

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И ТРГОВИНУ
ЕРКЕР Д.О.О. Велика Плана

11320 Велика Плана, ул Булевар Деспота Стефана бр. 42.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КТП БР. 1557/1 КО ВЕЛИКА ПЛАНА I
(материјал за јавну презентацију)



Инвестотор	ДАРКО РАНКОВИЋ из Велике Плане, Краља Александра I 69
намена врста објекта	Стамбено-пословна зграда тип становања: колективно становање спратности П+5
локација	Велика Плана, угао Николе Пашића и Јована Дучића.
назив и адреса фирме која је урадила урбанистички пројекат	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ, НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И ТРГОВИНУ ЕРКЕР Д.О.О. Велика Плана 11320 Велика Плана, ул Булевар Деспота Стефана бр. 42
датум израде пројекта	април. 2017. године
евиденциони број	5 /2017. примерак бр.

Handwritten signature of the director in blue ink.

директор



април, 2016. године

ERKER

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И ТРГОВИНУ
ЕРКЕР Д.О.О. Велика Плана
11320 Велика Плана, ул Булевар Деспота Стефана бр. 42.

ИНВЕСТИТОР:
ДАРКО РАНКОВИЋ
Краља Александра I 69, Велика Плана
Велика Плана, 11.04.2017. године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
НА КПТ БР. 1557/1 КО ВЕЛИКА ПЛАНА I

РЕШЕЊЕ
О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

За израду наведеног урбанистичког пројекта одређујем Ненада Урошевића, дипл инж арх. са лиценцом одговорног урбанисте архитектонске струке који поседује лиценцу бр. 200099607 Инжињерска комора Србије, који је на овом пројекту ангажован у својству спољнег стручног сарадника.

Директор
Влада Веселинов, дипл. инж грађ.



На основу члана 60., 61. и 62. Закона о планирању и изградњи („ Службени гласник РС ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13, 132/14 и 145/14), а у складу са Планом генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16.), Предузеће за пројектовање, надзор, извођење, инжењеринг и трговину „ ЕРКЕР ” д.о.о. из Велике Плана предлаже Урбанистички пројекат као урбанистичко – архитектонско решење у смислу разраде предметне локације. На основу јавне презентације и прибављеног мишљења Комисије за планове општине Велика Плана, Општинска управа Велике Плана, на седници од _____ потврђује

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено – пословног објекта П+5
на катастарској парцели 1557/1 К.О. Велика Плана I

1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

Предметни урбанистички пројекат се ради на **основу већ урађеног урбанистичког пројекта „Николе Пашића 1”**, који је од стране ЈП „Плана” урађен у марту 2005 године, а исте године је и усвојен. Урбанистички пројекат „Николе Пашића 1” је настао као разрада тада важећег Генералног урбанистичког плана „Велика Плана 2005”(„Међуопштински службени лист, број 12/92.), и Регулационог плана „Центар”, који су за простор у централном градском ткиву предвидели конкретнију разраду урбанистичким пројектом. Обухват урбанистичког пројекта „Николе Пашића 1”, је третирао простор оивичен улицама Николе Пашића, Карађорђево, Јована Дучића и плато испред биоскопа, односно комплекс зграда на више парцела у улици Николе Пашића. Урбанистички пројекат је задовољио све параметре из планова вишег реда, што је Комисија за планове Велике Плана потврдила.

Општина Велика Плана је, нешто касније, усвојила План генералне регулације Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14), који је и сада на снази, а који је потврдио до тада важеће планове и урбанистичке пројекте и преузео обавезе над изграђеним објектима.

Повод израде новог пројекта је стварање свих предуслова за изградњу вишепородичне стамбене зграде са локалима у приземљу, која је предвиђена као објекат у непрекинутом низу, спратности П+5, на катастарској и грађевинској парцели 1557/1 на углу улица Николе Пашића и Јована Дучића у насељу Велика Плана. Поред стамбено - пословне зграде планираће се и низ неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији становања.

Изградња предметног вишепородичног стамбеног објекта је планирана на грађевинском земљишту у приватној својини.

Пројекат се ради на основу параметара Плана генералне регулације насеља Велика Плана, односно на основу Информације о локацији.

Локација обухваћена израдом Урбанистичког пројекта налази се унутар грађевинског подручја насеља Велика Плана, на земљишту које је Планом генералне регулације насеља Велика Плана дефинисано као централно градско подручје I у зони Ужи градски центар 3 - вишепородично становање. Зона даје могућност да се уз вишепородично становање (као доминантно) појаве и други комплементарни објекти и намене, укључујући објекте јавне намене, простори трговина, канцеларијских делатности и личних услуга, објекти спорта и рекреације, површине јавног зеленила.

План генералне регулације је, смерницама примене и спровођења Плана, прописао обавезу израде урбанистичког пројекта у случајевима формирања комплекса вишепородичног становања, а као урбанистичко – архитектонску разраду нових и неизграђених локација.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

а. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

Закон о планирању и изградњи („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14 и 145/14),

Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 64/15),

б. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат „Николе Пашића 1”, потврђен од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство и инспекцијске послове под бројем 353-37/2005-III/04 од дана 07.04.2005.

План генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16)

3. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Земљиште на коме је планирана изградња стамбеног објекта са пословним садржајима припада Катастарској општини Велика Плана I и унутар је границе грађевинског земљишта насеља. Налази се у зони ужег центра Велике Плана у којој је заступљено становање као претежна делатност.

Терен будуће изградње се налази на доминантној локацији постојећег градског ткива и у односу на главне саобраћајне правце насеља Велика Плана. Предметно земљиште је позиционирано на раскрсници улица Николе Пашића и Јована Дучића као две примарне градске саобраћајнице насеља Велика Плана, а иза је Градског парка.

Локација се главном подужном фасадом, са јужне стране, директно наслања на улицу Николе Пашића, која је примарна саобраћајница насеља Велика Плана. Задња фасада објекта је, на северу, орјентисана ка улици Јована Дучића.

У непосредној близини предметне локације су углавном стамбено - пословне зграде сличне спратности, изграђени као објекти у непрекинутом низу.

Грађевинска парцела бр. 1557/1 КО Велика Плана I је неизграђена, али је комунално потпуно опремљена.

