

Табела број 2.

ФАЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ		
ознака	намена	површина (ha)
к.п.бр. 2173	Мешовита намена	0,11.29
к.п.бр. 2175/3		0,00.35
Део 1		0,04.10
УКУПНО – ГП 1		0,15.74

Препарцелацијом предметног подручја формиране су следеће парцеле:

- **грађевинска парцела ГП 1**, која је намењена за мешовите намене више густине, површине 0,15.74ha;
- **парцела КП 1**, која је намењена за површине јавне намене – улица Доктора Будимировића,

површине 0,00.33ha;

Новоформирана грађевинска парцела (ГП 1) планирана је за изградњу два вишепородично стамбено-пословна објекта – ЛАМЕЛА 1 и ЛАМЕЛА 2.

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

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

ЛАМЕЛА 1 - Планирани вишепородични стамбено пословни објекат је позициониран на регулациону линију (која се поклапа са грађевинском линијом) улице Књаза Милоша, и на источну и западну границу новоформиране грађевинске парцеле.

По типологији, планирани објекат је објекат у прекинутом низу, и на бочним фасадама – приземље и први спрат, које се налазе на границама парцеле нема никаквих отвора.

На осталим спратним етажама, на западној страни (према к.п.бр. 2167 КО Аранђеловац) формира се светларник, димензија 6,0 x 1,60m, где су формиране отвори помоћних просторија (гардеробе) са парапетом од 1,80m.

На источној страни осталих спратних етажа (према к.п.бр. 2175/1 КО Аранђеловац) мења се габарит планираног објекта, где су формиране отвори помоћних просторија (гардеробе) са парапетом од 1,80m који су оријентисани према суседној парцели и отвори стамбених просторија (спаваћа соба) који су оријентисани према унутрашњости парцеле.

Идејним решењем, према улици Књаза Милоша, на спратним етажама (на висини преко 3,0m), пројектовани су испади и грађевински елементи, који прелазе регулациону линију, у ширини од максимално 0,5m, с обзиром да је у улици Књаза Милоша ширина тротоара 3,0m.

ЛАМЕЛА 2 – По типологији, планирани објекат вишепородичног становања је слободностојећи објекат и позициониран је у оквиру прописане зоне за грађење.

У односу на северну границу парцеле (према к.п.бр. 2172 и део 2175/1 КО Аранђеловца) приземље је удаљено за потребних 2,5m, док су остале спратне етаже повучене на 1/4 висине вишег објекта, односно на 4m. Према источној и јужној граници парцеле, граница грађења је постављена на 4m (1/4 висине вишег објекта. У односу на стамбене објекте на суседним парцелама, ЛАМЕЛА 2 је удаљена за 1/2 висине вишег објекта, односно за 7,9m.

У делу преклапања фасада ЛАМЕЛЕ 1 и ЛАМЕЛЕ 2, габарити објеката се налазе на удаљењу од 5,26m, с тим што ЛАМЕЛА 2 у том делу нема отвора, док ЛАМЕЛА 1 има отворе на удаљености од 7,4m.

НАДСТРЕШНИЦА – У јужном делу Ламеле 2, како би се надкрио паркинг простор за 10 аутомобила, поставиће се монтажна челична надстрешница, димензија 5,4 x 13,4m.

Зона за грађење је дефинисана на основу правила грађења која су дата у важећем планском документу и у односу на постојећу изграђеност околних парцела.

2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Према важећем планском документу, највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 70%. Према Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења, индекс заузетости износи 65%.

2.5. Највећа дозвољена спратност објекта

Према важећем планском документу, највећа дозвољена спратност објекта износи до П+4, изузетно П+5 уколико објекат у приземљу има пословну функцију, при чему се могу пројектовати сутеренске и подрумске етаже.

Према Урбанистичком пројекту, на основу Идејног решења објеката и висинског уједначавања са постојећим објектом на к.п.бр. 3201/1 КО Аранђеловац, пројектована спратност ЛАМЕЛЕ 1 је П+5 а ЛАМЕЛЕ 2 је П+4.

