

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„СТАРА СТАКЛАРА“
У АРАНЂЕЛОВЦУ**

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

2025.

Предузеће за планирање, пројектовање, геодетске услуге и консалтинг «АРПЛАН» д.о.о.

34 300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 80

☎ Тел/факс: 034/703-055, Е-mail: arplan03@gmail.com

Жиро рачун: 325-9500600038646-27

ПРЕДМЕТ:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВАЦУ**

НАРУЧИОЦИ:

**Фортуна маркет д.о.о., Аранђеловац,
Ул. Кнеза Михаила бб**

ОБРАЂИВАЧ:

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

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.



РАДНИ ТИМ:

**ПЕТАР ПЕРИШИЋ, маст.инж.арх.
НИКОЛА ПЕРИШИЋ, маст.инж.арх.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
ВЛАДАН МАТИЈАШЕВИЋ, дипл.инж.маш.
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.техн.**

ДИРЕКТОР,

Драгош Перишић, дипл.инж.геод.



САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНИ ДЕО СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....2
3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ШИРЕГ ПОДРУЧЈА.....3
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА.....12
5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....14
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА, ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕЛИМИНАРАНА ПОДЕЛА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ И ПРЕДЛОГ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА.....15
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА.....18

III ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ПГР АРАНЂЕЛОВАЦ Р 1:5000
- 2.1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА Р 1:1000
- 2.2. ВЛАСНИЧКИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА Р 1:1000
3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000
4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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



8000078213069

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 17529412

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног
предузетништва Не**ПРАВНА ФОРМА**

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име PREDUZEĆE ZA PLANIRANJE PROJEKTOVANJE GEODETSKE
USLUGE I KONSALTING ARPLAN DOO ARANĐELOVAC**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

Адреса седишта

Општина АРАНЂЕЛОВАЦ

Место АРАНЂЕЛОВАЦ

Улица Краља Петра I

Број и слово 80

Спрат, број стана и слово / /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта arplan03@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања 4. децембар 2003

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103144027
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	325-9500600038647-24 325-9500600038646-27 160-0000000083960-08
Контакт подаци	
Телефон 1	034 703055
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници	
Физичка лица	
1. Име	Драгош Презиме Перишић
ЈМБГ	0105961780817
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Драгош Перишић
ЈМБГ	0105961780817
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 168.350,93 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 168.350,93 RSD	4. децембар 2003
Удео	износ(%) 100,000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 168.350,93 RSD

датум

Уплаћен: 168.350,93 RSD

4. децембар
2003

Регистратор, Миладин Маглов





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

Милан Н. Зечевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0312962721828

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0553 03



У Београду,
25. децембра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), „АРПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

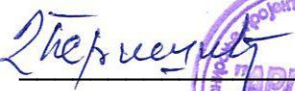
О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

одређујем:

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

Директор:
Драгош Перишић, дипл.инж.геод.





На основу члана 38. **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 27. став 5. **Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** ("Службени гласник РС", број 32/19) у својству одговорног урбанисте, дајем следећу

ИЗЈАВУ

Елаборат за рани јавни увид – ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ:

- је урађен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 – Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и прописима донетим на основу Закона
- је урађен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).
- је усклађен са планским документима ширег подручја;

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



Потпис:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

1. УВОДНИ ДЕО СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

1.1. Повод за израду плана

Изради Плана детаљне регулације за **Плана детаљне регулације „Стара стаклара“ у Аранђеловцу** (у даљем тексту План) приступило се на основу **Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Стара стаклара“ у Аранђеловцу** („Службени гласник општине Аранђеловац“, бр.6/24), донете од стране Општине Аранђеловац на седници одржаној дана 30.09.2024.године.



Слика 1 – Граница обухвата плана - ГеоСрбија

Циљ израде овог Плана јесте изградња нове саобраћајнице унутар блока, као и формирање планске и правне основе за усаглашавање фактичког стања са катастарским стањем, па су у складу са циљем израде Плана, границом обухваћене све катастарске парцеле које имају излаз на планирану улицу.

Основна иницијатава за покретање поступка израде овог Плана покренута је од стране заинтересованих корисника катастарских парцела које излазе на фактички, постојећи и неуслован колски прилаз, компаније **Фортуна маркет д.о.о., Аранђеловац**, како би решили проблеме приступа постојећим објектима, и како би се изградила саобраћајница одговарајућег профила, која би испунила услове изградње будућих објеката, у складу са плановима вишег реда.

Према члану 10. Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Стара стаклара“ у Аранђеловцу, не приступа се изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину, а на основу претходно обављеног поступка о одлучивању, сходно Закону о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 88/10).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

На основу донете одлуке о приступању изради, припремљен је овај елаборат за рани јавни увид, који садржи елементе потребне за упознавање јавности са општим циљевима, сврхом израде планског документа, могућим решењима и ефектима планирања.

Носилац израде Плана је **Општина Аранђеловац**, Инвеститор Плана је **Фортуна маркет д.о.о., Аранђеловац**, Ул. Кнеза Михаила бб, а Обрађивач Плана је **„Арплан“ д.о.о. из Аранђеловца**, ул. Краља Петра I, бр. 80.