4. ПРЕДМЕТНО ПОДРУЧЈЕ КОЈЕ СЕ УРЕЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ И ГРАНИЦА ОБУХВАТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 1557/1 К.О. Велика Плана I.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта поклапа се са границом предметне кат. парцеле 1557/1, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, стамбено - пословног комплекса и обухвата и коридор обе саобраћајнице у којој су положене трасе секундарних инфраструктурних система, а који су кључни за повезивање стамбене зграде на систем техничке и комуналне инфраструктуре. То се односи на улицу Николе Пашића, која је

формирана на кат. парцели бр. 2931/1 и главну приступну улицу Јована Дучића, која је формирана на парцели 1559.

5. ПРИНЦИПИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ВЕЛИКА ПЛАНА

Смернице из урбанистичког пројекта Николе Пашића 1

Урбанистички пројекат „Николе Пашића 1” обухвата део простора оивичен улицама Николе Пашића, Карађорђевог, Јована Дучића и платоом испред биоскопа. Према плану намене површина овај простор је планиран за мешовите намене и вишепородично становање. На локацији коју посматра урбанистички пројекат формира се 14 парцела.

За ову зону утврђени су следећи посебни критеријуми и параметри :

- Могућа изградња вишепородичних стамбених објеката у низу или прекинутом низу
- Спратност максимално 4 етажe. Објекти су категорисани у две висинске групе, П+3+Пк, до ул. Николе Пашића и П+2 +Пк до ул. Јована Дучића и Карађорђевог.
- Којефицијент изграђености макс. 1,5
- Степен искоришћености макс. 60 %
- Изградња пословног простора могућа је у приземним етажама стамбених објеката или у засебним објектима и то за делатности које не угрожавају животну средину
- За лоцирање објеката са вишепородичним становањем са обавезним пословним простором, бар у приземљу објекта, планиран је део земљишта који се ослања на улицу Николе Пашића. У овим објектима могуће је формирати пословни простор и на вишим етажама.
- Грађевинска линија одређена је у зависности од локације објеката и улице у којој се објекат налази, што за наведену парцелу значи 5,0 м. Простор између регулационе и грађевинске линије код објеката у улици Николе Пашића може се користити за формирање улазне партије и платоа.

Обзиром да је за наведену парцелу урађен урбанистички пројекат и да су на основу истог издата акта којима се одобрава изградња и употреба објеката, **за новопланиране садржаје могуће је урадити нови урбанистички пројекат** за планирану изградњу на парцели која има својство грађевинске парцеле, а који ће уважити нове урбанистичке параметаре и правила грађења.

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

На основу Плана генералне регулације Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16) локација предметног комплекса се налази унутар границе грађевинског земљишта насеља Велика Плана.

Зонирањем земљишта у Плану генералне регулације припадајући простор предметне катастарске и грађевинске парцеле одређен је у оквиру грађевинског подручја Велика Плана I. Припада зони **1. Ужи градски центар**. У овој зони доминира индивидуално становање, али се у оквиру зоне могу планирати и друге врсте и намене објеката као што су: јавни и инфраструктурни објекти, објекти заштите, вишепородични стамбени објекти, куће за одмор, привредни и посебни објекти, објекти терцијалних и комерцијалних делатности.

Општа правила регулације за планирање и изградњу објектата у зони Ужи градски центар

- Минимална површина парцеле 150 м² и минимално лице парцеле према улици је 10 м.
- Удаљеност новог објекта од другог објекта, односно од границе суседне парцеле прописано је у посебним правилима градње Плана. Изузетно, објекат се може градити и на мањој удаљености од прописане уз писмену сагласност суседа,

- Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена. Висина надзидка стамбене подкровне етажe износи највише 1,6 м.
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је II (приземље) уз могућност изградње подрумске етажe.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију :
 - 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
 - 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,
 - 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објекта, под условом да су постављене на висини већој од 3,0 м
- Грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
 - 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
 - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
 - 0,9 м на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 2,5 м
 - 1,2 м на делу објекта према задњем дворишту, уз услов да је најмање растојање од задње линије суседне грађевинске парцеле једнако или веће од 5,0 м
- Еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,
- Отворене спољне степнице могу се постављати уз објекат, према улици ако је грађевинска линија најмање 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м . Степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у габарит објекта,
- Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етажe) могу прећи регулациону линију и то:
 - 0,15 м стопе темеља и подрумски зидови до дубине од 2,6 м испод коте тротоара,
 - 0,5 м стопе темеља и подрумски зидови веће дубине од 2,6 м у односу на коту тротоара,
 - 1,0 м шахтови подрумских просторија,
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле
- За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван јавног пута. Број потребних паркинг или гаражних места одређује се по нормативу:
 - У случају становања - 1 паркинг место на 1 стан,
 - У случају пословања и комерцијалних делатности – 1 паркинг место на 70 м² корисне површине објекта или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу, уколико је засебна пословна јединица мања од 70 м² корисне површине,
 - У случају туризма – број паркинг места износи 60% од укупног броја соба или апартмана,
 - У случају производних делатности – 1 паркинг место на 200 м² бруто површине објекта
- Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина,

- За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м,
- Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограђивање грађевинске парцеле може се извести зиданом оградом до висине од 0,9 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела може имати и већу висину од 1,4 м, али уз сагласност суседа. Непрозирна зидана ограда стубове ограде мора имати на земљишту власника ограде,
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,
- Индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 4,0. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже које се користе за помоћни и гаражни простор
- Индекс заузетости за зону Ужи градски центар је 75%.

Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у зони Ужи градски центар

- Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 5 и више стамбених јединица.
- Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти),
- Најмања грађевинска парцела за вишепородичан стамбени објекат је 500 м²,
- На парцели се могу градити вишепородични слободностојећи, објекти у непрекинутом и прекинутом низу,
- Најмања ширина уличног фронта парцеле је 16,0 м за слободностојеће, односно 12,0 м за објекте у непрекинутом низу, односно 14,0 м у прекинутом низу,
- Растојање регулационе линије од грађевинске линије према улици Николе Пашића је 2,0 м, а према улици Јована Дучића је 4,0 м.
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м,
- Спратност вишепородичних стамбених објеката може бити у зони већих густина становања, као што је ужи градски центар, П+3 до По+П+10,
- Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,
- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 м² корисне површине пословног простора,
- Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објеката у габариту, подземно испод габарита објекта или надземно на грађевинској парцели,
- На једној грађевинској парцели могу бити изграђени један или више вишепородичних стамбених објеката
- прикључак на комуналну инфраструктуру се остварује према посебним условима надлежних јавних предузећа,
- За потребе урбанистичко – архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања, предвиђа се израда урбанистичког пројекта

Локацијским условима за Централно градско подручје, односно за зону Ужи градски центар насеља Велика Плана, а за потребе изградње предметне вишепородичне стамбено - пословне зграде утврђени су конкретни следећи параметри:

- Предметна грађевинска парцела 1557/1 К.О. Велика Плана I налази се на раскрсници улица Николе Пашића и Јована Дучића и површине је 626 м²,
- Терен локације је у нагибу до 1° са источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла локације није вршено,
- На предметној парцели 1557/1 К.О. Велика Плана I је, у зависности од расположивог земљишта, могуће градити једну или више стамбених зграда са више станова, као слободностојеће објекте, спратности до П+10,
- На предметној парцели је могуће градити и приземан помоћни објекат, под условом да се не прекорачује предвиђени индекс изграђености за зону,
- Максималан индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 4,0.
- Максималан степен заузетости парцеле за зону Ужи градски центар је 75%.
- Удаљење грађевинске линије од регулационе линије у улици Николе Пашића је минимално 2,0 м, а у улици Јована Дучића је минимално 4,0 м.
- Удаљење новопланираног објекта од суседних парцела мора бити најмање 3,0 м, уколико објекти нису у прекинутом и непрекинутом низу.
- Кота приземља новопланираног објекта је максимално 1,2 м у односу на коту терена око објекта,
- Постоји могућност фазне градње објекта,
- Грађевинска парцела се ослања на улице Николе Пашића и Јована Дучића. Николе Пашића има функцију примарне улице у насељу, а која је асфалтирана са урађеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоаром. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода. Улица Јована Дучића је стамбена улица у насељу и делимично је изграђена, али је опремљена бројним инфраструктурним трасама.
- Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити преко прилаза са интерне саобраћајнице, уз услов да се не омета кретање пешака тротоаром и омогући безбедан прилаз моторним возилима са парцеле на јавни пут, без угрожавања колског и пешачког саобраћаја ободним улицама,
- Проблем недостајућег броја паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја недостајућих паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде, у складу са посебном одлуком о износу накнаде за недостајуће паркинг место на парцели на којој се гради стамбени објекат намењен за вишепородично становање.
- Објекат се може поставити и на мањем удаљењу у односу на међну линију суседне парцеле у односу на Планом предвиђено удаљење, под два услова:
 - да се нови објекат изграђује у непрекинутом или прекинутом низу у ситуацији када су суседни објекти већ изграђени на синору парцела,
 - да власник предметне парцеле добије писмену сагласност власника суседне парцеле.

6. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА И ЗЕМЉИШТУ У ЗОНИ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана за КО Велика Плана 1, катастарска и грађевинска парцела број 1557/1 К.О. Велика Плана 1, представља изграђено грађевинско земљиште, објекат (572 м²) и њива 2. класе (54 м²). Укупна површина парцеле је 626 м², односно 6,26 ари. Земљиште на предметној грађевинској парцели 1557/1 је расчишћено и спремно за будућу изградњу.

Предметна парцела има облик правоуглог трапеза, тренутно је неизграђена, а њено непосредно окружење је потпуно опремљено свим инфраструктурним системима.

Парцела 1557/1 К.О. Велика Плана је остало земљиште, односно налази се у приватном власништву.

Парцеле број 2931/3, 1557/2 и 1557/3 (уз улицу Николе Пашића) и парцела 1557/4 уз улицу (Јована Дучића) су рестлови некадашње старе парцелације централне зоне насеља Велика Плана, која никада није исправљена. Ради се о врло малим и неправилним катастарским

парцелама које улазе у коридор путног земљишта ове две улице. Као такве оне су јавне површине (јавно грађевинско земљиште), а биће искоришћене за формирање тротоара.

Парцела број 2931/1 К.О. Велика Плана је коловоз улице Николе Пашића, на којем је решено и подужно јавно паркирање.

Коридор улице се налази у грађевинском подручју. Као примарна саобраћајница насеља Велика Плана, улица Николе Пашића има велики саобраћајни и функционални значај. Ова улица је, поред улице Војводе Мишића, главни радијални саобраћајни правац Велике Плана. На истоку излази на булевар Милоша Великог, а на западу на улицу Краља Александра и тиме чини низ примарних градских саобраћајница насеља Велика Плана. Путни појас улице Николе Пашића, у зони израде пројекта, је широк и износи ~ 19,0 м. Пут је уређено земљиште са двосмерним током, асфалтном подлогом коловоза, изграђеним ивичњацима и углавном изграђеним тротоарима, прописаног габарита. Улица је опремљена свим инфраструктурним водовима и трасама завидног капацитета.

Предметна улица Николе Пашића је Решењем о изузимању из маја 1962 год., Споразуму о накнади за изузето земљиште и Одлуком о одређивању јавног грађевинског земљишта у општини Велика Плана из 2004 год. проглашене за површину јавне намене.

Парцела број 1559 К.О. Велика Плана је коловоз улице Јована Дучића.

Улица Јована Дучића нема већи саобраћајни значај за насеље Велика Плана. У режиму категоризације она је стамбена улица, која се слепо завршава испред платоа код Дома културе. Путни појас улице Јована Дучића, у зони израде пројекта, је узак и износи ~ 4,7 м. Пут је делимично уређено земљиште, двосмерног саобраћајног тока. Већим делом, коловоз ове улице (према западу) је асфалтиран без изграђених ивичњака и тротоара. У зони израде урбанистичког пројекта улица је неизграђена јавна површина, са земљаном подлогом и завршава се слепо. Улица је опремљена бројним подземним инфраструктурним водовима и трасама.

Ободна парцела на западу, број 1554/1 је остало земљиште у приватном власништву. На њој постоји изграђен стамбено – пословни објекат П+4 намењен колективном становању са локалима у приземљу.

Ободна парцела на истоку, број 1392 представља плато испред Дома културе, а делимично се користи и за паркирање путничких возила. Као таква она је површина јавне намене.

