

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 Просторним планом општине Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 17/13), Предузеће за пројектовање, грађевинарство и инжењеринг „ Илић & Ко ”из Смедеревске Паланке 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 привредног објекта за депоновање и прераду
речног наноса - сепарације
на катастарској парцели 1717 К.О. Лозовик

1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

Повод израде пројекта је стварање урбанистичких, архитектонских, саобраћајних и инфраструктурних предуслова за формирање погона сепарације, односно привредног објекта за депоновање и прераду речног наноса. Поред производног погона за прераду шљунка, планираће се и низ пратећих, саобраћајних и инфраструктурних садржаја на парцели у функцији пословања.

Реализација предметног производног комплекса је планирана на катастарској парцели 1717 која је у приватној својини, а налази се на пољопривредном и водном земљишту у склопу К.О. Лозовик, у оквиру атара, али ван границе грађевинског подручја.

Пројекат се ради на основу параметара Просторног плана општине Велика Плана, односно на основу Информације о локацији.

Локација обухваћена израдом Урбанистичког пројекта налази се изван грађевинског подручја сеоског насеља Лозовик, на земљишту које је Просторним планом општине Велика Плана дефинисано као водно подручје К.О. Лозовик – тачка 1.3. водно земљиште.

Ради се о пољопривредном земљишту на левој обали Велике Мораве, које је периодично плављено изливањем реке и то у режиму великих (стогодишњих) вода. Како је читава зона до насипа небраћена од поплавног таласа, то је проглашена за водно подручје.

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

Просторни план општине Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 17/13.)

3. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Земљиште на коме је планирана организација производних садржаја припада катастарској општини Лозовик, изван је границе грађевинског земљишта сеоског насеља и потпада под остало земљиште. Налази се на простору приобаља реке Велике Мораве. Парцела 1717 К.О. Лозовик је од речног тока је удаљена око 580 м, а од ивице насеља више од 2500 м. На околном земљишту је доминантна пољопривредна производња.

Река Велика Морава је позната по томе да меандрира, односно мења ток отицаја воде. По свему судећи да је предметна парцела 1717 баш на обали некадашњег тока, па је на том земљишту тло и даље богато водом, што резултира већим површинама под ретком шумом.

Читаво подручје у непосредној околини је периодично плављено изливањем реке Велике Мораве, али ретко, у режиму стогодишњих вода. Земљиште није брањено од поплавног таласа, па је Планом проглашено за водно подручје.

Локација будуће изградње (кат. парцела 1717) се у југозападном и југоисточном делу директно наслања на два некатегорисана, јавна пута на кат. парцелама 1716 и 10002/3. Северозападним и североисточним делом се граничи са суседним пољопривредним парцелама (кат. парцеле 1718, 1730, 1731, 1732 и 1733). Суседне парцеле, на североистоку и северозападу су парцеле на осталом земљишту.

Грађевинска парцела бр. 1717 КО Лозовик је неизграђена и комунално неопремљена.

4. ПРЕДМЕТНО ПОДРУЧЈЕ КОЈЕ СЕ УРЕЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ И ГРАНИЦА ОБУХВАТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 1717 К.О. Лозовик.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта поклапа се са границом предметне кат. парцеле 1717, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, производног комплекса. Обухвата и коридор две приступне саобраћајнице. У коридору некатегорисаног пута на парцели 10002/3 је неопходно положити линију далеководног кабла преко низа бетонских стубова. Оба пута су општинском Одлуком проглашена површином јавне намене, тј. некатегорисани пољски путеви у општини Велика Плана.

5. ПРИНЦИПИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ВОДНОГ ЗЕМЉИШТА ОПШТИНЕ ВЕЛИКА ПЛАНА

На основу Просторног плана општине Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 17/13.) локација предметног комплекса се налази изван границе грађевинског земљишта сеоског насеља Лозовик.

Зонирањем земљишта у Просторном плану припадајући простор предметне катастарске парцеле одређен је као водно подручје у оквиру атарског подручја Лозовика. Припада зони **1.3. - водно земљиште. На водном земљишту је забрањена изградња.** Дозвољена је изузетно :

1. изградња водних објеката и других објеката и уређаја у функцији коришћења водног земљишта, у смислу Закона о водама;
2. **изградња привредних објеката за експлоатацију речног материјала**, узгој рибе и сл., и комерцијалних објеката за спорт, туризам и рекреацију, према посебним условима из овог Плана;
3. изградња објеката инфраструктуре, јавних објеката или јавних површина, у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката;
4. изградња мањих некомерцијалних објеката за рекреацију и повремену боравак.