1.2. Граница обухвата плана

Оквирном, прелиминарном границом Плана обухваћене су следеће катастарске парцеле у К.О. Аранђеловац:

- целе КП број: 2198/3, 2198/4, 2199, 2195/1, 2197/1, 2197/2, 2196/2, 2206/3, 2206/4, 2206/14, 2206/13, 2206/16, 2206/17, 2206/6, 2206/2, 2206/5, 2206/7, 2206/8, 2206/9, 2196/1, 2196/4, 2197/3 и 2198/5
- делови КП број: 2206/15, 5020/1 и 4953/2

Укупна површина обухвата Плана је **2,401 ha**.

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела у текстуалном делу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, меродавни су подаци са графичког прилога (*Графички прилог бр. 2: Катастарско-топографски план са границом обухвата Плана*)

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана је:

- **Закон о планирању и изградњи** ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- **Правилник** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/19);
- **Одлука о изради** Плана детаљне регулације „Стара стаклара“ у Аранђеловцу („Службени гласник општине Аранђеловац“, бр.6/24),

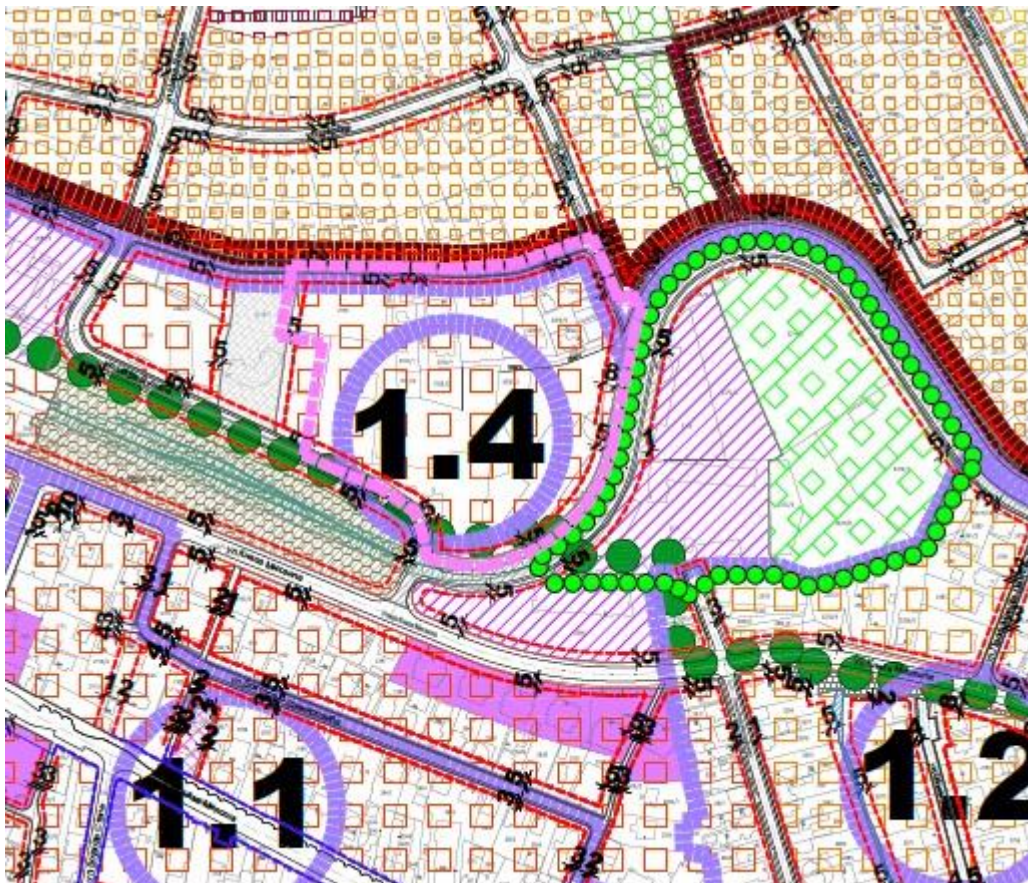
Плански основ за израду Плана је:

- **План генералне регулације за насељено место Аранђеловац** („Службени гласник општине Аранђеловац“, број 66/14, 8/19, 4/20, 8/21 и 11/23);

Израда Плана је усаглашена и са другим, осталим, важећим законима и правилницама који регулишу поједине области у оквиру планирања и изградње.

3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ШИРЕГ ПОДРУЧЈА

Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац
(„Службени гласник општине Аранђеловац“, број 64/14, 8/19, 4/20, 8/21 и 11/23)



Слика 2 – Извод из Плана генералне регулације за насељено место Аранђеловац

Обухват Плана се налази у оквиру граница подручја дефинисаног **Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац** („Службени гласник општине Аранђеловац“, број 64/14, 8/19, 4/20, 8/21 и 11/23), који је и плански основ за израду Плана, а којим се обезбеђује спровођење планираних намена. Обухват Плана, налази се у просторној целини **1 – ЦЕНТАР**, подцелина **1.4 – МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ ВИШЕ ГУСТИНЕ** – просторне подцелине са објектима претежно вишепородичног становања, пословања и јавних служби.

Планирану намену површина, чине следеће површине:

Површине јавне намене

- саобраћајне површине (саобраћајнице и железничко земљиште)

Површине осталих намена

- Мешовите намене више густине

3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (Друмски саобраћај)

Коловозна конструкција улица које се поклапају са правцем државног или општинског пута који пролази кроз насеље сматрају се деловима тих путева заједно са саобраћајном сигнализацијом (осим светлосне).