У непосредном окружењу предметне парцеле 1557/1 су суседни стамбено – пословни објекти у непрекинутом низу, спратности до П+4. Сви суседни објекти поседују локале у приземљу и станове на спратним етажама. Новопланирана зграда и суседни објекти на западу су постављени на истој грађевинској линији и чиниће чврсто изграђену уличну структуру улице Николе Пашића. (графички прилог бр. 1). Све ободне парцеле, осим путног земљишта, су приватне, односно у категорији су осталог грађевинског земљишта.

Сходно одредбама важећег Плана генералне регулације насеља Велика Плана, намена зоне је преваходно стамбена, али се уз стамбене објекте могу формирати и терцијални садржаји, који подразумевају услужне, пословне и комерцијалне просторе и објекте као комплементарне намене основној.

7. КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Ободни терен посматраног подручја око предметног објекта је врло раван са уједначеним висинским котама. То је нормално, обзиром да је окружење партерно изграђено и уређено и да су слободне површине објекта у низу (у окружењу) намењене одводњавању воде од објекта. Постоји благ пад земљишта од запада према истоку. Висинске коте се крећу у просеку од 116,1 до 116,6 мнм.

Главни приступни пут је улица Николе Пашића која је примарна саобраћајница у насељу. Она је у паду од југозапада према североистоку, али тај пад није велики. Улица је изграђена саобраћајница широког профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, ивичњака и тротоара, тако да атмосферска вода углавном може да се слива без задржавања. У коридору саобраћајнице су положени сви инфраструктурни водови. Ова улица поседује мешовити колектор канализације, тако да се одводњавање тротоара и коловоза улице обавља преко сливника. У траси саобраћајнице је положен водоводни цевовод, гасоводна дистрибутивна линија под притиском од 4 бара. Постоји електродистрибутивна надземна мрежа, положена на стубовима. Такође дуж ове улице постоје телекомуникационе подземне инсталације.

8. КОНЦЕПТ ПРОЈЕКТА

Намера инвеститора је да на предметној парцели број 1557/1 К.О. Велика Плана 1 изгради вишепородичан стамбено - пословни објекат, тако да новопланирани објекат уклопи у могућности и ограничења парцеле и непосредног окружења.

Основу представља изградња колективне стамбене зграде у низу, спратности П+5, са једном степеништом вертикалом и два локала у приземљу. Објекат је троугаоног облика у основи и прати облик парцеле. Димензије вишепородичног објекта у основи су 36,5 x 31,1 x 19,0 м. Спратне етаже су, у дозвољеним границама, мало препуштене у односу на основу приземља, осим у западном делу, где је нов објекат постављен уз суседни. Смањење габарита приземља је извршено из разлога уклапања у простор дефинисан грађевинским линијама, односно да би се нормално и комфорно организовали садржаји у партеру, као што је изградња обавезног паркинг простора и опремање парцеле комуналним садржајима. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

Структура станова је базирана на различитој квадратури и сличној функционалној организацији унутар објекта, која се уз мања одступања понавља на типским спратовима (од 1. до 4.). Планирано је да објекат поседује два локала у приземљу, по два четворособна и три мања двособна стана на спратним етажама. Последњи пети спрат ће организацијом бити атипичан, јер је планирана изградња једног великог стана са врло комфортном терасом.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити одговарајући и директан саобраћајни приступ са приступног пута (улице Јована Дучића), довољан број паркинг места за путничке аутомобиле и низ неопходних инфраструктурних објеката.

9. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Грађевинска парцела број 1557/1 поседује облик правоуглог трапеза и прилично је правилна. Са површином од 626 м² је довољно комфорна, али због облика и окружења не пружа пуно могућности за различиту организацију објекта и околног простора. Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима, односу према грађевинским линијама, односу према околним површинама јавне намене и о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан).

Предметна парцела поседује широк улични фронт према обе саобраћајнице које је тангирају. Према улици Николи Пашића од 46,1 м и према улици Јована Дучића 39,0 м. Дужина бочне међе према суседној парцели на западу је 28,0. Оваква пропорција страница троугла је добра, односно добар је однос ширине и дубине парцеле, што обезбеђује и квалитетну функционалну организацију објекта на парцели.

Стамбено – пословна зграда је организована као објекат у непрекинутом низу. Суседни стамбено – пословни објекат П+4 је постављен на синору парцела 1554/1 и 1557/1, чиме је

успостављен непрекинути улични низ. Обавеза инвеститора је да овај улични низ изградње дуж улице Николе Пашића настави, односно изградњом предметног објекта заврши, обзиром да је даље на истоку површина јавне намене.

За конципирање положаја новопланираног објекта на парцели у ужој градској зони одлучујућу улогу имају четири параметра :

1. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према улици Николе Пашића је 2,0 м,
2. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према улици Јована Дучића је 4,0 м,
3. За потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта дозвољено је да поједини грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
 - 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
 - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
 - грађевински елементи на објекту (у хоризонталној пројекцији) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена.
4. Број потребних паркинг места у случају становања одређује се по нормативу: 1 паркинг место на 1 стан, односно 1 паркинг место на 1 локал.

Према северу, приземље предметног, новопланираног објекта колективног становања је постављено на удаљењу од 6,5 м од ивице суседне парцеле број 1557/4 (јавна површина).

Према југоистоку приземље зграде је од ивица парцела 2931/3, 1557/3 и 1557/2 удаљено 2,0 м. Спратне етаже новог објекта су у виду препуста избачене у односу на приземље за дозвољених 1,2 м.

Како се ради о ужем центру насеља, у окружењу доминирају стамбено – пословни, пословни и јавни објекти. Из тог разлога је у урбанистичком и урбоекономском смислу пожељно да се у овом потесу, дуж улице Николе Пашића, планирају и граде објекти колективног становања са или без пословних просторија у приземним етажама, веће висине.

Пројекат се ради за велику грађевинску парцелу, али функционално прилично сложену. Из тог разлога је у смислу правилне функционалне организације, укупне безбедности и задовољења садржаја, неопходно крајње рационално планирати простор.

10. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Индекс заузетости парцеле (однос између бруто површине под објектима и површине грађевинске парцеле помножено са 100).

Индекс изграђености парцеле (однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле).

