



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



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

2019
A
Creditworthiness Rating

ARHIPLAN DOO
ARANDELOVAC

Company ID: 17576259
Bisnode d.o.o. / 18.9.2019

ISO 9001
ISO 14001

BUREAU VERITAS
Certification



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за урбанистичко-
архитектонску разраду локације за изградњу
вишепородичног пословно-стамбеног објекта на
к.п.бр. 10825/21 КО Крагујевац 4**

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

ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:
«КРЕАТА» д.о.о. - Београд

ИНВЕСТИТОР : „JUST NATURALE” д.о.о, Крагујевац

новембар, 2020. 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

ПРЕДМЕТ:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног пословно-стамбеног објекта на к.п.бр. 10825/21 КО Крагујевац 4
ИНВЕСТИТОР:	“JUST NATURALE” д.о.о. ул. др. Јована Ристића бр. 3 34 000 Крагујевац
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	“КРЕАТА” д.о.о. Београд, ул. 16.октобра бр. 22 одговорни пројектант: Борис Раковић, дипл.инж.арх. ИКС 300 И561 10
ОБРАЂИВАЧ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:	«АРХИПЛАН» Д.О.О. за планирање, пројектовање и консалтинг Аранђеловац, Кнеза Михаила бр.66
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	ЈЕЛЕНА МИЛИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА МИЛОВАНОВИЋ, грађ.инж. МАЈА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. АЛЕКСАНДРА ЏИНИЋ, мастер инж.урб. ДИМИТРИЈЕ ЦЕНИЋ, дипл.инж.грађ. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.електро. ДУШАН ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел. птт смера
ДИРЕКТОР „АРХИПЛАН” Д.О.О.:	ДРАГАНА БИГА, дипл.инж.арх.

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	2
2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	4
2.1. Врста и намена објекта који се могу градити под условима утврђеним урбанистичким пројектом, односно врста и намена објекта чија је изградња забрањена	4
2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	4
2.3. Положај објекта у односу на регулацију и границе грађевинске парцеле	5
2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	5
2.5. Највећа дозвољена спратност објекта	5
2.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	5
2.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	6
2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објекта	6
2.9. Ограђивање локације	6
2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада	6
2.11. Фазност изградње	6
3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ	7
4. УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	7
5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	7
5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и атмосферских вода	7
5.2. Електроенергетска инфраструктура	8
5.3. Електронска комуникациона инфраструктура	9
5.4. Термоенергетска инфраструктура	9
6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ	9
7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ	10
7.1. Мере заштите животне средине	10
7.2. Мере заштите природних и културних добара	10
7.3. Мере заштите од земљотреса	10
7.4. Мере заштите од пожара	10
7.5. Мере за цивилну заштиту	11

7.6. Мере енергетске ефикасности изградње.....	11
7.7. Стандарди пиступачности.....	11
8. ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА.....	11
9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	11

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта.....	1:500
2. Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта.....	1:500
3. Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу.....	1:500
4. План регулације и нивелације.....	1:500
5. План мрежа и објеката инфраструктуре.....	1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

општа документација

- Информација о локацији са подацима за израду Урбанистичког пројекта за кп.бр. 10825/21 КО Крагујевац 4, број 03-350-586/20 од 23.06.2020. године, издата од Града Крагујевца, Градске управе за друштвене делатности и послове са грађанима, Секретаријата за обједињену процедуру и стамбене послове, Одељења за урбанизам и стамбене послове;
- копија плана, број 953-1/2018-3266 од 03.10.2018. године, издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Крагујевца;
- Прелис листа непокретности број 21408 КО Крагујевац 4, број 952-1/2018-9077 од 30.08.2018. године, издат од РГЗ-Службе за катастар непокретности Крагујевца;
- оверен катастарско-топографски план, израђен од стране Геодетске агенције "ГЕО ОСА" Баре (децембар 2019. година);

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- услови, ЈКП "Водовод и канализација", број 6821/1 од 21.05.2019. године;
- услови, О.Д.С. "ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Крагујевац, број 129276/2 од 29.05.2020. године;
- технички услови, "Телеком Србија" а.д. број 142595/3-2020 од 25.05.2020. године;
- обавештење, "Енергетика" д.о.о. број 174/20 РР од 27.05.2020. године;
- услови, ЈП "Србијагас", Организациони део Београд, број 05-03-2/401 од 21.05.2020. године;
- услови, ЈП "Путеви" Крагујевац, број 05-906/1 од 20.07.2020. године;
- мишљење, Град Крагујевац, Градска управа за друштвене делатности и послове са грађанима, Секретаријат за привреду и друштвене делатности, Одељење за развој пољопривреде и заштиту животне средине, број XXV-02-501-166/20 од 07.07.2020. године.