Правила уређења и грађења водних објеката и других објеката и уређаја у функцији коришћења водног земљишта

- Изградња водних објеката и других објеката у функцији коришћења водног земљишта, у смислу Закона о водама, реализује се директно на основу Просторног плана и Закона, издавањем локацијских услова.

Изградња привредних објеката за експлоатацију речног материјала

- изградња привредних објеката за експлоатацију речног материјала, мини хидроцентрали, устава, проточних хидроелектрана, објеката за узгој рибе и сл., и комерцијалних објеката за спорт, туризам и рекреацију на водном земљишту, у складу са овим Планом, реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке (приступ на јавни или некатегорисани пут, минимални ниво комуналне опремљености – електричну енергију, интерни систем водовода и канализације), и то на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта (односно на основу плана детаљне регулације уколико локација нема приступ на јавни пут па је потребно обезбедити нове јавне површине), у складу са правилима грађења утврђеним у Плану и посебно прибављених водопривредних услова.

Изградња објеката инфраструктуре, јавних објеката и јавних површина

- изградња објеката инфраструктуре на водном земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних пољопривредних или јавних путева, односно уз регулисане имовинско правне односе, у складу са Законом, на земљишту изван ових парцела (на бази закупа, права службености пролаза, непотпуне експропријације и сл.).
- За просецање нових путева свих категорија потребно је доношење плана детаљне регулације.
- изградња јавних објеката и јавних површина могуће је реализовати на парцелама које имају приступ на јавни пут, а ти објекти могу имати интерне системе водовода, канализације и електроснабдевања уколико њихова функција то захтева и то на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану или на основу урбанистичког плана уколико је потребно обезбедити нове јавне површине.

Парцелација

- На водном земљишту је могућа парцелација, у циљу изградње објекта у складу са овим Планом, при чему парцеле не могу бити мање површине од 0,50 ha, нити лица према јавном или некатегорисаном путу мањег од 20 m.
- Уколико неправилан облик и физичке одлике парцеле то захтевају, може се, на основу посебног пројекта парцелације, извести парцелација са прилазним путем у ширини од најмање 3,50 m у склопу једне од новодобијених парцела.
- На постојећим катастарским парцелама површине мање од 0,50 ha, уколико испуњавају све услове прописане овим принципима и правилима дозвољена је изградња у складу са одредбама Плана.
- За изградњу објеката на водном земљишту на основу овог Плана, према њиховој намени и карактеру, у складу са законском процедуром утврђује се потреба израде процене утицаја на животну средину.
- За изградњу свих објеката на водном земљишту инвеститор сноси ризик штете настале од високог водостаја, о чему даје посебну изјаву пре издавања грађевинске дозволе.

Правила за изградњу привредних објеката за експлоатацију речног материјала

- минимална површина парцеле за напред наведене пословне објекте је 0,20 ha;
- максимални индекс заузетости парцеле свим присутним садржајима С је 50 % (објекти, приступне, манипулативне, паркинг површине).
- минимална заступљеност планираних шумских површина на парцели је 20 %;
- спратност објекта – II (приземље);
- грађевинска линија мин. 5,00 m, удаљеност објекта од суседних парцела мин. 3,50 m;
- минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, а прикључење на електромрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама, односно систем за третман отпадних вода у случају веће производње отпадних вода) уколико је потребно за технологију објекта или радова;
- у оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за одлагање комуналног и другог отпада, у складу са прописима и планираном наменом;
- оградавање парцеле са овим објектима се не планира.

6. КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА И ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Терен у залеђу леве обале Велике Мораве је настао као речна тераса, наносом речног муља. Због присутног високог нивоа подземних вода и различитог речног наноса који чини земљиште, терен је условно стабилан и условно добре носивости. На овом делу терена нису уочени савремени геодинамички процеси који би угрожавали његову изградњу и употребу.

Према расположивим хидрографским подацима локација се налази у сливу водотока реке Велике Мораве. Поље је под директним утицајем постојећих површинских и подземних вода, на коме је присутан висок ниво подземне воде. У непосредној близини локације, северозападно у односу на предметну парцелу, на удаљењу од 580 м, је корито реке Велике Мораве са земљаном обалом.

Ободни терен посматраног подручја је у нивелационом смислу изузетно уједначен, укључујући и површине некатегорисаних путева које су неизграђене и насуте. Не постоје битније разлике у висинским котама терена.

Североисточни део парцеле 1717 је скоро апсолутно раван и креће се око коте 83.95 мнм.