1. Површина земљишта предметне парцеле бр. 1557/1 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбеног комплекса - 626 м², односно 6,26 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 300,65 м², нето 260,97 м²
3. Бруто површина свих етажа планираног стамбеног објекта - 2456,87 м²

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{300,65}{626} \times 100 = 48,03 \% < 75 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$C_{из} = \frac{2456,87}{626} = 3.92 < 4.0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбено - пословног објекта – Пр+5 (приземље+пет спратова)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – у низу
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 2,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +116.30 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- максимална висина кровног венца објекта – 18.02 м од околног тла
- максимална висина слемена објекта – 22.12 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - +0.00 у односу на ниво тла испред објекта

11. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ И ОДНОС ОБЈЕКТА ПРЕМА РЕГУЛАЦИОНОЈ И ГРАЂЕВИНСКОЈ ЛИНИЈИ

положај објекта на парцели

Планирани вишепородични стамбено - пословни објекат П+5 је постављен централно и бочно на парцели, уз западну међну линију и то као објекат у непрекинутом низу. Предметна парцела има прилично правилан облик правоуглог трапеза, па су странице планираног објекта скоро паралелне ивицама парцеле 1557/1, осим на истоку.

Грађевинске линије дозвољене градње су повучене у односу на обе регулационе линије према површинама јавног земљишта. Југоисточна страна објекта је у потпуности стољена са предњом грађевинском линијом улице Николе Пашића. Северна страна објекта је од задње грађевинске линије према улици Јована Дучића удаљена 2,5 м. Правац објекта прати правац југоисточне и северне ивице парцеле.

Приземље стамбено - пословног објекта је од југоисточне ивице парцеле (путно земљиште) удаљено 2,0 м, а од северне ивице 6,5 м. Од ивице суседне парцеле на истоку објекат је удаљен 8,0 м. На западу објекат је стопљен са међном линијом парцела 1554/1 и 1557/1.

Спратне етаже стамбеног објекта су са две стране препуштене у односу на приземље. Препуштање је извршено у складу са Информацијом о локацији (на основу Плана генералне регулације). На северој фасади, према улици Јована Дучића, спратне етаже су препуштене 1,1м, а на југоистоку, према улици Николе Пашића 1,2 м у односу на основни габарит објекта. Испусти на уличним фасадама не прелазе прописану регулациону линију, пошто је објекат померен ка западу, те су препусти у оквирима дозвољене градње.

Западна фасада је на синору парцела 1554/1 и 1557/1. На њој нема никаквих испуста ни отвора, јер би то значило залажење у суседну парцелу.

регулациона линија

Предметна катастарска парцела има правилан облик правоуглог трапеза. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 1557/1 се са једном страном граничи са површином остале намене на кат. парцели 1554/1, а са три (југоисточне, источне и северне), са површинама јавне намене. Граничи се са коридором улице Николе Пашића, на парцелама 2931/3, 1557/2 и 1557/3, са коридором улице Јована Дучића, на парцели 1557/4 и са платоом испред Дома културе на парцели 1392.

Без обзира на начин коришћења земљишта, само су парцеле 2931/3, 1557/2, 1557/3, 2931/1, 1557/4 и 1559 проглашене за јавно земљиште у функцији пута. Стога регулациона линија

предметне парцеле бр. 1557/1 према проглашеним површинама јавног земљишта одговара југоисточној и северној међној линији (границе парцеле), чиме положај регулационих линија остаје стопљен са физичким и катастарским ивицама парцела бр. 1557/1 и парцела 2931/3, 1557/3 и 1557/4.

грађевинска линија

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат су изграђени други колективни стамбени и пословни објекти у низу, па је грађевинска линија и физички дефинисана. Планом генералне регулације насеља Велика Плана положај и правац грађевинских линија у окружењу је само потврђен. Према улици Николе Пашића главна (прописана) грађевинска линија је повучена за 2,0 м у односу на регулациону линију. Према улици Јована Дучића грађевинска линија је повучена за 4,0 м у односу на регулациону.

На основу тога стварна грађевинска линија, као почетак градње колективног стамбеног објекта, је у односу на регулациону линију улице Николе Пашића повучена 2,0 м. Предњи део објекта је у потпуности стопљен са грађевинском линијом.

Грађевинска линија дозвољене градње према улици Јована Дучића је повучена за 4,0 м у односу на регулациону линију. Приземље објекта није стопљено са северном грађевинском линијом, већ је објекат повучен за 2,5 м у односу на дозвољени почетак градње.

Планом генералне регулације Велика Плана, прецизирано је да вишепородичан стамбени или пословни објекат мора бити удаљен минимално 3,0 м од ивица суседних парцела. У овом случају то није неопходно јер се ради о реализацији објекта у непрекинутом низу.

Планом генералне регулације Велика Плана је дозвољено да спратне етаже вишепородичних објеката поседују грађевинске елементе у виду испада. Само у ситуацији када су испади виши од 3,0 м у односу на коту терена, могу прелазити главну (прописану) грађевинску линију максимално за 1,2 м према предњем делу дворишта, односно 0,6 м или 0,9 м на делу објекта према бочним двориштима.

У конкретној ситуацији, на југоисточној фасади, ивице спратних етажа су прпуштене 1,2 м. Ивице спратних етажа на северу су препуштене 1,1 м у односу на грађевинску линију.

Положај регулационих и грађевинских линија новопланираног објекта на парцели, приказан је у графичком прилогу бр. 3 - Ситуациони план – План нивелације и регулације. Аналитика геодетских тачака, па самим тим и тачна просторна диспозиција Регулационе линије, одређена је координатама међних тачака у склопу овереног Катастарско – топографског плана

Координате тачака темена свих релевантних грађевинских линија:

Теме	Y	X
Гл1	7506388.175	4909685.634
Гл2	7506429.100	4909706.881
Гл3	7506429.007	4909704.733
Гл4	7506389.939	4909707.344

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
О1	7506388.530	4909685.941
О2	7506420.890	4909702.738
О3	7506389.844	4909704.893

12. НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта, обзиром да је углавном изграђен, је релативно раван. Постоји природни, блажи пад земљишта по једној равни. Нагиб је од запада према истоку (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 116,1 до 116,6 мнм. Пад је присутан и дуж тротоара улице Николе Пашића, од југозапада ка североистоку и од изграђених објеката ка ивици коловоза. Разлика у нивелатама (максимално – минимално) је у распону од 10 до 20 цм, што је занемарљиво. Терен је стабилан и добре носивости.