2.6. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Према Урбанистичком пројекту, у оквиру уређења предметне парцеле планирана је изградња надстрешнице за возила, димензије 13,4 x 5,4m, чија је површина ушла у обрачун урбанистичких параметара.

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

За потребе израде Урбанистичког пројекта и планирање изградње, од стране општинског већа општине Аранђеловац, издато је Решење о конституисању права службености преко к.п.бр. 2168 КО Аранђеловац, број 06-411/23-01-3 од 31.05.2023.године и услови број 1215 од 15.06.2023. године од ЈКП "Зеленило".

Предметна локација, на којој је планирана изградња два вишепородично стамбено пословна објекта (ЛАМЕЛА 1 и ЛАМЕЛА 2), је ослоњена на улици Књаза Милоша са које се остварује само пешачки приступ до пословног простора у приземљу ЛАМЕЛЕ 1. На основу Решења о конституисању права службености, број 06-411/23-01-3 од 31.05.2023.године, омогућен је колски и пешачки приступ новоформираној грађевинској парцели, преко к.п.бр. 2168 КО Аранђеловац, у ширини од 4,5m. Овај приступ се надовезује на Јадранску улицу, која се налази са западне стране новоформиране грађевинске парцеле.

У коридору Јадранске улице, након реконструкције, формирано је обострано подужно паркирање, али одобрен приступ, преко к.п.бр. 2168 КО Аранђеловца, неће пореметити подужно паркирање, с обзиром на то да је тај приступ постојећи и користио се за прилаз до постојећих породичних објеката на предметном подручју.

У Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац ("Службени гласник општине Аранђеловац", број 66/14 и 8/21), у графичком делу, у коридору улице Књаза Милоша, приказане су нише, односно предвиђено је косо паркирање.

Приликом реконструкције улице Књаза Милоша, у коридору је изведено подужно паркирање.

У делу улице Књаза Милоша, на који је ослоњена предметна локације нема паркирања, с обзиром на то да се у непосредној близини налази четворокрака раскрсница, односно раскрсница улице Књаза Милоша и Јадранске.

У ЛАМЕЛИ 2, у приземљу објекта, предвиђено је паркирање за оба објекта, према следећим критеријумима:

- 1ПМ/за 1 стан;
- 1ПМ/60m² административног или пословног простора

Паркирање је предвиђено преко хидрауличких лифтова за аутомобиле - пит систем за независно паркирање возила на два нивоа. Преко овог система, у оквиру објекта и испод надстрешнице, омогућено је паркирање за 30 аутомобила.

Преко система за зависно паркирање возила са једном платформом, доње паркинг место чини само тло паркинг простора, на парцели, омогућено је паркирање за 2 аутомобила.

На парцели, као класична паркинг места, обезбеђено је паркирање за 6 аутомобила, од којих су два паркинг места за особе са посебним потребама, што представља 5% од укупног броја паркинг места за путничке аутомобиле (према члану 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

Укупан број паркинг места који је остварен је 38, што одговара броју стамбених јединица и пословних простора у оба објекта.

С обзиром на то да се до предметне локације долази приступним путем који је димензионисан за једносмерни саобраћај, могуће је поставити сигнализацију у коридору Јадранске улице, тако да у случајевима када два возила истовремено излазе и улазе на новоформирану грађевинску парцелу, сигнализација ће увек давати предност возилу које улази на новоформирану грађевинску парцелу, тако да ће се задржавање на коловозу Јадранске улице свести на минимум.

Главни пешачки улаз у стамбени део објекта је предвиђен са западне стране, из Јадранске улице, преко топле везе којом се повезују ова два објекта, док је улаз у пословне просторе ЛАМЕЛЕ 1

предвиђен са јужне стране директно са улице Књаза Милоша. Сви улази су пројектовани тако да је омогућен приступ и особама са посебним потребама, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

За ЛАМЕЛУ 2, је остављен пешачки приступ и са североисточне стране, уколико се изгради продужетак улице Доктора Будимировића.