Југозападни део је у смислу нивелације у благом паду по две равни и то од севера ка југу и од истока према западу. Пад земљишта је врло благ и голим оком једва приметан. Креће се у распону од 83,95 до 83,78 мнм.

7. КАРАКТЕР ПРЕДМЕТНОГ ПРОСТОРА И ПАРЦЕЛА У ЗОНИ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

На основу *извода из Катастра непокретности* за К.О. Лозовик, парцела број 1717 К.О. Лозовик, представља неизграђену пољопривредну парцелу на осталом земљишту, укупне површине парцеле 4838 м², односно 48,38 ари на потесу Пијавче. Има облик издуженог, неправилног, правоугаоника и комунално је неопремљена.

Парцела број 1716 К.О. Лозовик, представља остало земљиште у јавној својини – некатегорисани пут, површине 3,0 ари, у својини општине Велика Плана.

Парцела број 10002/3 К.О. Лозовик, представља остало земљиште у државној својини – некатегорисани пут, површине 100,06 ари, корисник општина Велика Плана.

У непосредном окружењу предметне парцеле нема других изграђених објеката. Све ободне парцеле, осим путног и водног земљишта реке Велике Мораве, су пољопривредне, приватне, односно у категорији су осталог грађевинског земљишта.

Сходно Просторном плану цео потес од корита реке Велике Мораве до насипа на катастарској парцели 10001, која је у власништву ЈВП „Србијаводе,, је небрањено плавно подручје и као такво је водно земљиште.

По подацима Републичког геодетског завода, парцеле 1716 и 10002/3 К.О. Лозовик су некатегорисани пољски путеви, неизграђене површине насуте шљунком и представљају јавно земљиште. У саобраћајном смислу немају никакав значај осим као приступ парцелама пољопривредним машинама.

8. КОНЦЕПТ ПРОЈЕКТА

Инвеститор планира да на катастарској парцели 1717 К.О. Лозовик постави постројење за сепарацију природног шљунка, који вади у приобаљу Велике Мораве. За рад постројења и обављања пратећих активности у пословању, инвеститору је неоподно сигурно и трајно снабдевање електричном енергијом, јер је она потребна целодневно и за време, када систем сепарације није у погону (ноћу и за време зимских месеци), за потребе осветљавања, одржавања опреме, боравак чувара и сл.

Технолошки поступак сепарације природног шљунка одвијаће се као „суви поступак”, без коришћења воде за испирање материјала. Поступак се састоји у допремању природног шљунка камионима до места сепарације, где ће се вршити привремено депоновање непрерађеног материјала, који у себи осим шљунка садржи делове земље и механичку нечистоћу. Сирови материјал се утоваривачем усипа у челични кош, одакле се транспортним тракама допрема до примарног сита, где се преко вибрационе решетке издваја крупна фракција пречника преко 32 мм (иберауф) и мешани материјал звани „сејанац”. Сејанац се поново додаје у поступак сепарације. Од примарног сита, материјал се даље транспортује до главног сита за сепарацију, где се издваја више фракција, пречника камена мањег од 32 мм, а према технолошким стандардима, Од главног сита, тракастим транспортерима, фракциони материјал се сипа на места лагеровања, која заузимају простор кружне основе, пречника око 10,0 м, купастог облика, на довољном међусобном растојању, тако да не долази до мешање материјала различитих фракција.

Допремање материјала и његово депоновање издвојених фракција врши се према динамичком плану, тако да се на парцели увек оставља довољно места за манипулисање опремом и машинама.

За обављање пословне делатности, на парцели је предвиђена изградња једног управног објекта П+1, димензија 9,6 x 6,3 м у основи. У приземљу су предвиђене просторија за пресвлачење радника, канцеларија за обављање административних послова, трпезарија са кухињом, купатило са ВЦ-ом и помоћна просторија испод степеништа, где се планира хидрофорско постројење са бушеним бунаром. На спрату су планиране две просторије за одмор запослених са терасом око целог објекта, која треба да служи за надгледање технолошког поступка и чување машина и возила.

Новопланирани управни објекат треба да буду реализован као слободностојећи објекат на парцели. Градиће се од чврстог грађевинског материјала.

Овој пословној целини је неопходно обезбедити комфоран саобраћајни приступ са приступног пута на кат парцели 10002/3, двосмерну интерну саобраћајницу унутар парцеле, довољан број паркинг места за камионе и утовариваче, пар паркинг места путничких возила и низ неопходних (нужних) инфраструктурних објеката и система.

9. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Грађевинска парцела број 1717 поседује облик неправилног правоугаоника. Са површином од 4838 м² је и довољно комфорна. Како је њива слабог квалитета за пољопривредну производњу (њива 4. класе) она је идеална за неку другу дозвољену намену.

Приликом формирања технолошког поступка, посебно се водило рачуна о минималним удаљењима основног габарита новопланираног погона сепарације од ивица суседних грађевинских парцела од 3,5 м, о потребном броју паркинг места за тешка теретна возила, о геометрији и габариту интерне саобраћајнице на парцели, али и о површини парцеле под зеленилом - шумом.

Предметна парцела поседује широк улични фронт према некатегорисаном, јавном путу на парцели 10002/3 од 150 м. Дужина краћих бочних међа према суседним парцелама је 31,2 односно 35,7 м. Овакав, добар однос ширине и дубине парцеле, даје могућност да се парцела добро функционално организује.

За конципирање технолошких целина производног погона за сепарисање природног шљунка, односно за одређивање положаја новопланираних објеката, материјала и постројења на парцели, одлучујућу улогу имају три параметра :

1. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према обе јавне некатегорисане саобраћајнице на парцелама 1716 и 10002/3 је 5,0 м;
2. Растојање основног габарита новопланираних објеката и постројења сепарације од границе суседних катастарских парцела је најмање 3,5 м;
3. Диспозиција и габарит интерне саобраћајнице на парцели, са манипулативном површином која је у функцији технолошког процеса.

„Багер Бет 2009” није власник катастарске парцеле 1717 К.О. Лозовик. За потребе реализације производног погона направљен је писмени Уговор између инвеститора „Багер Бет 2009” и власника парцеле 1717 о закупу земљишта. Тиме је уједно прибављена сагласност власника парцеле 1717 да је сагласан да се парцела користи за депоновање и прераду природног речног наноса из корита Велике Мораве.

Сходно важећем Просторном плану општине Велика Плана, минимално удаљење привредних објеката за експлатацију речног материјала у овој зони, од бочних међних линија суседних парцеле је 3,5 м.

Сви планирани објекти на парцели су постављени као слободностојећи. Према северозападу, производни погон за сепарацију природног шљунка, је постављено на удаљењу од 3,5 м од ивице суседне парцеле број 1718. Управни обекат је према југозападној међној линији постављен на 5,0 м удаљења, а од суседне катастарске парцеле 1718 на минималном удаљењу од 4,2 м.

Без обзира што у окружењу доминирају пољопривредне оранице и површине под ретком шумом, обзиром да се ради о приобаљу реке Велике Мораве, потпуно је логично да се у овој зони планирају и граде погони за експлатацију речног материјала са пратећим пословним садржајима.

Узимајући у обзир захтеве инвеститора, саобраћајне предиспозиције и потребе, те могућности локације, простор је функционално подељен у три подужна нивоа и то :

1. Предњи подужни, југоисточни део парцеле, према главном приступном путу (10002/3) је намењен формирању комфорне интерне саобраћајнице која поседује и функционални значај у технолошком поступку превоза и прераде шљунка.
2. Задњи подужни, северозападни део парцеле, резервисан је за постављање погона за сепарацију шљунка и депоновање различитих фракција сепарисаног каменог агрегата,
3. Доњи, југозападни део парцеле је зона намењена изградњи управног објекта и веће пошумљене површине.

Југоисточни, подужни део парцеле, представљаће зону моторног и пешачког приступа парцели са главног некатегорисаног пута, као и за организацију паркинг површини путничких возила.

У грађевинском смислу, на земљишту предметне парцеле није потребно вршити скоро никакве земљане радове. Основни и припремни радови на терену односе се на насипање будућих саобраћајних површина набијеним шљунком.

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. 1717 која је у закупу од стране инвеститора, а намењена је реализацији производног комплекса - 4838 м², односно 48,38 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, (новоплан. управног објекта - 55,77 м², нето 40,71 м² + погон за сепарацију шљунка са свим одлагалиштима (депоима) фракција шљунка 1021 м²)
3. Бруто површина свих етажа планираног управног објекта - 118,34 м², нето 89,77 м² + погон за сепарацију шљунка 1021 м²

Индекс заузетости парцеле

$$S_{ис} = \frac{1077}{4828} \times 100 = 22.31 \% < 50 \%$$

Индекс изграђености парцеле

$$S_{из} = \frac{1139}{4828} = 0.236$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног управног објекта – П +1 (приземље + спрат)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – у околини нема других изграђених објеката, на суседним парцелама
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,5 м
- апсолутна, реперна кота околног терена - +84.65 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног управног објекта
- максимална висина кровног венца објекта – 5.90 м од околног тла
- максимална висина слемена објекта – 7.80 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - +0.80 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 слободностојећи управни објекат П+1 је постављен југозападно на парцели, на грађевинској линији према јавној површини – некатегорисаном путу на парцели 1716. Постројење за сепарацију шљунка је постављено бочно - подужно, близу северозападне ивице парцеле, на удаљењу од 3,5 м од међне линије суседне парцеле 1718.