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 и 9/20) 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 израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона и
- да је израђен у складу са важећим планским документима.

У Аранђеловцу, новембар, 2020. година



Одговорни урбаниста:

Драгана Бига, дипл.инж.арх.
лиценца ИКС 200 0015 03

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта

Према важећем планском документу (План генералне регулације “Радна зона Крагујевац и зона пословања”, “Службени лист града Крагујевца”, број 26/13), за предметну локацију, прописана је обавезна израда Урбанистичког пројекта, па је то и основни повод за израду Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичног пословно – стамбеног објекта на кп.бр. 10825/21 КО Крагујевац 4 (у даљем тексту: Урбанистички пројекат).

Циљ израде Урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких и других услова за предметну локацију, ради реализације планиране изградње – вишепородичног пословно – стамбеног објекта.

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 и 9/20);
- 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 “Радна зона Крагујевац и зона пословања” (“Службени лист града Крагујевца”, број 26/13).

1.3. Обухват Урбанистичког пројекта

Границом Урбанистичког пројекта обухваћена су цела кп.бр. 10825/21, 10822/13, 10822/14, 10868/3 и 10868/4 КО Крагујевац 4.

Укупна површина у обухвату је **0,52.64ha**.

Граница и обухват Урбанистичког пројекта су приказани на графичком прилогу **број 1.** - „Катастарско – топографски план са границом обухвата урбанистичког пројекта“, у размери 1:500.

1.4. Подаци о постојећем стању на локацији

Предметна локација није изграђена. Са североисточне стране се налази постојећа саобраћајница, а инвеститор је у обавези, најкасније до евентуалног подношења захтева за локацијске услове за изградњу објекта на предметној парцели која би имала прикључак на будућу, планирану јавну саобраћајницу, покрене и реализује иницијативу пред надлежним органима да планирана јавна саобраћајница то и постане, уписом одговарајуће намене у Републичком геодетском заводу у складу са законом о премеру и катастру, као и категоризацијом улице у смислу уписа улице у Одлуку о категоризацији улица и општинских путева на територији Града Крагујевца, у складу са Уредбом о критеријумима за категоризацији јавних путева Владе Републике Србије (“Службени гласник РС”, број 38 од 31. маја 2019. године¹).

1 наведено у условима ЈП “Путеви Крагујевац”, број 05-906/1 од 20.07.2020. године, издатим за потребе израде овог Урбанистичког пројекта

Са југоисточне стране је ул. Лепенички булевар, а са западне стране је језеро Бубањ.

У постојећем стању, преко предметне локације пролази постојећа гасоводна мрежа од челичних цеви радног притиска до 16 баг, као и колектор фекалне канализације пречника Ø1300 mm.

1.5. Прикупљена документација

За потребе израде Урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

општа документација

- Информација о локацији са подацима за израду Урбанистичког пројекта за кп.бр. 10825/21 КО Крагујевац 4, број 03-350-586/20 од 23.06.2020. године, издата од Града Крагујевца, Градске управе за друштвене делатности и послове са грађанима, Секретаријата за обједињену процедуру и стамбене послове, Одељења за урбанизам и стамбене послове;
- копија плана, број 953-1/2018-3266 од 03.10.2018. године, издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Крагујевац;
- Препис листа непокретности број 21408 КО Крагујевац 4, број 952-1/2018-9077 од 30.08.2018. године, издат од РГЗ-Службе за катастар непокретности Крагујевац;
- оверен катастарско-топографски план, израђен од стране Геодетске агенције "ГЕО ОСА" Баре (децембар 2019. година);

услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

- услови, ЈКП "Водовод и канализација", број 6821/1 од 21.05.2019. године;
- услови, О.Д.С. "ЕПС Дистрибуција", Огранак Електродистрибуција Крагујевац, број 129276/2 од 29.05.2020. године;
- технички услови, "Телеком Србија" а.д. број 142595/3-2020 од 25.05.2020. године;
- обавештење, "Енергетика" д.о.о. број 174/20 РР од 27.05.2020. године;
- услови, ЈП "Србијагас", Организациони део Београд, број 05-03-2/401 од 21.05.2020. године;
- услови, ЈП "Путеви" Крагујевац, број 05-906/1 од 20.07.2020. године;
- мишљење, Град Крагујевац, Градска управа за друштвене делатности и послове са грађанима, Секретаријат за привреду и друштвене делатности, Одељење за развој пољопривреде и заштиту животне средине, број XXV-02-501-166/20 од 07.07.2020. године.

1.6. Извод из планске документације ширег подручја –

План генералне регулације "Радна зона Крагујевац и зона пословања"

("Службени лист града Крагујевца", број 26/13)

Према важећем планском документу, предметно подручје припада Целине 1-"СТАРА ВАРОШ-САЈМИШТЕ".

Предметна локација се, према карти намене површина, налазе у зони Пославања 1.

За формирану грађевинску парцелу/грађевински комплекс, примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана за **зону пословања 1:**

Намена објекта и простора

Основна намена - мала привреда, мала и средња предузећа, производно занатство, трговина на велико и мало.

Пратеће намене: услужне делатности, становање високих густина (у зонама пословања, становање као пратећа намена или посебан вид пословног становања је могуће од друге етаже објекта), објекти и површине јавних намена, објекти и мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Искључују се све намене чија би делатност угрозила животну средину.

У овој зони објекти се реконструишу и граде као пословно-стамбени, пословни и пословни – привредни објекти.

Величина парцеле

Минимална површина новоформиране парцеле је 25,0 ар.

Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 20,0 м.

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели може бити више објеката. Објекти се на парцели граде у оквиру прописаних урбанистичких показатеља. Други објекат у дну парцеле гради се као слободностојећи или двојни. Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Индекси заузетости:

На нивоу парцеле:

- индекс заузетости парцеле мах 50%
- индекс заузетости подрумске етаже мах 70%

Висинска регулација

Спратност стамбених и анексних објеката мах П+4, а за пословне и привредне делатности у зависности од врсте делатности и технологије рада

Висина објекта је:

- мах 24,0м (до коте венца);
- мах 28,0м (до коте слемена).

Општа правила грађења за зону пословања:

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут и капацитет паркирања, одлагање комуналног отпада, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.

Хоризонтална регулација

Положај објеката у односу на регулациону линију дефинише се према општим правилима.

Растојања грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи од бочних и задњих граница парцела мин. 1/2 висине објеката, уколико је задовољен противпожарни услов. Архитектонско грађевинска структура стандардна. Објекти морају носити архитектонске одлике своје намене.

Објекти привређивања треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

Уређење и организација на парцели према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван суседа. Минимални проценат зелене површине на парцели је 20%.

Паркирање у оквиру парцеле или у објекту, према условима обезбеђења технолошке организације парцеле и нормативу:

- у складу са важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу и важећом градском Одлуком.

Посебни услови

Обавезна је разрада кроз Урбанистички пројекат и одговарајућа документација са аспекта заштите животне средине (потребна процена о потреби израде).

За прилаз на грађевинску парцелу кп.бр. 10825/21 КО Крагујевац 4, са приступног пута означег кп. бр. 10822/15 КО Крагујевац 4.

2. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

На предметној локацији предвиђена је изградња вишепородичног пословно – стамбеног објекта, спратности 2По+П+7+Пс.

Планирани објектат према Правилнику о класификацији објеката (“Службени гласник РС” број 22/15) припада **категорији – V и класи 112222** – 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 повремено боравак преко 2000m² и П+4+Пк (Пс).

Зона одређена за лоцирање планираног објекта, у складу са правилима утврђеним у важећем планском документу, приказана је на графичком прилогу **број 3.** - “Ситуациони приказ зоне предвиђене за изградњу” а на графичком прилогу **број 4.** - “План регулације и нивелације”, где је приказана диспозиција планираног објекта и свих планираних садржаја.