Правац или промену правца државног пута који пролази кроз насеље одређује Скупштина општине по претходно прибављеној сагласности надлежног министарства.

На раскрсници или укрштају у утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада, или било каква активност којом се омета прегледност

Ако постојећи јавни пут, односно његов део, треба изместити због грађења другог објекта (железничка инфраструктура, рудник, каменолом, акумулационо језеро, аеродром и сл.), јавни пут, односно његов део који се измешта, мора бити изграђен са елементима који одговарају категорији тог пута. Трошкове измештања јавног пута, односно његовог дела, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање јавног пута, односно његовог дела, ако се другачије не споразумеју инвеститор и управљач јавног пута. У случају укрштања јавног пута са железничком инфраструктуром због изградње јавног пута, односно железничке инфраструктуре, трошкове изградње надвожњака или подвожњака, сноси инвеститор изградње тог јавног пута, односно те железничке инфраструктуре.

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- државни путеви I реда износи 20,0m
- државни путеви II реда износи 10,0m
- општински путеви износи 5,0m

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас.

Границе грађења у односу на јавни пут дефинисане су овим Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац.

Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута у деловима плана ван грађевинског подручја.

Грађевинске парцеле које се наслањају на државне путеве II реда могу имати директан приступ возилима до тих парцела из ових улица.

Раскрсница односно укрштај општинског или некатегорисаног пута и државног пута може се градити само уз сагласност Јавног Предузећа. Радијус скретања на раскрсницама државног пута као и саобраћајница ранга сабирне и вишег са осталим насељским

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

саобраћајницама је 10.0 m. Радијус на осталим раскрсницама је 7.0 и више. Радијус се у зависности од локалних услова може повећати а само изузетно смањити.

Нивелација нових саобраћајница спроводи се тако да прати услове на терену и максимално их користи, водећи рачуна при томе да се обезбеде оптимални услови евакуације атмосферских вода и заштите од површинских. Нивелација новопланираних саобраћајница по правилу се усклађује са нивелацијом, на месту укрштања, са саобраћајницама које се задржавају у постојећој траси.

Максимални подужни пад саобраћајница је прилагођен условима рељефа и износи 8.0-10% (изузетно 12% на краћем растојању). Интерне саобраћајнице могу се извести и са већим падом уколико су услови на терену такви да би ублажавање нагиба нивелете захтевало велике радове или знатне објекте. Попречни нагиб коловозне траке је 2.5% у правцу а у кривини максимално 7.0%. Попречни нагиб од 0.0% на деоници витоперења изводи се на делу трасе са минималним подужним падом од 0.5%.

Коловоз је од асфалта израђен из два слоја (горњи је хабајући). Обрачун коловозне конструкције је за осовинско оптерећење меродавног возила од мин 115 KN или ако општина донесе такву одлуку за мање оптерећене правце 60 KN. Материјали и процедуре при производњи и уградњи су у свему према пројекту и техничким нормативима и стандардима. Коловоз се изводи са ивичњацима или ивичним тракама са стране према техничким нормативима.

Уз коловоз се поставља вертикална саобраћајна сигнализација на прописан начин да не угрози слободни профил чија прегледност мора бити обезбеђена у сваком тренутку. Знаци се постављају по пројекту сигнализације и одржавају у пуном броју и врсти. Хоризонтална сигнализација се такође поставља по пројекту сигнализације и редовно одржава. Сва постављена саобраћајна сигнализација мора да задовољи прописане стандарде што се доказује атестима.

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака. За улице не могу бити мање ширине од 1,5 m. Постављају са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 cm у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима којим се потврђује усаглашеност са стандардима за ову врсту производа. На тротоарима је могуће постављање урбаног мобилијара (корпе за отпатке, клупе, жардињере, запреке према коловозу и сл) уз очување минималног профила од 0,9 m. Могуће је постављање и других покретних или непокретних предмета са минималним слободним профилем од 1,8 m. Могуће је садња пунктуалног зеленила на тротоарима са ширином од 2,5 m или више. На тротоарима се постављају и елементи саобраћајне сигнализације према пројекту и техничким нормативима уз поштовање услова о очувању минималног слободног профила. На пешачким прелазима прелаз са коловоза на тротоар извести са рампом минималне ширине 1,8 m, дужине мин. 0,45 m и са мин. нагибом од 20%. Рампа је посебно и видно обележена. На местима где изградња планираног профила угрожава постојеће изграђене објекте, реализација пуног профила ће се вршити фазно. У првој фази попречни профил се може редуковати на рачун тротоара (променљива ширина тротоара у зависности од положаја постојећег објекта, али не мања од 30cm). У другој фази, када се испуне услови у простору изводи се пун профил саобраћајница.