Улица Николе Пашића је конструктивно изграђена и поседује нивелете које су непроменљиве.

Висинска кота пода приземља вишепородичног објекта на парцели 1557/1 је скоро идентична са нивелетом тротоара. Од ивице објекта присутан је пад тротоара према коловозу. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1% од објеката и са саобраћајне површине у сливне решетке. Испод трасе коловоза Николе Пашића је изграђен колектор за одвођење атмосферске воде.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +116,30 мнм (релативна кота +0,00). То је кота приземља предметне стамбено – пословне зграде П+5.

Целокупно нивелационо решење предметног комплекса, детаљно је садржано у графичком прилогу бр. 3 - Ситуациони план - план нивелације и регулације, али и у оквиру других графичких прилога.

13. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана грађевинским линијама. Планирани индекси заузетости парцеле од 48.03 није велики, али зато индекс изграђености парцеле 3,92 има врло високу вредност, која је врло близу максимално допуштеној за грађевинско земљиште у Ужој градској зони.

То практично значи да, без обзира на заузетост перцеле у партерном нивоу, није могућа било каква накнадна изградња на парцели 1557/1 због великог броја етажа стамбене зграде.

Ободни, путни појас улице ће бити искоришћен за формирање тротоара, а паркирање на парцели изводиће се директно са улице Јована Дучића.

Реализација пројекта у смислу изградње објеката изводиће се у једној фази.

14. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Предметна локација, односно парцела бр. 1557/1 је позиционирана на раскрсници улица Николе Пашића и Јована Дучића као две примарне градске саобраћајнице насеља Велика Плана, односно са две стране, југоисточне и северне, је тангирана поменутиим градским саобраћајницама. Читав тај простор се у продужетку, наставља на јавну површину - плато испред Дома културе.

Улица Николе Пашића је примарна градска саобраћајница великог интензитета саобраћаја, широког габарита, са ширином коловоза од ~ 8,1 м и двосмерним саобраћајем. Поседује радијалан правац у односу на центар. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоарима. Дуж улице Николе Пашића је реализовано подужно паркирање намењено путничким возилима. Паркинг простор је јаван и у режиму је регулације стационарног саобраћаја централне зоне насеља Велика Плана.

Међутим, за предметну локацију и будућу стамбено – пословну зграду, улица Николе Пашића, у саобраћајном смислу нема скоро никакав значај, јер је цела функционална организација зграде усмерена према улици Јована Дучића.

Улица Јована Дучића је сабирна (стамбена) и ниже категоризације у насељеном месту са ширином коловоза од ~ 4,0 до 4,7 м, невеликог интензитета саобраћаја.

Улица Јована Дучића нема већи саобраћајни значај за насеље Велика Плана. У режиму категоризације она је стамбена улица, која се слепо завршава испред платоа код Дома културе. Пут је делимично уређено земљиште, двосмерног саобраћајног тока. Већим делом коловоз ове улице (према западу) је асфалтиран без изграђених ивичњака и тротоара. У зони израде урбанистичког пројекта улица је неизграђена јавна површина, са земљаном подлогом и завршава се слепо. Улица је опремљена бројним подземним инфраструктурним водовима и трасама. За предметну парцелу 1557/1 и будућу стамбено-пословну зграду ова улица је главни и једини приступни пут.

Обе улице, Николе Пашића (део катастарске парцеле 2931/1) и Јована Дучића (део катастарске парцеле 1559), су проглашено јавно градско земљиште којим управља општина Велика Плана.

У оквиру предметне кат. парцеле, од саобраћајних површина, неће постојати изградња интерне приступно-паркирне колске саобраћајнице, већ само попречног паркинг простор за путничка возила, који је планиран да се реализује уз коловоз улице Јована Дучића.

Паркинг простор за путничка возила је постављен паралелно са стамбеном зградом и коловозом улице, попречно на парцели, правцем запад-исток. Укупна ширина паркинга је 5,0 x 37,5 м.

У сваком случају очекивани интензитет колског саобраћаја око предметне парцеле неће бити велики ни учестао и директно ће зависити од броја паркинг места који је прецизиран на 23.

На предметној парцели, у северном делу, предвиђен је пространи паркинг простор са укупно 21 до 23 паркинг места за попречно паркирање путничких аутомобила (димензија 2,5 x 5,0 м). Паркинг простор је намењених искључиво станарима стамбене зграде и власницима два локала у приземљу.

На паркинг простору у партеру има 13 до 15 места. На 8 до 9 места инвеститор је планирао да угради покретне хидрауличне паркинг платформе за паркирање по два возила, једно изнад другог. Потреба за хидрауличном паркинг платформом се одразила на укупну естетику објекта, а посебно на велику висину приземља. Хидраулична платформа за аутомобиле заузима и део простора испод паркинга у виду рова, односно армирано – бетонске каде, дубине ~ 200 цм, а све у циљу манипулације возилима. Покретна платформа за паркирање је димензија 4,8 x 2,3 м и користи се да истовремено опслужи два возила. Број паркинг места је димензионисан према очекиваним потребама и реалним просторним могућностима парцеле. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место по јединици стамбеног простора, односно локала:

СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – спратност П+5

ПРИЗЕМЉЕ – 2 локала у приземљу = 2 паркинг места

ЧЕТИРИ СПРАТНЕ ЕТАЖЕ – 5 станова по спрату x 4 спрата = 20 паркинг места

ПОСЛЕДЊА ПЕТА ЕТАЖА – 1 стан на последњем спрату = 1 паркинг место

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 23 места

Из овога се види да ће предложено концептуално решење простора бити дефицитарно за 1 до 2 паркинг места, што ће бити прецизно одређено техничком документацијом. Локална самоуправа је Планом генералне регулације насеља Велика Плана предвидела, да у ситуацији када инвеститор није у ситуацији да на грађевинској парцели, на којој гради, обезбеди потребан број паркинг места, проблем недостајућег броја паркинг места до 20 % од укупног потребног броја паркинг места, може да се реши уплатом одређеног износа накнаде, а у складу са посебном Одлуком о износу накнаде за недостајуће паркинг место.

Улични коридор улице Николе Пашића је широк. Улица је прилично мирна и скоро да је у потпуности реализована као површина јавне намене. Све осим тротоара у целости - читавом дужином. Производ тога је резервисан широк и довољан простор за изградњу тротоара, приближне ширине 6,0 м. Урбанистички пројекат ни у једном делу не ремети предвиђени континуитет пешачког саобраћаја на тротоару улица Николе Пашића и Јована Дучића. Тиме ће се физички омогућити несметано кретање пешака дуж улица и формирање трга на истоку парцеле 1557/1, односно у тачки пресека ова два тока.

Графички део пројекта бр.4 – План саобраћајних комуникација.

15. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

У архитектонском и естетском обликовању новопланираног објекта одлучујућу улогу има намена објекта, односно њена функционална организација и окружење у којем објекат треба да егзистира.

На парцели је планирана реализација вишепордичног стамбеног објекта, димензија у основи 40,72 x 34,64 x 19,14 м, максималне спратности П+5. Објекат је постављен централно и бочно на парцели, уз западну ивицу парцеле. Приземље ће бити искоришћено за формирање два локала и степенишно – лифтовске вертикале. Све надземне етаже будућег објекта биће стамбеног карактера.

Предвиђена спратност новог објекта ће се у потпуности уклопити у окружење улице Николе Пашића у коме доминирају колективни стамбени објекти са спратношћу ~ П+4 у низу. Посебно је важна архитектура и естетика новог објекта јер је објекат на реперном месту, на раскрсници два тока и сагледљив у простору.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у масивном систему. Темељи, стубови и греде свих зидова градиће се у армираном бетону, масивне испуне зидова од префабрикованих блокова, а главни елементи кровне конструкције од бетонских греда и пуних плоча. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Стамбене објекте је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна конструкција је дрвена, а кровни покривач је сендвич лим.

Приликом пројектовања се посебно водило рачуна о композицији и обликовању зграде.

Колективна стамбена зграда биће опремљена свим инсталационим прикључцима (електрична енергија, вода, гас, топловод, канализација, тт прикључак, интернет везе).

16. ИНФРАСТРУКТУРА

Како се ради о зони у ужем центру насеља и то уз важне саобраћајнице, локација поседује све предуслове за повезивање на инфраструктурне водове. Изграђена инфраструктура је новијег датума, односно пратила је реализацију улице Николе Пашића, па су положени пречници завидног капацитета и пројектовани су за градску зону у којој треба да доминирају вишепородичне стамбене зграде и комерцијални садржаји.

1. Електроенергетска мрежа

Непосредно окружење предметне локације је опремљено дистрибутивном мрежом, али ограниченог обима. Постојећа нисконапонска мрежа у улици Николе Пашића је надземна и недовољна, односно слабог капацитета.

За потребе стављања у функцију новог стамбено - пословног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у МБ трафо станици „Николе Пашића” у подземни ров, дуж коридора улица Јована Дучића, положи нисконапонски прикључни кабловски вод ПП00-А 4 x 150мм. На тај начин је неопходно извршити повезивање ТС непрекидно са два подземна кабла, типа ПП00-А 4 x 150 мм кроз кабловице од ПВЦ-а, коридором улице Јована Дучића, до кабловског прикључног ормара, планираног на фасади новоизграђеног објекта.

У холу зграде, код улазне партије, пројектом ће се предвидети диспозиција разводног електро ормара са системом аутоматских осигурача.

Саставни део Урбанистичког пројекта су услови за пројектовање надлежног дистрибутивног предузећа, којим се потврђује могућност прикључења и дају услови под којима је објекат могуће прикључити на електро-енергетску мрежу.

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору улице Јована Дучића постоји изграђени водоводни вод ПВЦ Ø 110 мм, који је довољан за комплетну дистрибуцију пијаће воде објеката и за потребе рада спољашње хидрантске мреже. Притисак воде у цевоводу је 10 бага.

Новопланиране зграде прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко водомерне шахте димензија минимално 1,6 x 1,6 м, у којој ће се монтирати два водомера. Један централни за потребе пијаће воде станара, а други евентуално за потребе хидранта.

На мрежу градског водовода трасом ДН Ø 63 мм или максимално ДН Ø 90 мм прикључити новопланирани стамбено - пословни објекат. У случају да се инвеститор одлучи за формирање спољног надземног хидранта на парцели, а за потребе гашења пожара, повезивање новог објекта и уличне дистрибутивне водоводне линије извршити водоводном трасом Ø 110 мм, што би аутоматски значило поскупљење укупне вредности инвестиције.

Обавеза инвеститора је да омогући да сваки стан има могућност индивидуалног читавања потрошене пијаће воде.

Саставни део Урбанистичког пројекта јесу услови за пројектовање надлежног дистрибутивног предузећа, којим се потврђује могућност прикључења на централни систем водоснабдевања.

3. Фекална и атмосферска канализација

Предметни комплекс има потребе за фекалном и атмосферском канализацијом. На овом подручју постоји јавна мрежа фекалне канализације. У коридору улице Николе Пашића положена је линија мешовите фекално - атмосферске канализације, док је у коридору улице Јована Дучића положена траса фекалне канализације Ø 200 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор.

Предвиђено је да се стамбени комплекс канализацијоним линијама Ø 160 мм, преко канализационих (ревизионих) шахти прикључи на улични фекални одвод Ø 200 мм улице Јована Дучића. На парцели су планиране две ревизионе шахте фекалне канализације.

Стамбени објекат има првенствено потребу за фекалном канализационом мрежом, док се са саобраћајних површина и кровних равни објекта атмосферске воде морају негде одводити или уводити у систем атмосферске канализације неке друге улице. О томе се мора водити рачуна при планирању. Највећа количина атмосферске воде са парцеле одводиће се ипак слободним падом коловоза улице Николе Пашића. Крајњи реципијент отпадних вода мора да буде мешовити колектор атмосферско-фекалног типа.

Одводњавање атмосферске воде са објекта и асфалтних површина саобраћајнице, решава се путем одвођења воде системом падова равни ка каналима и сливницама у атмосферску канализацију. Обезбедити минималан пад саобраћајнице и тротоара од 1-1,5 %.