Предметна парцела има прилично правилан облик правоугаоника, па су странице планираних објекта и постројења скоро паралелне ивицама парцеле 1717.

Грађевинске линије дозвољене градње према површинама јавне намене (1716 и 10002/3) су повучене у односу на обе регулационе линије. Југозападна страна управног објекта је наслонена на бочну (прописану) грађевинску линију, и са њом је стопљена. Правац управног објекта прати правац југозападне ивице парцеле. Постојење за прераду природног шљунка – сепарацију је постављено у задњем делу парцеле, ван грађевинских линија.

Сви садржаји на парцели, обзиром на облик парцеле и технолошке захтеве су организовани подужно - по боку, јер је мања дубина парцеле у односу на ширину и улични фронт према приступној саобраћајници на парцели 10002/3. Оваква диспозиција објеката и садржаја на парцели је и једино могућа.

Планирана је из више функционалних и организационих условљености садржаних пре свега у облику и димензијама парцеле и потреби за обезбеђивањем довољне површине за лагеровањем расутог материјала у виду непрерађеног шљунка и произведених фракција каменог агрегата. Томе треба придодати и организацију унутрашњег транспорта камионима, који је директно у функцији производње, обезбеђивање довољног броја паркинг места за тешка теретна возила и путничке аутомобиле, организацију зеленила.

Приземље управног објекта је од југозападне ивице парцеле (путно земљиште) удаљено 5,0 м. Од ивице суседне парцеле на северозападу објекат је удаљен 4,2 м.

Спратна етажа управног објекта је са три стране препуштена у односу на приземље за 30 цм. Препусти су у функцији терасе на спрату, која има улогу у контроли рада постројења и надзора над машинама и радним површинама.

Постројење за сепарацију природног шљунка је постављено подужно на парцели у правцу северисток – југозапад, на удаљењу од 3,5 м од ивице суседне парцеле 1718 на северозападу.

регулациона линија

Предметна катастарска парцела има облик неправилног правоугаоника. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 1717 се са две стране граничи са површинама остале намене на кат. парцелама 1718, 1730, 1731, 1732 и 1733, а са две југоисточне и југозападне, са површинама јавне намене, односно некатегорисаним пољским путевима, на парцелама 10002/3 и 1716.

Регулациона линија предметне парцеле бр. 1717 према површинама јавне намене одговара југоисточној и југозападној међној линији (границама парцеле), чиме положај регулационе линије остаје стопљен са физичком и катастарском ивицом парцела бр. 1717 и парцела 10002/3 и 1716.

грађевинска линија

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат нема других изграђених објеката, па грађевинска линија подручја није физички одређена. Просторним планом општине Велика Плана положај и правац грађевинских линија је дефинисан Правилима за изградњу привредних објеката за експлатацију речног материјала. Према површинама јавне намене грађевинске линија су повучене за 5,0 м у односу на регулационе линије.

Просторним планом општине Велика Плана је прецизирано да нови, планирани објекти морају бити удаљени минимално 3,5 м од ивица суседних парцела.

Положај регулационих и грађевинских линија планираних објеката и постројења 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	7511175.273	4927401.586
Гл2	7511147.019	4927371.748
Гл3	7511114.755	4927332.222
Гл4	7511083.138	4927291.614
Гл5	7511059.153	4927300.088

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
О1	7511070.293	4927296.470
О2	7511062.986	4927299.052
О3	7511062.886	4927298.769
О4	7511061.142	4927299.385
О5	7511061.767	4927301.157
О6	7511063.660	4927305.013
О7	7511064.748	4927304.792
О8	7511072.292	4927302.128

12. НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је скоро апсолутно раван, укључујући и површине некатегорисаних путева које су неизграђене и насуте. Не постоје битније разлике у висинским котама терена. На површини од скоро пола хектара, разлике у нивелетама крећу се у распону од 15 цм.

Североисточни део парцеле 1717 је у нивелационом смислу изузетно уједначен и креће се око коте 83,95 мнм.