С обзиром на то да постоји денivelација терена, економски улази у пословне просторе су предвиђени са северне стране, из Јадранске улице. У оквиру парцеле, непосредно уз економске улазе пословних простора, остављен је простор за заустављање доставног возила.

Са северне стране ЛАМЕЛЕ 1, и са северне, источне и јужне стране ЛАМЕЛЕ 2, планирана је изградња тротоара минималне ширине 0,5m.

Нивелација је одређена уз поштовање услова постојећег стања и нивелације улице Кнеза Милоша на коју је ослоњена предметна локација

Приликом израде пројектне/техничке документације, могу се вршити мање корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења.

2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

На предметној локацији постоје изграђени објекти, који су предвиђени за рушење / уклањање, па нема посебних услова за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката.

2.9. Ограђивање локације

Није предвиђено ограђивање предметне локације према површини јавне намене, односно према улици Књаза Милоша. Ограђивање је предвиђено у делу задњег дворишта, према к.п.бр. 2172 и 2175/1 КО Аранђеловац. Дозвољена висина ограде према суседним парцелама је до 1,40m. Ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника. Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

Могуће је поставити контролисани улаз / излаз (рампу) код колског улаза, тако да елементи рампе буду на земљишту власника предметне парцеле.

2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада, за планирани објекат, неопходно је поставити одговарајући суд, који ће празнити надлежно комунално предузеће.

2.11. Фазност изградње

Није предвиђена фазна изградња.

У даљој разради, при изради техничке документације (пројекту за грађевинску дозволу), дозвољена су одступања од приложеног идејног решења које је саставни део Урбанистичког пројекта, која не утичу на постигнуте урбанистичке параметаре. У пројекту за грађевинску дозволу се утврђује дефинитиван габарит и изглед планираног објекта.

Такође, могу се вршити корекције и прецизирање предложеног нивелационог решења, односно дефинитивни подаци се одређују у техничкој документацији.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина

Табела број 2.

р.б.	Намена	Површина (m ²)	Процент учешћа (%)
1	Под габаритом објекта (у контакту са тлом)	975	62
	Ламела 1	488	31
	Ламела 2	411	26
	Надстрешница за возила	76	5
2	Уређене зелене површине	318	20,2
3	Саобраћајне површине	206	13
4	Пешачке комуникације	75	4,8
	Укупно:	1574	100

Упоредни приказ урбанистичких показатеља

Табела број 3.

Урбанистички показатељи	Према Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац	Према урбанистичком пројекту (на основу идејног решења)
површина грађевинске парцеле	за објекте у низу, спратности П+4 – мин.600m ²	1574m ²
степен заузетости (3)	До 70% (или до 1101m ²)	65% или 1018m ² (хоризонтална пројекција)
спратност	до П+4 / изузетно П+5	Ламела 1 – П+5 Ламела 2 - П+4
зеленило	мин. 20%	20,2% или 318m ²
начин паркирања	на сопственој парцели, у оквиру објекта, 1ПМ/ за 1 стан, 1ПМ на 60m ² администраног или пословног простора	38ПМ од којих су 2ПМ за особе са посебним потребама

Број паркинг места је одређен на следећи начин – ЛАМЕЛА 1 – за 16 стамбених јединица потребно је 16ПМ, за 2 пословна простора (чија је укупна површина од 360,58m²) потребно је 6ПМ; ЛАМЕЛА 2 – за 16 стамбених јединица потребно је 16ПМ. Укупан број потребних паркинг места је 38ПМ (16+6+16).

4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ

На локацији је планирано уређење слободних и зелених површина, у складу са планираном организацијом локације и трасама подземних, интерних инсталација, као и са условима број 1214 од 15.06.2023.године који су издати до ЈКП “Зеленило” Аранђеловац. Није дозвољено користити инвазивне и алергене врсте. Уређење се заснива на испуњавању санитарно-хигијенских функција, али пре свега декоративне функције и има улогу стварања повољнијих микроклиматских услова и наглашавања појединих доминантних праваца.