4. Гасна мрежа

Насеље Велика Плана је у највећем обиму гасификовано, односно изграђена је обимна мрежа гасних инсталација до потрошача. Мрежа је базирана на дистрибутивним гасним водовима положеним у јавним површинама улица. Повезивање потрошача је избор власника појединачних објеката, а подлеже одређеним правилима. Из разлога рентабилности, надлежно дистрибутивно предузеће захтева да за прикључење постојећег објекта колективног становања на дистрибутивну гасоводну мрежу најмање 50 % потенцијалних потрошача из објекта колективног становања потпише Уговор о изградњи гасног прикључка. Приликом планирања и изградње колективних стамбених објеката инвеститор се може одредити за повезивање новопланираног објекта на дистрибутивну гасну инсталацију, чиме преузима обавезу финансирања трошкова изградње гасног прикључка, што касније утиче на цену некретнина.

У путном појасу улице Јована Дучића изграђена је гасоводна дистрибутивна линија ДН 180 са притиском од 4 бара у цевима. На ову трасу је могуће прикључити планирани објекат или у фази изградње објеката или накнадно и тиме дуготрајно решити проблем грејања и припреме топле воде.

5. Телефонска мрежа

Подручје посматране локације је опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима, тако да је могуће стамбену зграду на предметној парцели прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу смештену у улици Николе Пашића.

6. Грејање - топовод

Унутрашњи простор новопланираних стамбених површина је потребно грејати. У овој зони – ужег центра Велике Планае, постоји изграђени систем централног грејања који је намењен потребама грејања Дома културе и станова у колективним зградама дуж улице Николе Пашића. Условима ЈКП „Топлана” дата је могућност прикључка нове предметне зграде на топоводну мрежу, а преко прикључне шахте, која би се изградила у коловозу улице Јована Дучића, а непосредно испред новог објекта.

Избор начина грејања одредиће инвеститор сходно потребама и могућностима. Систем грејања дефинисаће се пројектом документацијом.

17. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

На локацији обухваћеној изградом Урбанистичког пројекта планирана је изградња вишепородичног стамбено - пословног објекта. Стамбени објекат поседоваће једну бочно постављену степенишну вертикалу. Реализација изградње објекта је планиран на земљишту површине 626 м² и бруто површином објекта у основи од 296 м².

Објекат ће се градити са спратношћу Пр+5, висином кровног венца на коти 18,02 м у односу на тло и котом слемена објекта на коти 22,12 м. На свим етажама објекта су станови, а у приземљу су два локала. Укупно 21 стан различите површине стамбених јединица.

У противпожарном смислу планирано је да се стамбени комплекс брани двојако и то омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са две стране објекту и интервенцијом ватрогасне јединице, и постојањем унутрашње хидрантске мреже.

Примаран саобраћајни правац – улица Николе Пашића, посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајнице, радијусе кривина, итд., има више него задовољавајуће саобраћајне параметре за потребе интервенције ватрогасне службе ватрогасним возилима. Радијус кривине на раскрсници Николе Пашића и осталих ободних улица (Краља Александра и Милоша Великог) је већи од минимално дозвољеног и потпуно прилагођен потребама ватрогасних возила. Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко улице Момира Гајића у улицу Краља Александра, а затим у улицу Николе Пашића..

Велика површина парцеле од 6,26 ари, већа висина објекта и приступ објекту са три стране оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на југоисточној и северној фасади комплекса, на којима постоји могућност комфорог прилаза ватрогасним возилом објекту. Простор интерног паркинга на парцели, тротоара и коловози улица око новопланираног објекта су комфорни. У случају веће интервенције могуће је паркинг простор ослободити од путничких возила и искористити за потребе интервенције ватрогасне службе.

Овакав тип стамбеног комплекса са локалима у приземљу – вишепородична стамбена зграда у низу П+5, није у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу у ситуацији када је кота пода последње етажне објекта нижа од 22 м, односно када зграда не спада у групу високих објеката. Осим у ситуацији када инвеститор жели да изврши додатно инвестиционо улагање и тиме повећа безбедност станара. У том случају воду за потребе коришћења

спољашњег хидранта осигурати из градске дистрибутивне водоводне мреже Ø110 мм. Водоводна мрежа треба да поседује довољну количину воде под потребним притиском од мин. 2.5 бара. У цевима водоводне мреже положених на предметној локацији, мора да буде довољне количине воде за континуирано гашење пожара у трајању од мин. 2 сата, при радном притиску у хидрантској мрежи од мин. 2.5 бара. Положај једног или више спољног подземног хидранта дати према пожарној угрожености простора и према слободној површини парцеле. У ситуацији реализације спољне хидрантске мреже, укупно планирати 2 (два) спољна хидранта Б/Ц. Један испред, а други иза зграде, у површини паркинг простора, који ће се водом снабдевати кроз једну водоводну трасу у функцији противпожарне заштите комплекса.

Спољашње хидранте планирати као подземне у северном и јужном делу парцеле. Тиме би се обезбедила противпожарна сигурност две фасаде објекта и паркинг простора. Спољашња хидрантска мрежа би се водом снабдевала из градске мреже, односно линије Ø 110 изграђене у путном појасу улице Јована Дучића. Удаљење спољашњих хидраната у југоисточном и северном делу у односу на објекат свести на 4 м, а не на 5 м, што је оптимално.

18. ЕВАКУАЦИЈА СМЕЋА

За потребе комплекса, бочно, на истоку парцеле, планиран је уређен, асфалтиран или бетонирани плато за смештај три контејнера капацитета 1100 литара. Пажљиво контејнера предвиђено је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

19. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ И НЕИЗГРАЂЕНИХ ПОВРШИНА

Понуђеним пројектним решењем зелене површине на парцели 1557/1 скоро да не постоје. То је стога што се ради о ужој градској зони у којој су допуштени изузетно високи дозвољени индекси (75 % индекс заузетости парцеле објектом и 4,0 индекс изграђености) и зона у којој доминирају пешачке површине. Обзиром да се ради о самом центру насеља, о локацији на раскрсници две улице, о зони у којој су економски разлози неумољиви, о великом броју потребних паркинг места на парцели, укупан биланс неизграђених и уређених озелењених простора је незадовољавајући, али већ виђен у свим централним деловима већих насеља.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.