Југозападни део је у смислу нивелације у благом паду по две равни и то од севера ка југу и од истока према западу. Пад земљишта је врло благ и голим оком једва приметан. Креће се у распону од 83,95 до 83,78 мнм. Пад терена је занемарљив.

Приступни, пољски путеви на парцелама 1716 и 10002/3 су неизграђени са шљунчаном подлогом. Некатегорисани путеви немају дефинисане коловозне површине, а поседује нивелете које су сличне околном земљишту.

Пројектом нису предвиђени обимнији земљани радови на допунском нивелисању терена парцеле и приступних путева. Обавеза инвеститора је, да сходно делатности коју ће обављати, а обзиром да она подразумева коришћење тешких теретних камиона и утоваривача, додатно шљунком насује прилазне путеве до парцеле и да их набијањем шљунка редовно одржава.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +84,65 мнм (релативна кота +0,00). То је кота приземља управне зграде. Кота тротоара испред улаза у управну зграду је 80 цм нижа (апсолутна кота +83,85 мнм).

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

13. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Планирани индекси заузетости и изграђености парцеле (22.31% и 0,236) имају мале вредности за производне и пословне делатности и испод су предвиђених параметара за привредне објекте на водном земљишту у складу са Планом. Наведени параметри се потпуно уклапају у одредбе Просторног плана. Без обзира на коефицијенте, када се у обзир узму све површине и њихова будућа намена у партерној етажи (саобраћајне површине, инсталациони водови и површина парцеле под шумом), види се да на парцели нема пуно неискоришћеног простора, довољног за неку наредну изградњу.

Расположив простор парцеле и позиционирање објекта, производних погона и отворених складишта шљунка је унутар прописаних регулационих и грађевинских линија, а сходно намени и функционалној потреби, крајње рационално искоришћен.

Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат производној линији сепарације и саобраћајној организацији унутар парцеле. При томе се није заборавило на формирање и уређење зелених површина, сходно правилима Плана.

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

14. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Предметна локација, односно парцела бр. 1717 је са југозападне и југоисточне стране тангирана некатегорисаним, пољским путевима на парцелама 1716 и 10002/3.

Ови путеви немају битну саобраћајну функцију, осим да омогуће пољопривредним машинама приступ околним парцелама, односно пољопривредним површинама. Интензитет саобраћаја на њима је врло мали, а путеви су неизграђене површине са утабаном земљом и делимично насутим шљунком.

Пут на парцели 1716 је уског профила од 2,6 до 3,6 м и за обављање делатности на парцели 1717 нема већи значај.

Са друге стране пут на парцели 10002/3 је широког профила од преко 10,5 м. Ова саобраћајна површина биће основни приступни пут до предметне парцеле и пут ка коме ће се формирати капије за улаз и излаз камиона. Улога овог приступног пута биће двострука. Овим правцем вршиће се допрема несепарисаног шљунка са обале Велике Мораве, који ће се затим складиштити у северном делу парцеле 1717. Друга битна улога ове саобраћајнице је у томе да ће се овом површином одвозити прерађени – сепарисани шљунак са парцеле 1717 ка корисницима.

Условима надлежног предузећа (ЈКП Милош Митровић) за одржавање јавних путева у општини Велика Плана, дати су Услови под којима инвеститор може користити расположиве пољске путеве у непосредној околини. Суштина је у томе да ће обављањем предвиђене делатности користити тешки камиони, који ће умногоме повећати интензитет саобраћаја и својом тежином озбиљно угрозити квалитет неизграђених путева. Обавеза инвеститора је да транспорт камионима тако организује да се не угрози нормално коришћење некатегорисаних путева, да омогући нормалан пролаз пољопривредним машинама и да омогући безбедан прилаз моторних возила са околних парцела на јавни пут, без угрожавања саобраћаја. Некатегорисани пут који је у функцији сепарације у сваком тренутку мора бити проходан за пољопривредне машине, запрежна и теретна моторна возила. Пошто се са правом очекује повећан обим транспорта и маневрисање тешким машинама, приликом одвијања делатности на парцели 1717, обавеза инвеститора је да деоницу некатегорисаног пута поред парцеле редовно насипа шљунком и уваља до потребне тврдоће у ширини од најмање 6,0 м, како би се спречило деградирање коловоза некатегорисаног пута.

У оквиру предметне кат. парцеле, од саобраћајних површина, формираће се интерна колска саобраћајница, пространи манипулативни плато за маневрисање тешким возилима и паркинг простор за теретна и путничка возила.