Могућа је комбинација жбуња као и цветних површина. Обавезни део ових површина су травњаци, који заједно са жбуњем омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. Колоритни акценат обезбедиће се садњом цвећа, а на ивичним деловима парцеле могућа је и изградња зелене ограде од цветајућих и зимзелених врста.

5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу **број 7**. - “План мрежа и објеката инфраструктуре”. На графичком прилогу, за неке инсталације су дата варијантна решење за прикључење на постојећу инфраструктуру, која ће бити тачно дефинисана приликом израде техничке документације а у складу са условима надлежне институције.

5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број 92_23 од 27.03.2023. године, издати од ЈКП “Букуља”- Аранђеловац.

У коридору улице Књаза Милоша, на страни улице до предметне локације, положен је вод градске водоводне мреже РЕ Ø 110mm и РЕ Ø 180mm, радног притиска у мрежи који се креће до 10 bar, тако да

постоје технички услови за прикључење планираног објекта, односно може се обезбедити водоснабдевање, као и противпожарна заштита, у складу са законским прописима. У коридору Јадранске улице, на страни улице до предметне локације, положен је вод градске водоводне мреже РЕ Ø 63mm.

Вод градске мреже за одвођење отпадних вода, је постављен такође у коридору улице Књаза Милоша, на страни до предметне локације, КОР Ø 315mm, док је у коридору Јадранске улице, на страни до предметне локације, постављен вод KER Ø 200mm, тако да су обезбеђени технички услови, за прикључење планираног објекта.

У коридору улице Књаза Милоша и Јадранске, постоји изграђена атмосферска канализација, КОР Ø 315mm, па је могуће и одвођење атмосферских вода прикључити на исту.

Атмосферске воде са зауљаних површина унутар предметне локације, уколико их буде, се прихватају посебним сливницима и посебном мрежом се одводе до сепаратора за уља и масти, пречишћавају се до захтеваног нивоа и након тога, се могу упустити у постојећу атмосферску канализацију.

Условно чисте атмосферске воде се упуштају у уређене зелене површине на предметној парцели.

Карактеристике свих неопходних хидротехничких инсталација и грађевина дефинишу се кроз израду техничке документације, у сарадњи и према условима надлежне институције.

5.2. Електроенергетска инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови, број 2540400-Д09.02-115464/2-23 од 11.05.2023. године издати од Електродистрибуције Аранђеловац, издати од Електродистрибуције Аранђеловац.

У коридору улице Књаза Милоша постоји изграђена нисконапонска кабловска мрежа (напонски ниво 0,4kV).

За планиране објекте, спратности П+5 и П+4, са 32 стамбене јединице и два пословна простора, потребно је обезбедити ангажовану снагу која износи око 34 x 11,04kW + 2 x 42kW + 3 x 17,25kW.

Грејање планираних објеката, је предвиђено на гас.

Напајање планираног објекта је предвиђено из МБТС "Ресторан друштвене исхране"

Прикључак на електродистрибутивни систем, према условима надлежне електродистрибуције извршиће се кабловским водом 2Е1kV у дужини од око 110m, типа 2х(рроо-А 4х150mm²). Прикључни кабл се слободно полаже у рову димензија 0,4х0,8m а на пролазу испод саобраћајница у заштитним цевима Ø100mm. У циљу обезбеђивања прикључка, на фасади планираних објеката треба уградити кабловску прикључну кутију, на коју треба прикључити напојни кабл из трансформаторске станице. Из кабловске прикључне кутије, одговарајућим каблом прикључити мерно-разводни орман у коме се налази потребан број прикључака за све стамбене јединице, пословни простор и заједничке просторије. На фасади уградити и кутију за главно изједначење потенцијала (ГИП) повезану са темељним уземљивачем, преко које се обезбеђује уземљење свих инсталација у објекту.

Мерење потрошње електричне енергије за све потрошаче у објекту вршиће се преко двотарифних електроенергетских бројила уграђених у мерно-разводни орман објекта. Бројила морају поседовати интегрисани уређај за пребацивање тарифе.