Правила грађења инфраструктурних система уз државне путеве:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

- У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима („Сл. гл. РС”, број 101/2005), може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други слични објекти, као и телекомуникационе и електро водове, постројења и сл., по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно – техничке услове.
- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви - својина Републике Србије, и на којима се ЈП “Путеви Србије”, Београд води као корисник, или је ЈП “Путеви Србије”, Београд правни следбеник корисника.
- Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путевима:
- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35 m,
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.
- Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:
- Предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
- На местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута
- Услови за постављање далековода поред предметних државних путева
- Стубове предметног далековода и стубне трафостанице предвидети на удаљености минимум за висину стуба предметног далековода од спољне ивице земљишног појаса (путне парцеле) предметних државних путева, а изван заштитног појаса предметних државних путева у појасу контролисане изградње, поштујући ширине заштитног појаса у складу са чланом 29. и 30. Закона о јавним путевима (“Службени гласник Републике Србије”, бр.101/2005)

Услови за укрштање далековода са предметним државним путевима

- Обезбедити сигурносну висину високонапонског електровода изнад коловоза најмање 9.0m, рачунајући од површине, односно горње коте коловоза предметних државних путева до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима, са предвиђеном механичком и електричном заштитом.
- Угао укрштања надземног високонапонског далековода (електровода) са предметним државним путевима не сме бити мањи од 90°.
- Планиран далековод мора бити планиран (трасиран) тако да не угрожава нормално одвијање и безбедност саобраћаја у складу са важећим законским прописима и нормативима који регулишу ову материју и условима надлежних институција

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (Железнички саобраћај)

Туристичка пруга "Шумадијска кривуља" је пруга узаног колосека која би служила за превоз путника, првенствено, полазила би од станице Аранђеловац Центар и постојећим коридором водила према Орашцу, Марковцу са претоваром путника са планиране пруге

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

Младеновац-Чачак и даље до Младеновца. У првој фази може се изградити деоница до Копљара.

Ова пруга је једноколосечна и у оквиру плана налази се полазна станица Аранђеловац са 3 колосека (1. Колосек - главни пролазни колосек, 2. колосек - претицајни колосек и 3. Колосек - радионички колосек). Укупна дужина пруге у оквиру граница плана износи око 5300m. Рачунска брзина на овој прузи је 25km/h. Оваква брзина одговара намени ове пруге у туристичке сврхе.

По препоруци Железница Србије овим планом прописује се план детаљне регулације за пругу типа лако шинског система нормалног колосека (попут трамваја) када се за овај систем стекну просторне и финансијске могућности. Овом пругом остварује се веза између железничке станице Аранђеловац Центар и Аранђеловац Исток у индустријској зони (Веза Аранђеловац-пруга Младеновац-Чачак)

Ова пруга се планира као електофицирана и води се тако што се колосеци полажу по саобраћајницама, по принципу трамваја.

4.1.3. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Мешовите намене више густине представљају вишепородично становање са пословањем и обухватају шири опсег намена од становања до пословања (услуге, угоститељство, туризам) и јавних служби, спорта и рекреације. Као **компатибилне намене** могу се градити јавне функције и службе, образовање, дечија и социјална заштита, спорт и рекреација, услуге и пословање, зеленило. Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену. Производне делатности се не дозвољавају, осим делатности из групе А.

Минималне величине парцела

За мешовите намене виших густина:

- за слободностојеће објекте: величина парцеле, минимално 600 m² и ширине фронта парцеле: минимално 15 m
- за објекте спратности П+5: величина парцеле, минимално 1200 m² и ширине фронта парцеле минимално 25 m

За услуге и пословање: грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималне површине 400 m², док нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 14.0 m и минималну површину 600 m².

ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Положај објекта на парцели: објекат, према положају на парцели је слободностојећи.

Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу бр. 2 (извод из цртежа 5: План изградње и регулације) и налази се **на минимум 5,0 од регулационе линије постојеће саобраћајнице и планиране пруге узаног колосека.**

Одстојање од бочне границе парцеле и бочног суседног објекта:

- Минимално одстојање објекта од суседног бочног објекта је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4m.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

- 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.
- На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објекта према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.
- За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5m^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0m^2$.
- Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за $1/4$. Минимална ширина светларника је 2,0m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Растојање од задње границе парцеле:

- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално $1/4$ висине, али не мање од 2,5 m.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

- Минимално међусобно растојање објеката је 5.0 m с тим да не могу отвори стамбених просторија бити на наспрамним фасадама.
- Помоћни објекти се постављају према правилима за стамбене објекте;

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Индекс заузетости парцеле: максимални индекс заузетости на парцели је 70%, максимални индекс заузетости за објекте П+5 на парцели је 60%

Слободне и зелене површине: минимални проценат слободних површина на парцели је 20%

Спратност објекта:

- максимална спратност је П+4
- максимална спратност изузетно (са пословном функцијом у приземљу): П+5
- Минимална конструктивна спратна висина стамбених намена је 3 m.
- Минимална светла спратна висина приземља пословних намена је 4 m.
- Максимална светла спратна висина стамбених просторија је 4 m.
- Максимална светла спратна висина приземља пословних намена је 4.6m, осим у подцелини 1.0.
- 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.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

- у Просторној целини 1: зона центра (подцелине 1.0 - 1.1) није дозвољена фазна градња.
- Правила о спратности и висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.
- Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте објекта.
- Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије уличне фасаде. Изражава се у метрима дужним.

Кота приземља:

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте објекта.
- Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2m нижа од коте нивелете јавног пута.
- Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је нулта кота објекта виша од од нивелете јавног пута, може бити максимум 1.2m виша од нулте коте.
- На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.
- 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.
- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
- Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m.