Интерна саобраћајница на парцели биће уједно и коридор за манипулацију каменим агрегатом, односно фракцијама шљунка. Ова саобраћајна површина је постављена паралелно са некатегорисаним јавним путем, подужно на парцели, правцем североисток-југозапад уз југоисточну ивицу парцеле. Њена укупна ширина је 7,0 м, што је препоручени профил двосмерне саобраћајнице за одвијање тешког транспортног саобраћаја.

Интерна саобраћајница на предметној парцели 1717 К.О. Лозовик је подељена у три функционалне целине. Горњи, североисточни део је са кружним током, који је формиран у зони складиштења непрерађеног шљунка. Овај део саобраћајнице би углавном користили камиони који би вршили транспорт тек извађеног шљунка са обале Велике Мораве. Након претоваривања на отвореном складишту несепарисаног шљунка, камиони би се кружном саобраћајницом враћали, празни назад, на поновни утовар материјала.

Средишни део интерне саобраћајнице је прав коридор, ширине 7,0 м. Овај део је намењен двосмерном кретању камиона дуж парцеле, али и утовару различитих фракција сепарисаног шљунка, утоваривачима. Тек натоварени камиони прерађеним шљунком би напуштали парцелу и одвозили терет будућим корисницима.

Доњи, југозападни део интерне саобраћајнице је пространи манипулативни плато, димензија 27 x 32 м, који ће служити за паркирање камиона и утоваривача, али и за потребе манипулисања теретом и возилима.

Пројектом је предвиђено оградавање производног комплекса плетеном жицом. На жичаној огради, према приступној саобраћајници формирати три клизне капије за пропуштање камиона.

У оквиру производног комплекса за сепарисање природног шљунка, формираће се пространи паркинг са укупно 6 паркинг места за паркирање тешких возила (камиона и утоваривача), димензија 27 x 11 м.

У јужном делу парцеле, уз приступни пут, предвиђена је изградња паркинг простора са укупно 5 паркинг места за попречно паркирање путничких аутомобила (димензија 2,5 x 5,0 м). Паркинг простор и површине интерне саобраћајнице на парцели 1717 застрти шљунком, па добро уваљати до потребне збијености.

Графички део пројекта бр. 4 – План саобраћајних комуникација.

15. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

У архитектонском и естетском обликовању новопланираног управног објекта и постројења за сепарацију природног шљунка, искључиву улогу има намена, односно функционална организација.

На парцели је планирана реализација управног објекта, димензија у основи 9,60 x 6,3 м, спратности П+1. Објекат је постављен попречно на парцели, стопљен са југозападном грађевинском линијом. Објекат је намењен административним пословима, пресвлачењу, боравку, исхрани и одмору запослених радника на сепарацији шљунка.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у масивном систему. Темелји, 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. Подне плоча објекта биће статички армиране конструкције са мрежастом арматуром. Објекат је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна конструкција је дрвена, а кровни покривач је цреп.

Управна зграда биће опремљене најнужнијим инсталационим прикључцима (електрична енергија, санитарна вода и канализација).

16. ИНФРАСТРУКТУРА

Како се ради о зони пољопривредног земљишта сеоског насеља, који је далеко изван грађевинског подручја, то је логично да локација не поседује инфраструктурне водове. Просторним планом је прецизиран минимални ниво комунлане опремљености која парцела мора да задовољава да би била подобна за формирање привредног објекта за експлатацију речног материјала.

Минималан захтевани ниво подразумева приступ парцели са јавног пута, прикључење на електромрежу, интерни систем водовода (бунар) и постојање интерне канализације (водонепропусна септичка јама).

1. Електроенергетска мрежа

Непосредно окружење предметне локације није опремљено дистрибутивном електроенергетском мрежом.

У насељеном месту Лозовик, на кат. парцели 13038, која се налази на удаљености од 2600 м у односу на предметну парцелу, дуж улице 7. јула, инсталисан је надземни далеководни кабл 10 kVа, преко низа бетонских стубова. На углу улица 7. јула и Ђуре Ђаковића изградити у постојећем далеководу, нов допунски далеководни стуб АБ 12/1600, који ће служити као растављач. А затим, дуж улице Ђуре Ђаковића, левом страном улице, поставити низ далеководних бетонских стубова висине 12 м, који ће ићи преко парцела 13038, 13045, 6058, 9993, 10037, 9994, 1001 и 10002/3. Преко стубова биће монтиран одговарајући далеководни електроенергетски кабл А1се проводник 50 мм². Све до предметне парцеле 1717.