Инсталација уземљења објекта обезбеђује се изградњом темељног уземљивача објекта. Темељни уземљивач реализовати помоћу Fe/Zn траке 25х4mm, положене преко арматуре темеља пре бетонирања, са потребним изводима за уземљење унутрашњих инсталација. За заштиту од атмосферског прањњења за објекат предвидети израду инсталације громобрана.

Све инсталације морају бити изведене у свему према важећој законској регулативи.

5.3. Електронска комуникациона инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су технички услови број 118570/3-2023 од 20.03.2023.године, издата од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија", Извршна јединица Крагујевац.

У коридору улице Књаза Милоша, на страни до предметне локације, налазе се постојеће ЕК инсталације, тако да је могуће остварити прикључак планираног објекта на телекомуникациону мрежу под следећим условима:

- унутар предметне локације, уградити једно монтажно или изградити зидано мини кабловско окно ТК канализације, типа МБ2;
- од ТТ окна потребно је положити две РЕ цеви Ø40mm до планираног места уградње mIPAN уређаја, односно ITO ормана, и у обе цеви увући жицу FeZn d=1,5mm.
- полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале;
- главни ITO орман је потребно уземљити;

5.4. Гасоводна инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 08-2198/1 од 27.03.2023. године, издати од ЈКП “Букуља”.

У коридору Јадранске улице, на страни до предметне локације, постављен је дистрибутивни гасовод, тако да су обезбеђени технички услови за прикључење планираног објекта на гасоводну мрежу, уз поштовање техничких прописа о постављању, паралелном вођењу и укрштању са другим инсталацијама.

Грејање планираних објеката је предвиђено на гас.

Такође, и преко планираног обухвата прелази дистрибутивни гасовод, који неће бити угрожен планираном изградњом, и неће бити угрожено снабдевање гасом околних парцела.

6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Општина Аранђеловац је једна од седам општина Шумадијског округа. Њеној територији припада северо-западни део Шумадијског округа, тј. западни део сливног подручја Јасенице и источни делови Колубаре и Качера, области које пружају разнолике природне и привредне могућности. Алувијалне равни Кубршнице и њених притока, затим Турије, Мисаче и Пештана погодне су за ратарство, ливадско-сточарску и повртарску производњу, а њено побрђе, поред ратарства, претежно за воћарство, виноградарство и испашу стоке.

На територији ове општине доминира радијално и раседна тектоника. За њену морфоструктуру од значаја су хорстови са ограниченим раседима. Бројни раседи на релативно малом простору битно су утицали на морфолошку структуру. Рељефна пластика ове општине настала је тектонским инфлувијалноденудационим процесима. Главне црте морфолошке структуре овог рељефа чине саставни део рељефа високе и ниске Шумадије који је представљен типичним шумадијским валовито-брежуљкасто - планинским тереном. Неотектонски раседи најбоље су изражени и јављају се појединачно, или у групама приближно паралелних раседа, тако да формирају сложене разломне зоне. Раседи се пружају правцем северозапад-југоисток и североисток-југозапад и пресецају главне разломне зоне које у односу на линерани склоп имају логитудинално пружање. На северним падинама Венчаца јављају се два раседа дуж кога се мермер кретао преко кредних седимената па је тектонски јако оштећен и слојеви му се повијају, мењајући пад, од југоистока ка северозападу. Најкарактеристичнији облици рељефа су у делу високе Шумадије, на јужној територији ове општине и то су абразионе површи. Брезовачка површ налази се у селу Брезовица на југу Венчаца, висине око 600 м, Качерска по области Качеру на око 410-420 м и Рипањска висине 310-330 м. Утврђено је да су површи абразионе терасе панонског мора или језера плиоценске старости, који су се повлачили и, за време фаза застајања или сталности нивоа, урезали у старији рељеф нове црте прибрежног рељефа. Површи су одвојене једна од друге, благим или стрмим обалама које на више места имају облик клифова. Код села Орашац се налази једна таква типска обала на брду Пресека, као и клифови Вагана и Орловице.

Геолошки састав општине Аранђеловац чине мезозојске и кенозојске творевине. Мезозојске стене присутне су претежно у јужном, југоистоичном и западном делу територије општине. Кенозојске творевине заузимају најчешће пространство. Њима припада око 2/3 територије општине. Педолошки састав земљишта је један од веома значајних услова гајења разних пољопривредних култура, као и за травну и шумску вегетацију.

Описане инжењерскогеолошке карактеристике терена су дате уопштено, тако да ће се кроз израду техничке документације детаљније одредити инжењерскогеолошке карактеристике терена.

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

7.1. Мере заштите животне средине

При изради Урбанистичког пројекта поштоване су основне мере и услови заштите животне средине:

- на предметној локацији, није планирана делатност која угрожава квалитет животне средине, производи буку или непријатне мирисе;
- на предметној локацији, није планирана изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- обезбеђено је прикључење планираних објеката на комуналну инфраструктуру, у складу са законским прописима;
- обезбеђено је одвожење и евакуација комуналног отпада, на законом прописан начин.

7.2. Мере заштите природних и културних добара

У оквиру предметног подручја нема заштићених природних добара а простор није део међународно значајних подручја. Предметно подручје није део Еколошке мреже Србије, а нема ни објеката геонаслеђа.

На основу услова који су добијени од Завода за заштиту споменика културе у Крагујевцу на предметној локацији нема евидентираних / валоризованих објеката градитељског наслеђа, односно споменика културе.

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", број 36/09, 88/10, 91/10-испр.,14/16, 95/18 и 71/21), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94, 52/11-др.закони, 99/11-др.закони, 6/20 и 35/21), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

7.3. Мере заштите од земљотреса

Објекат мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, број 89/19).

7.4. Мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара, објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закон) и осталим законским прописима из предметне области.

Положај објеката на парцели је пројектован тако да је, у случају пожара, омогућена несметана интервенција и прилаз ватрогасних возила, и то: са јужне стране, из улице Књаза Милоша, са западне стране, из улице Јадранске и североисточне стране из планиране улице - продужетак улице Доктора Будимировића. При пројектовању комплекса вођено је рачуна о безбедној евакуацији у случају пожара, као и о могућности прикључења на спољну хидрантску мрежу – 2 спољашња хидранта: један у ул. Књаза Милоша, а други у оквиру комплекса из улице Јадранске.

7.5. Мере за цивилну заштиту

На основу Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", број 87/18), инвеститори немају обавезу изградње склоништа, нити обавезу плаћања накнаде.

7.6. Мере енергетске ефикасности

С обзиром на намену планираног објекта, сходно законским прописима у овој области, поштоваће се Правилник о енергетској ефикасности зграда, “Службени гласник РС”, број 61/11 и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (“Службени гласник РС”, број 69/12 и 44/18).

7.7. Стандарди приступачности

Приликом пројектовања нових објеката и решавања саобраћајних и пешачких комуникација, вођено је рачуна о особама са посебним потребама у свему према одредбама Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Службени гласник РС”, број 22/15).

8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење планираног објекта, које садржи технички опис. Идејно решење је урађено од стране бироа “AG ПРОЈЕКТ”, Аранђеловац, где је главни пројектант Зоран Тодоровић дипл.инж.арх.(лиценца број 300 1656 03).

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Пре потврђивања Урбанистичког пројекта, орган надлежан за послове урбанизма организује јавну презентацију Урбанистичког пројекта, у трајању од седам дана и износи Урбанистички пројекат на седницу Комисије за планове СО Аранђеловац.

Потврђен Урбанистички пројекат (заједно са Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац) представља основ за издавање Локацијских услова, сходно Закону о планирању и изградњи.

Урбанистички пројекат је урађен у два (2) примерка, од којих се један (1) налази у Општинској управи општине Аранђеловац и један (1) код инвеститора.

јул, 2023.године



Одговорни урбаниста:
Јелена Милићевић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИЈА

УСЛОВИ