- Степенице које савлађују висину преко 0,9m улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

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

Обликовање завршне етаже и крова

- Последња етажа се може извести као пуна, са косимса одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

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

Посебни захтеви градње:

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

Стрехе и забати:

- Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.
- Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
- Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.
- Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.
- Код објеката у низу и објеката у прекинутом низу забатни зид не сме прећи висину суседног постојећег објекта уколико је постојећи објекат изграђен у складу са овим планом.
- Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Грађевинска структура објекта треба да буде прилагођена структури објекта у окружењу. Обрада објекта треба да буде високог квалитета. При изради пројекта за изградњу стамбених објеката применити услове и нормативе дате у Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл.гласник Републике Србије" бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

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

Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, односно према нормативима дефинисаним у Табели - Нормативи за паркирање:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

Табела - НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
становање	1 ПМ по стану
услужно пословни садржаји	1ПМ на 50m ² продајног простора трговинских садржаја 1ПМ на 60m ² НГП административног или пословног простора 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије 1ПМ на 50m ² продајног простора шопинг молова, хипермаркета 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом+1ПМ на 25m ² кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила 1ПМ на 50m ² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m ² .
мешовити градски центри	применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра

Уколико је на грађевинској парцели предвиђен стационарни саобраћај, у приземљу објекта у низу мора бити обезбеђен колски приступ, минималне ширине 3.0m'.

Уколико је стационарни саобраћај на нивоу блока решен путем изградње гаража, или паркинга у унутрашњости блока, колски приступ се мора остварити кроз приземље објекта са минималном ширином од 5.00m' и минималне слободне висине, од коте финално обрађеног коловоза до најниже тачке плафона пролаза 4.50m'.

Паркирање на мултипаркинг системима, дозвољено је на 15% од укупног броја потребних паркинг места.

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

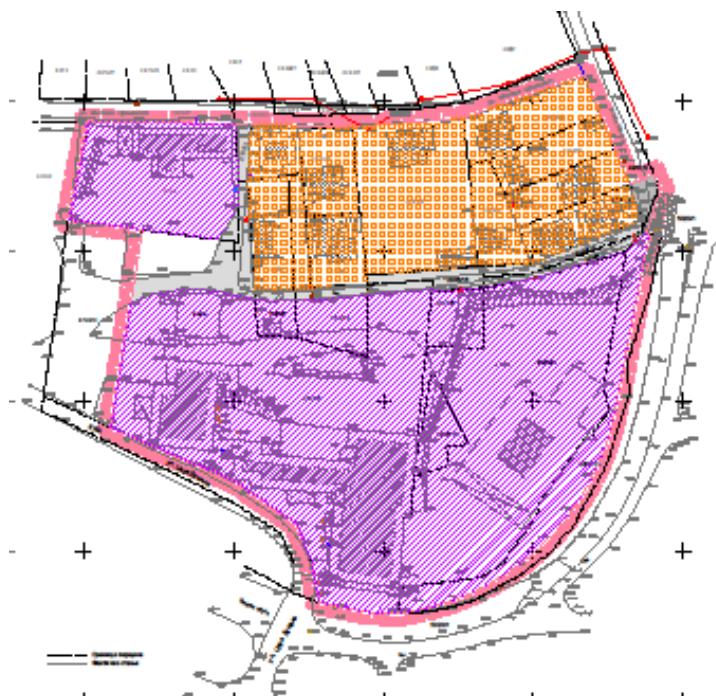
Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција.

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

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Постојећа намена површина

У геоморфолошком смислу терен је на благој падини на правцу север-југ и налази се на потезу између зграде МУП-а са западне стране и планиране трасе туристичке пруге узаног колосека са источне стране. Са северне стране ограничен је улицом Милоша Црњанског, а са јужне Цара Душана. На локацији нема водотокова, нити значајне вегетације.



Слика 3 – Постојећа намена површина

Површинама јавне намене припадају:

- саобраћајне површине

Површинама осталих намена припадају:

- Стамбени и пословни објекти (објекти породичног становања и објекти услуга)
- Саобраћајне површине (започета траса планиране саобраћајнице)
- Неизграђено земљиште

4.2. Постојећа саобраћајна инфраструктура

Искључиви вид саобраћаја у оквиру обухвата је друмски саобраћај. Постојеће саобраћајнице су део мреже општинских путева, које имају улогу повезивања насеља центра општине са путном мрежом вишег и нижег ранга. Кроз средину блока налази се започета траса планиране саобраћајнице коју користе корисници катастарских парцела у обухвату плана. Регулација и квалитет ове трасе је незадовољавајући и потребно је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

употпуњавање саобраћајног профила до планиране ширине. Такође, велика ширина блока захтева увођење још једне саобраћајнице која би имала и функцију раздвајања намена.

Трасе пруге узаног колосека је преузета из плана вишег реда и већ деценијама се у фактичком стању користи као улица. Налази се ван границе планског обухвата.

4.3. Постојећа комунална и техничка инфраструктура

Водоснабдевање и канализација: Као део централног градског подручја на локацији је изграђена водовона мрежа са пречницима цеви PEØ63, PEØ125, PEØ140, PEØ160, ACØ50, ACØ200, и има изграђену канализациону мрежу која се везује на постројење за пречишћавање отпадних вода са пречницима цеви PEØ200, KERØ200.

Електроенергетска инфраструктура: На предметној локацији постоји 20kV и 0,4kV мрежа и остали ЕЕ објекти у власништву ЕДС-а. Постојећа електромрежа присутна је и у оквиру парцела које се користе као саобраћајне површине.

На локацији је изграђена дистрибутивна Гасоводна мрежа од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar.

На локацији такође постоји и изграђена телекомуникациона инфраструктура.

Приказ постојећег стања са аспекта намене и власничког статуса земљишта дат је на **Графичком прилогу бр. 3 – Постојећа намена површина**, као и у табеларном приказу (Табела 1).

Табела бр. 1 - Биланс површина - постојећа намена земљишта

	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина	
		ha	%
	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	2.4010	100.00
I	Површине јавних намена	0.0118	0.49
1	Саобраћајне површине	0.0118	0.49
II	Површине осталих намена	2.3892	99.51
1	Саобраћајне површине	0.1359	5.66
2	Породично становање	0.6435	26.80
3	Услуге и пословање	1.5756	65.62
4	Неизграђено грађевинско земљиште	0.0342	1.43
	УКУПНО ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПДР	2.4010	100.00

4.4. Основна ограничења изградње и потенцијали простора

Основно ограничење представља изграђеност простора у обухвату плана, постојећа

инфраструктура и морфологија терена. Сачувана постојећа траса и простор и делимично реализована парцелација за изградњу саобраћајнице према постојећим документима и неизграђеност подручја плана представља повољност планирања и изградње саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

При изградњи нове саобраћајнице, основна ограничења и потенцијали простора могу се разматрати из различитих аспеката, као што су природна, техничка, економска и урбана ограничења, као и могућности које ова локација пружа за развој саобраћајне инфраструктуре. Овде су наведена најважнија ограничења и потенцијали:

Изградња мора бити у складу са стандардима безбедности, што подразумева правилно обликовање саобраћајнице, њену ширину, кривине, видљивост и одговарајућу сигнализацију.

Као потенцијал може се рећи да су то квалитетне локационе карактеристике јер се на локацији која повезује важне саобраћајне правце, као што су улице Цара Душана и Милоша Црњанског, и може значајно побољшати проток саобраћаја, омогућавајући лакши приступ важним зонама (пословним, стамбеним, комерцијалним).

Такође, нова саобраћајница може привући нове инвеститоре и стимулисати изградњу нових стамбених и пословних објеката, чиме ће се повећати густина насељености и оживети подручје. Изградњом нове саобраћајнице, постојећи саобраћајни коридори могу се ослободити, чиме ће се смањити гужве и побољшати проток саобраћаја, што ће позитивно утицати на комфор становника и пословних корисника.

Укупно, нова саобраћајница представља значајан потенцијал за унапређење саобраћајне и урбане инфраструктуре, али захтева пажљиво разматрање природних, економских и техничких ограничења како би се обезбедила њена ефикасност и одрживост.

4.5. Преглед заштићених природних и културних добара и заштита животне средине

На планском подручју, према постојећим подацима из планске документације нису идентификовани објекти и простори у режиму заштите, како културних тако и природних добара.

Извори загађења на подручју Плана могу бити: отпадне воде из насеља, загађујуће материје из индивидуалних ложишта и котларница, издувни гасови из саобраћаја, као и чврст отпад различитих карактеристика и категорија. Ваздух је најзагађенији у зонама дуж пута (издувни гасови из саобраћаја), у зимском периоду загађење ваздуха је углавном условљено загађујућим материјама из индивидуалних ложишта и котларница.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

У последњих пет година на овом простору је дошло до промене власничке структуре већег дела земљишта, када је компанија „Фортуна маркет“ д.о.о. купила пословни објекат на к.п.бр. 2206/4 КО Аранеловац, који се у РГЗ СКН Аранђеловац тада водио као хала за израду Венчачког камена. Нови власник је извршио реконструкцију и промену намене овог објекта у централни магацин за складиштење робе маркета Фортуна (Решење о граевинској дозволи, бр. ROP-ARA-6867-CPI-3/2020 од 01.09.2020.године). Овом

приликом компанија Фортуна је у своје власништво прибавила 1.3699ха, односно 57,06% земљишта у оквиру границе овог Плана.

Циљ израде Плана је изградња нове саобраћајнице унутар посматраног блока, а која треба да омогући лак и сигуран приступ како постојећем пословном објекту *Фортуна маркет* д.о.о., тако и стамбеним јединицама у том делу блока. Такође треба да обезбеди и функционални приступ свим објектима, како стамбеним, тако и пословним у будућој фази реализације плана. Ово подразумева:

- **Јасну и једноставну саобраћајну инфраструктуру:** Планирање пута или улице која ће бити прилагођена потребама како возила тако и пешака, уз узимање у обзир приступа за особе са инвалидитетом (широке тротоаре, приступне рампе, сигнализацију).
- **Сигурност и безбедност:** Обезбеђивање безбедности корисника саобраћаја, укључујући пешаке и возаче, кроз адекватну саобраћајну сигнализацију, зону за паркирање и лакши приступ јавном превозу ако је потребно.
- **Одвојеност намене:** Физичко раздвајање намена, што ће смањити потенцијалну гужву и нарушавање квалитета живота граана.
- **Олакшан приступ за снабдевање и логистику:** Креирање саобраћајне руте која ће омогућити лакше снабдевање постојећег пословног објекта, али и осигурати да саобраћај не омета стамбену зону.
- **Инклузивност:** Планирање саобраћајнице треба да буде у складу са принципима инклузивног дизајна, што подразумева да се сви корисници, без обзира на могућности (старије особе, особе са инвалидитетом, родитељи са малом децом), лако и безбедно крећу унутар овог простора.