У јужном делу парцеле, према некатегорисаном путу (1716), инвеститор ће изградити бетонску стубну трафо станицу 10/0,4 kV/Kv, на бетонском стубу. У нисконапонском ормару уградити довољан број извода за прикључење привредног објекта. За мерење утрошка електричне енергије уградити полуиндиректну мерну групу.

Постројење за прераду – сепарацију природног шљунка је електро машина са бројним подсклоповима. Поседује низ електро мотора снаге од 8 до 12 Kw. Укупна потребна инсталисана снага потребна за рад постројења, освету парцеле и пратећих објеката је 90 kW.

На фасадном зиду управног објекта, 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 није опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом.

Из тог разлога инвеститор је у обавези да на парцели формира локално водоизвориште у виду бунара. Зона у залеђу реке Велике Мораве је водоносна и богата подземним водама, па врло вероватно је да ће се брзо наћи извор довољне издашности воде да задовољи потребе производног комплекса. У зависности од квалитета воде она ће бити пијаћа и санитарна, или у крајњем случају само санитарна.

За потребе рада бунара и црпљења воде, у оквиру управног објекта биће формирана просторија са хидрофорским постројењем за црпљење воде из бунара.

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

3. Фекална и атмосферска канализација

Предметни комплекс има потребе за фекалном, а у мањем обиму и за атмосферском канализацијом. На овом подручју не постоји јавна мрежа фекалне ни атмосферске

канализације. Атмосферска канализација није нужна, док је фекална неопходно потребна, сходно условима о минималном комуналном опремању парцела.

У управном објекту постоји купатило и кухиња, а у дворишту и спољна чесма. Све те потрошаче воде прикључити на интерну канализациону линију Ø 150 мм, преко канализационог (ревизионог) шахта, па улити у кружну бетонску водонепропусну шахту, пречника 3,0 м и висине 2,8 м. На парцели је планирана једна ревизиона шахта фекалне канализације.

4. Гасна мрежа

Општина Велика Плана је у највећем обиму гасификована, односно изграђена је обимна мрежа гасних инсталација до потрошача. Мрежа је базирана на дистрибутивним гасним водовима положеним у јавним површинама улица.

Иста је ситуација и у насељу Лозовик. Дистрибутивна гасна мрежа од полиетиленских цеви МОР 4 бара, изграђена је у коридору локалних сеоских путева, искључиво у грађевинском подручју и од предметне локације на парцели 1717 је удаљена више од 2,5 км.

Југозападно у односу на предметну локацију, на удаљењу од 0,5 км, пројектована је траса будућег магистралног гасовода „Јужни ток”, који има правац северозапад - југоисток.

5. Телефонска мрежа

Подручје посматране локације није опремљено подземном и надземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима, тако да приликом извођења радова нема бојазни да може доћи до оштећења на ТТ кабловима.

18. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

На локацији обухваћеној израдом Урбанистичког пројекта планирана је изградња постројења за прераду природног шљунка, односно привредних објеката за експлатацију речног материјала.. Реализација изградње објеката је планиран на земљишту површине 4838 м² и бруто површином објекта у основи од 1077 м².

Оваква врста производног објекта на пољопривредном, односно водном земљишту, није у обавези да поседује унутрашњи и спољни хидрантски развод. Управни објекат је мале површине, са малим бројем запослених особа, па ће се објекат противпожарно бранити мобилним апаратима за гашење пожара.

Постројење за прераду природног шљунка – спарација је електро склоп, а пожари на електропогонима се не бране водом, већ сувим прахом у мобилним (преносивим) боцама под притиском.

У противпожарном смислу планирано је да се производни комплекс брани двојако и то омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са свих страна објекту и погону и интервенцијом ватрогасне јединице, и постојањем мобилних апарата за гашење пожара.

19. ЕВАКУАЦИЈА СМЕЋА

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

20. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И НЕИЗГРАЂЕНИХ ПОВРШИНА

Понуђеним пројектним решењем учешће зелених површина на парцели 1717 је задовољавајућих 22 %, од чега је око 9 % под шумским засадом листопадног дрвећа, а преостале површине су под травом. Дрвеће са густом крошњом има улогу да спречи продирање прашине ка управном објекту.

Обзиром да се ради о производној делатности, у којој су економски разлози неумољиви, о великим саобраћајним и складишним површинама, о већем броју потребних паркинг места за тешке теретне машине и аутомобиле, укупан биланс неизграђених и уређених озелењених простора је задовољавајући.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.