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

Према важећем планском документу, основна намена површина је мала привреда, мала и средња предузећа, производно занатство, трговина на велико и мало, а пратеће намене су: услужне делатности, становање високих густина (у зонама пословања, становање као пратећа намена или посебан вид пословног становања је могуће од друге етаже објекта), објекти и површине јавних намена, објекти и мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Урбанистичким пројектом прецизирана је намена површина и планирана је изградња вишепородичног пословно – стамбеног објекта, спратности 2По+П+7+Пс.

2.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Према условљеностима из важећег планског документа, односно положају планиране регулационе линије (која раздваја површину јавне намене од површине остале намене), неопходно је извршити формирање грађевинске парцеле, путем израде Пројекта препарцелације, чији је саставни део Пројекат геодетског обележавања.

Нова грађевинска парцела (ГП 1) се формира од целих к.п.бр. 10825/21, 10822/13, 10822/14, 10868/3 и 10868/4 КО Крагујевац 4.

Табела број 1.

ФАЗА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ			
ознака	Власнички статус	намена	површина (ha)
к.п.бр. 10825/21	“JUST NATURALE”d.o.o. (својина)	Површина остале намене	0,51.91
к.п.бр. 10822/13	“Југо спорт” д.о.о. (корисник) /		0,00.60
к.п.бр. 10822/14	РС (својина)		0,00.02
к.п.бр. 10868/3	Град Крагујевац (својина) /		0,00.01
к.п.бр. 10868/4	физичка лица (корисници)		0,00.10
УКУПНО - ГП 1			0.52.64

Предлог препарцелације предметних парцела је приказан на графичком прилогу **број 2.** - „Ситуациони приказ предлога препарцелације земљишта“, у размери 1:500.

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

Планирани вишепородични пословно-стамбени објект је позициониран у оквиру грађевинских линија које су дефинисане у важећем планском документу, при чему је обезбеђено удаљење од мин. 5,0 m између спољних ивица колектора фекалне канализације Ø1300 mm и темеља планираног објекта.

2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле

Према важећем планском документу, највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи до 50%, а за подземне етаже до 70%.

Према Урбанистичком пројекту, а на основу Идејног решења, индекс заузетости грађевинске парцеле износи 44%, а за подземне етаже 60%.

2.5. Највећа дозвољена спратност објекта

Према важећем планском документу, спратност стамбених и анексних објеката је мах П+4, а за пословне и привредне делатности у зависности од врсте делатности и технологије рада, а висина објекта је:

- мах 24,0m (до коте венца);
- мах 28,0m (до коте слемена).

Према Урбанистичком пројекту, а на основу Идејног решења, планирана је изградња објекта спратности 2По+П+7+Пс, при чему је висина објекта 24m² до коте венца, односно 28m до коте слемена.

2.6. Услови за изградњу других објеката

У Урбанистичком пројекту, а на основу Идејног решења, није планирана изградња других објеката, осим главног објекта на грађевинској парцели, који је подељен на ламеле А, Б, Ц, Д, Е и Ф.

2 Према чл. 31. 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 и 9/20), у планском документу се одређује највећа дозвољена висина или спратност објекта, па је у разради овог Урбанистичког пројекта поштована највећа дозвољена висина објекта

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

Колски и пешачки приступ до предметне грађевинске парцеле је планиран са градске улице, која са северне стране тангира предметну парцелу.

Унутар локације, планирана је изградња интерне саобраћајнице, која омогућава приступ до паркинг простора на локацији, до гараже у подземним етажама, као и ватрогасног возила.

Критеријуми за одређивање потребног броја паркинг места су:

- 1ПМ / 1 стан
- 1ПМ / на 100m² корисног простора

Према задатим критеријумима, планирана је изградња 187ПМ у подземној гаражи, 14ПМ на отвореном паркингу на локацији, што укупно чини 201ПМ, од чега је 14ПМ за особе са посебним потребама (односно 5% од укупног броја паркинг места, према члану 36. Правилника 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).

2.8. Услови за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

У постојећем стању, предметна локација није изграђена, па нема посебних услова за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката.