Свеукупно, са аспекта приступачности, овај План треба да омогући ефикасно и безбедно функционисање саобраћаја унутар блока, задржавајући баланс између потреба пословне и стамбене намене, и унапредити квалитет живота за све кориснике.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА, ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕЛИМИНАРНА ПОДЕЛА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА НА ЦЕЛИНЕ, ПРЕДЛОГ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

6.1. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Према важећем Плану генералне регулације за насељено место Аранђеловац (који је плански документ ширег подручја и по хијерархији вишег реда), предметно подручје у граници Плана је намењено изградњи објекта мешовитих намена виших густина које подразумевају објекте претежно вишепородичног становања са пословањем (услуге, угоститељство, туризам и сл.)

Овај План има за циљ да уреди простор тако да се оптимално користе природни ресурси, да се омогући оптимално функционисање постојећих објеката, као и изградња нових. Развој ће бити усмерен на стварање интегрисаних урбаних и природних простора, који ће омогућити одрживи развој, али и заштиту животне средине.

У оквиру саобраћајне мреже, нарочит акценат је на унапређењу општинских путева, који ће бити унапређени како би се осигурала боља доступност насеља и повезаност са мрежом државних путева. Ово ће омогућити ефикаснији саобраћај и бољу интеграцију са

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

осталим деловима општине, чиме ће се побољшати приступачност и мобилност становника.

Постојећи стамбени фонд ће бити унапређен, уз додавање нових услужних садржаја који ће задовољити потребе становништва и подстакнути развој нових стамбених јединица. Развој стамбених зона биће пажљиво планиран у складу са потребама и капацитетима подручја, водећи рачуна о урбаној густини, зеленим површинама и приступу основним услугама.

План предвиђа интеграцију услуга и садржаја кроз изградњу објеката вишепородичног и породичног становања са пословањем, који ће унапредити квалитет живота. Овакав приступ ће осигурати да се урбани развој одвија на уравнотежен и одржив начин, с акцентом на побољшање повезаности и функционисање свих делова општине.

6.2. ПРЕЛИМИНАРНА ПОДЕЛА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Пратећи континуитет планских докумената донетих у претходном периоду за обухват Плана (ПГР за насељено место Аранђеловац), подела подручја Плана на урбанистичке целине дефинисана је у складу са планираном наменом површина и саобраћајним профилима уз које се реализују. Како је предметни обухват део једног блока, простор ће бити третиран као једна целина и биће јасно дефинисан простор за реализацију јавних намена (саобраћајнице).

6.3. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Комплетна површина Плана налази се у грађевинском подручју. Претежну намену земљишта чине:

- површине и објекти јавне намене – саобраћајна инфраструктура;
- површине и објекти остале намене – становање са пословањем

Табела бр. 2 - Биланс површина - планирана намена површина

	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина	
		ha	%
	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	2.4010	100.00
I	Површине јавних намена	0.2026	8.44
1	Саобраћајне површине	0.2008	8.36
2	Железничко земљиште	0.0018	0.08
II	Површине осталих намена	2.1984	91.56
1	Вишепородично становање са пословањем	1.5750	65.60
2	Породично становање са пословањем	0.6234	26.96
	УКУПНО ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПДР	2.4010	100.00

- **Површине и објекти јавне намене**

У оквиру границе плана, планирана претежна намена површина приказана је на *Графичком прилогу бр. 4 - Планирана намена површина* и у табели бр.2

Планирана саобраћајница би била за двосмерни саобраћај са обостраним тротоаром и преко ње би се обезбедио приступ потенцијално формираним парцелама дуж саобраћајнице, а у оквиру површина осталих намена.

Железничко земљиште, тј. пруга узаног колосека заузима свега 17 m² површине Плана и представља део грађевинске парцеле железничког земљишта предвиђеног **Планом генералне регулације за насељено место Аранђеловац** („Службени гласник општине Аранђеловац“, број 66/14, 8/19, 4/20, 8/21 и 11/23);

Техничка и комунална инфраструктура – Опремљеност простора планирати у складу са постојећим капацитетима и планираним проширењима на нивоу ширег обихвата. Изградња нових линија обавиће се у новопробијеној саобраћајници, а све у складу са условима надлежних институција.

Планом ће се дефинисати и потреба за коришћењем обновљивих извора енергије за грејање и хлађење простора (топлотне пумпе) и грејање санитарне воде (соларни колектори и топлотне пумпе). Соларна енергија се уз соларне колекторе може користити и за производњу електричне енергије, коришћењем фото-напонских панела, који се постављају најчешће на крововима објеката.

- **Површине и објекти остале намене**

У делу обихвата планирана је реализација површина осталих намена које су планом вишег реда – ПГР за насељено место Аранеловац дефинисане као мешовите намене више густине, а овим планом разраене као вишепородично и породично становање са пословањем. Начин уређења и изградње на предметном простору биће дефинисана урбанистичким параметрима који ће бити део нацрта Плана (*Графички прилог бр. 4. - Планирана намена површина*)

Постојећи објекти породичног становања на предметном простору остају у функцији, уколико су усклађени са важећим прописима и не угрожавају реализацију Плана, са могућношћу преласка у вишепородично уколико задовоље услове величине парцеле и ширине уличног фронта.

Постојећи објекти услуга – магацин за складиштење робе, функционисаће у оквиру комплекса Фортуна маркет д.о.о. све док компанији ова врста делатности буде претежна намена. На овај начин, уколико дође до промене врсте делатности, биће могуће изградити објекте који су планом вишег реда били и предвиђени на овој локацији. У случају промене делатности, односно престанка обављања претежне намене услуге или магацинског пословања, омогућена је реализација нових садржаја у складу са **планираном наменом дефинисаном Планом вишег реда**, којим је за предметну локацију већ предвиђена изградња објеката мешовитих намена више густине.

У оквиру планираног обухвата, предвиђена је реализација површина **осталих намена - Мешовите намене више густине из плана вишег реда, као вишепородично и**

породично становање са пословањем, у складу са потребама савременог урбаног развоја и принципима одрживог планирања.

Начин уређења и изградње биће дефинисан **урбанистичким параметрима** који чине саставни део овог Плана, и то кроз **Графички прилог број 4 – Планирана намена површина**. Урбанистички параметри укључују основне показатеље: индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, регулационе и грађевинске линије, као и услове за обликовање објеката и уређење отворених површина.

6.4. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Кроз нацрт Плана прописане се параметри у виду општих и посебних правила грађења а које ће третирати следеће области:

- Намену земљишта
- Услове за формирање грађевинске парцеле
- Типологију објеката
- Хоризонтална регулација - дефинише положај објекта на парцели:
- Висинска регулација
- Највећи дозвољени индекси на парцели
- Правила за постојеће објекте
- Изградња више објеката на парцели
- Приступ и смештај возила
- Архитектонско обликовање објеката и материјализација
- Уређивање парцеле и оградивање
- Прикључење објеката на инфраструктуру
- Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора
- Заштита животне средине, природних и непокретних културних добара, технички, санитарни и безбедоносни услови
- Степен комуналне опремљености, стандарди приступачности и мере енергетске ефикасности
- Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама
- Мере енергетске ефикасности

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу, парцелацију и регулацију, која су прописана за детаљне намене по целинама и зонама у подручју Плана. Правила грађења се примењују:

- за директно спровођење - издавање локацијских услова;
- за спровођење кроз израду урбанистичких пројеката;

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Сагледавајући тренутно стање у контексту урбаног развоја, економских и социјалних активности, као и ниво развоја инфраструктуре и потенцијала за будући развој, очекивани ефекти плана односе се на одрживо уређење и коришћење урбаног простора. Овај процес ће бити заснован на детаљној анализи постојећег стања, могућности и

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „СТАРА СТАКЛАРА“ У АРАНЂЕЛОВЦУ

- Елаборат за рани јавни увид -

ограничења које подручје има, као и усаглашавању са стратешким плановима ширег урбаног и регионалног окружења.

На основу планираног решења, нова саобраћајница ће:

- Повезати главне улице (Милоша Црњанског, Цара Душана, Жичку) са унутрашњим делом блока, чиме се обезбеђује проходност и приступност;
- Омогућити функционално снабдевање, прилаз и паркирање у зони услужних и пословних објеката (Фортуна маркет);
- Истовремено обезбедити адекватан прилаз постојећим и будућим вишепородичним стамбеним објектима, укључујући евакуацију, хитне службе и свакодневну употребу;
- Раздвајати намене унутар блока – физички и функционално – омогућавајући да се услуге и пословање не мешају са простором становања, што је у складу са стандардима планирања и квалитета живота.

План подразумева интегрисано комунално и инфраструктурно опремање урбаног подручја, као и дефинисање правила уређења и грађења која ће омогућити квалитетан и одржив развој. Ове мере ће обухватити побољшање јавне инфраструктуре (путна мрежа, водоснабдевање, канализација, електрична енергија и слично), као и усмеравање развоја на начин који уважава потребе локалне заједнице и животне средине.

Такође, посебан акценат биће стављен на мере заштите, као и унапређење јавних и приватних простора, са циљем да се обезбеди виши стандард живота и побољшају услови за становање, рад и рекреацију, уз одржавање баланса између урбаног раста и очувања природних ресурса и екосистема.

Саставни део Плана су графички прилози:

1. ИЗВОД ИЗ ПГР АРАНЂЕЛОВАЦ Р 1:5000
- 2.1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА Р 1:1000
- 2.2. ВЛАСНИЧКИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА Р 1:1000
3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000
4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000

Мај, 2025.године

ГРАФИЧКИ ДЕО:

- 1. ИЗВОД ИЗ ПГР АРАНЂЕЛОВАЦ Р 1:5000**
- 2.1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА Р 1:1000**
- 2.2. ВЛАСНИЧКИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА Р 1:1000**
- 3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000**
- 4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА Р 1:1000**