2.9. Ограђивање локације

Није планирана изградња ограде.

2.10. Услови за евакуацију комуналног отпада

За евакуацију комуналног отпада, за планирани објект, неопходно је поставити одговарајуће судове који ће празнити надлежно комунално предузеће, које одређује, пре техничког пријема објекта, број и структуру судова за одлагање комуналног отпада.

2.11. Фазност изградње и дозвољена одступања при изради техничке документације

Није планирана фазна изградња.

При изради техничке документације (пројекту за грађевинску дозволу), дозвољена су одступања од приложеног идејног решења које је саставни део Урбанистичког пројекта. Могуће је пројектовање објекта мањих габарита у оквиру прописане зоне за изградњу и положаја објекта из овог Урбанистичког пројекта, који неће утицати на значајну измену тренутно постигнутих урбанистичких параметара. У пројекту за грађевинску дозволу се утврђује дефинитиван габарит и изглед планираног објекта.

3. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина на грађевинској парцели

Табела број 2.

р.б.	Намена	Површина (m ²)	Процент учешћа (%)
1	Под габаритом објекта (основа приземља)	1197	22,8
2	Уређене зелене површине	1252	24
3	Саобраћајне површине	1907	36
5	Пешачке комуникације	908	17,2
	Укупно:	5264	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	мин.2500m ²	5264m ²
степен заузетости (3)	Парцеле - до 50% (или до 2625m ²) подрумска етажа - до 70% (или до 3675m ²)	44% или 2303m ² (хор. пројекција) подрумска етажа – 60% или 3120m ²
спратност	до П+4 Висина објекта је: • max 24,0m (до коте венца); • max 28,0m (до коте слемена).	2По+П+7+Пс Висина објекта је: • max 24,0m (до коте венца); • max 28,0m (до коте слемена).
зеленило	Мин. 20% (1038m ²)	24% или 1252m ²
начин паркирања	Према члану 33. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС", бр. 22/2015)	173ПМ + 14ПМ+14ПМ (201ПМ)

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. 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.

На грађевинској парцели је обезбеђено 24% зелених површина.

5. ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ

Концепција и трасе постојеће и планиране инфраструктуре, приказани су на графичком прилогу **број 5.** - "План мрежа и објеката инфраструктуре".

Објекте и мреже инфраструктуре изводи у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.

5.1. Водоснабдевање и одвођење отпадних и кишних вода

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 6821/1 од 21.05.2019. године, издати од ЈКП "Водовод и канализација"- Крагујевац.

На основу издатих услова, у непосредној близини предметне локације не постоји изграђена

водоводна мрежа, па је исту потребно изградити. На основу важећег планског документа, који је плански основ, у улици Саве Ковачевића постоји изграђена јавна водоводна мрежа, а и у коридору улице са које се остварује приступ предметној локацији планирано је постављање јавне водоводне мреже, па је могуће прикључити планирани објекат уз изградњу недостајуће мреже, потребног пречника.

Преко предметне парцеле, у њеном источном делу, прелази колектор за одвођење отпадних вода, пречника Ø 1300. Темеље планираног објекта поставити на удаљењу од минимум 5m од спољних ивица колектора. Такође, у коридору улице са које се остварује приступ предметној локацији, планирано је постављање вода за одвођење отпадних вода, па је могуће прикључити планирани објекат уз изградњу недостајуће мреже, потребног пречника.

У улици Лепенички булевар, на коју се предметна парцела ослања са источне стране, налази се вод мреже за одвођење атмосферских вода, пречника Ø 400. Такође, југозападно у односу на предметну локацију налази се водена површина (језеро), па је могуће формирати мрежу за одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих уређених површина унутар предметне локације.

Противпожарна заштита обезбедиће се постављањем унутрашње хидрантске мреже, за коју постоје технички услови на предметној локацији.

5.2. Електроенергетска инфраструктура

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 129276/2 од 29.05.2020. године, издати од Електродистрибуције Крагујевац.

У окружењу предметне локације не постоји изграђена електроенергетска мрежа која би могла да обезбеди потребну ангажовану снагу, па је предвиђено да се на локацији изгради трансформаторска станица. Трансформаторска станица биће смештена у приземљу објекта, у југозападном делу, тако да је обезбеђен директан приступ преко интерне саобраћајне површине.

Предвиђено је да се планирана ТС напаја са постојеће електроенергетске мреже у улици Саве Ковачевића.

Прикључни кабловски вод се слободно полаже у рову димензија 0,4x0,8m а на пролазу испод саобраћајница у заштитним цевима 2xØ100mm.

Коначна траса прикључног кабла дефинисаће се у поступку издавања услова и обједињеној процедури.

Инсталација уземљења објекта обезбеђује се изградњом темељног уземљивача објекта. Темељни уземљивач реализовати помоћу Fe/Zn траке 25x4mm, положене преко арматуре темеља пре бетонирања, са потребним изводима за уземљење унутрашњих инсталација. За заштиту од атмосферског пражњења 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 142595/3-2020 од 25.05.2020. године, издата од Предузећа за телекомуникације “Телеком Србија”, Извршна јединица Крагујевац.

У коридору улице Лепенички булевар, налазе се постојеће ЕК инсталације, тако да је могуће остварити прикључак планираног објекта на ЕК 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 ИТО ормана, и у обе цеви увући жицу FeZn d=1,5mm.
- полагање инсталационих каблова планирати у цев у зиду или у техничке канале;
- главни ИТО орман је потребно уземљити;

5.4. Термоенергетска инфраструктура

Гасовод

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 05-03-2/401 од 21.05.2020. године, издати од ЈП “Србијасгас”.

На основу издатих услова, преко предметне парцеле, у њеном североисточном делу прелази вод гасовода средњег притиска. На основу важећег планског документа, који је плански основ, у непосредној близини постоји изграђена мерно регулациона станица (MPC).

Предвиђено је да се део трасе гасовода средњег притиска који прелази преко предметне парцеле измести, у површину јавне намене на коју се предметна парцела ослања и преко које се остварује саобраћајни приступ.

Такође, потребно је изградити недостајућу деоницу дистрибутивног гасовода како би се обезбедили технички услови за прикључење планираног објекта на градску гасоводну мрежу, уз поштовање техничких прописа о паралелном вођењу и укрштању са другим инсталацијама.

Грејање планираног објекта је предвиђено на гас.

Топловод

Саставни део документације Урбанистичког пројекта су услови, број 174/20 ПП од 27.05.2020. године, издати од “Енергетика” д.о.о.

На основу издатих услова у непосредном окружењу не постоји изграђена мрежа система даљинског грејања, па планирани објект није могуће прикључити на исту.

6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

У морфолошком смислу, предметна локација је повољна за изградњу. Нису констатоване промене на терену, које би указивале да постоје било каква ограничења, осим што је потребно поштовати услове сеизмичке заштите.

Конкретни инжењерско-геолошки параметри тла биће предмет детаљнијих елабората, који ће се радити за потребе изградње објекта.

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 планираног објекта на комуналну/техничку 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 објекта геонаслеђа.

На предметној локацији нема регистрованих културних добара, ни археолошких налазишта.

Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, број 36/09, 88/10, 91/10-испр. и 14/16), 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 и 99/11-др.закони), 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

Објект мора бити категоризован и реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

7.4. Мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара, објект мора бити реализован 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.

На основу саобраћајног решења, ватрогасном возилу је омогућен приступ, планираном објекту, са свих страна.

7.5. Мере за цивилну заштиту

На основу Закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник РС", број 111/09, 92/11 и 93/12), 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).

7.7. Стандарди приступачности

Приликом пројектовања новог објекта 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 објекта, 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, чији је одговорни пројектант Борис Раковић, дипл.инж.арх. ("Креата" д.о.о., Београд).

Технички опис планираног објекта је саставни део Идејног решења.

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 града Крагујевца.

Потврђен Урбанистички пројекат (заједно са Планом генералне регулације "Радна зона Крагујевац и зона пословања" - "Службени лист града Крагујевца", број 26/13)) представља основ за издавање Локацијских услова, сходно Закону о планирању и изградњи.

Урбанистички пројекат је урађен у три (3) примерка, од којих се један (1) примерак налази у Градској управи града Крагујевца и два (2) примерка код инвеститора.

новембар, 2020.године



Драгана Бига, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО