

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 објекта за колективно становање П+4
на катастарској парцели 1790/3 К.О. Велика Плана I

1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

Повод израде пројекта је стварање свих предуслова за изградњу вишепородичне стамбене зграде, која је предвиђена као слободностојећи објекат, спратности П+4, на катастарској и грађевинској парцели 1790/3 на углу булеvara Деспота Стефана и улице Милована Глишића у насељу Велика Плана. Поред стамбене зграде за колективно становање 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 издате 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 Шири градски центар 2 - породично становање. Зона даје могућност да се уз породичне стамбене куће (као доминантне) појаве и други комплементарни објекти и намене, укључујући објекте колективног становања, јавне намене, просторе трговина, канцеларијских делатности и личних услуга, објекте спорта и рекреације, објекте производног занатства.

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

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 вишепородичног стамбеног објекта припада катастарској општини Велика Плана I и унутар је границе грађевинског земљишта насеља. Налази се у зони ширег центра Велике Плана у којој је заступљено становање као претежна делатност.

Терен будуће изградње се налази на занимљивој и атрактивној локацији постојећег градског ткива. Предметно земљиште је позиционирано у коридору булевара Деспота Стефана на раскрсници са улицом Милована Глишића, у непосредној близини економског и административног центра насеља.

Локација се главном подужном фасадом, са североисточне стране, директно наслања на булевар Деспота Стефана, који је примарна саобраћајница насеља Велика Плана. Задња фасада објекта је окренута ка унутрашњем дворишту, а бочна јужна, орјентисана ка мало значајној улици Милована Глишића.

У непосредној близини предметне локације су углавном приземне и једносратне породичне куће новијег датума изградње. Јужно, према раскрсници булевара Деспота Стефана и улице Николе Пашића су јавни, административни и стамбено - пословни објекти, изграђени као слободностојећи објекти.

Грађевинска парцела бр. 1790/3 КО Велика Плана I је неизграђена и комунално делимично опремљена.

4. ПРЕДМЕТНО ПОДРУЧЈЕ КОЈЕ СЕ УРЕЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ И ГРАНИЦА ОБУХВАТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 1790/3 К.О. Велика Плана I.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта поклапа се са границом предметне кат. парцеле 1790/3, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, стамбеног комплекса и обухвата и коридор обе јавне саобраћајнице у којој су положене трасе секундарних инфраструктурних система. Обе саобраћајнице су кључне за повезивање стамбене зграде на систем техничке и комуналне инфраструктуре. То се односи на булевар Деспота Стефана, који је формиран на кат. парцели бр. 2929/1 и улицу Милована Глишића, која је формирана на парцели 1827/1.

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

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 урбанистичке целине централног градског подручја Велике Плана I. Припада зони **2. Шири 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 спорта и рекреације, вишепородични стамбени објекти, објекти трговина, канцеларијских делатности, објекти терцијалних и комерцијалних делатности.

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

- Минимална површина парцеле 250 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 етаже 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 П (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- 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 етаже) 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 Шири градски центар је 3,5. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етажне које се користе за помоћни и гаражни простор
 - Индекс заузетости за зону Шири градски центар је 65%.

Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у зони Шири 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,
- Грађевинска линија нових објеката дуж булеvara Деспота Стефана се поклапа са постојећом и успостављеном грађевинском линијом изграђених објеката. Растојање регулационе линије од грађевинске линије према улици Милована Глишића је 3,0 м.
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м,
- Спратност вишепородичних стамбених објеката у зони већих густина становања, као што је шири градски центар, може бити од П+3 до По+П+8,
- 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

Информацијом о локацији за Централно градско подручје, односно за зону Шири градски центар насеља Велика Плана, а за потребе изградње предметног вишепородичног стамбеног објекта утврђени су конкретни следећи параметри:

- Предметна грађевинска парцела 1790/3 К.О. Велика Плана I налази се на раскрсници улица Деспота Стефана и Милована Глишића и површине је 877 м²,
- Терен локације је у нагибу од запада према истоку и од југа према северу, са источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла локације није вршено,
- На предметној парцели 1790/3 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+8,
- 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 Шири градски центар је 3,5.
- Максималан степен заузетости парцеле за зону Шири градски центар је 65%.
- Успостављена грађевинска линија изграђених објеката дуж булевара Деспота Стефана је положајем повучена за 1,8 до 2,1м у односу на линије регулације парцела. Како удаљење грађевинске линије за нове објекте није прецизно одређено, повлачење грађевинске линије, у конкретном случају, извршиће се за 2,0 м у односу на регулациону линију према булевару Деспота Стефана. Удаљење грађевинске линије је минимално 3,0 м у односу на регулациону линију улице Милована Глишића.
- Удаљење новопланираног објекта од суседних парцела мора бити најмање 3,0 м, уколико објекти нису у прекинутом и непрекинутом низу, односно уколико је нови објекат слободностојећи.
- Кота приземља новопланираног објекта је макс. 0,35 м у односу на коту терена око објекта.
- Објекат ће се градити у једној фази, без обзира на могућност фазне градње објекта.
- Грађевинска парцела се ослања на булевар Деспота Стефана и улицу Милована Глишића. Булевар Деспота Стефана има функцију примарне улице у насељу. Улица је асфалтирана са урађеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоаром. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама и ТТ инсталацијама. Улица Милована Глишића је стамбена - приступна улица у насељу и неизграђена је, али је опремљена одређеним инфраструктурним водовима.
- 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 1790/3 К.О. Велика Плана 1, представља изграђено грађевинско земљиште - земљиште под објектима (117 м²), земљиште уз објекте (500 м²) и воћњак 2. класе (260 м²). Укупна површина парцеле је 877 м², односно 8,77 ари. Земљиште на предметној грађевинској парцели 1790/3 је расчишћено и спремно за будућу изградњу.

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

Парцела 1790/3 К.О. Велика Плана је остало земљиште, односно налази се у приватном власништву.

Парцела број 2929/1 К.О. Велика Плана је улични коридор булеvara Деспота Стефана. Улични коридор чине обострани тротоари са сваке стране улице, две траке коловоза на којима је решено и подужно јавно паркирање и разделно саобраћајно острво између коловозних трака.

Коридор улице се налази у грађевинском подручју. Као примарна саобраћајница насеља Велика Плана, булевар Деспота Стефана својим дијагоналним положајем је главна саобраћајна трансферзала и има велики саобраћајни и функционални значај. На северу излази на улицу Момира Гајића, а на југу на улицу Николе Пашића и тиме чини низ примарних градских саобраћајница насеља Велика Плана. Путни појас булеvara Деспота Стефана, у зони израде пројекта, је широк и износи преко 18,0 м. Пут је уређено земљиште са двосмерним током, асфалтном подлогом коловоза, изграђеним ивичњацима и углавном изграђеним тротоарима, прописаног габарита од ~ 3,0 м. Улица је опремљена бројним инфраструктурним водовима и трасама завидног капацитета, осим топловода и гасовода.

Предметна улица Деспота Стефана је Решењем о изузимању, 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 1827/1 К.О. Велика Плана је коридор улице Милована Глишића.

Улица Милована Глишића нема скоро никакав саобраћајни значај за насеље Велика Плана. У режиму категоризације она је стамбена – приступна улица, која се уским коридором повезује на булевар Деспота Стефана. Путни појас улице Милована Глишића, у зони израде пројекта, је узак и износи ~ 4,0 м. Пут је неуређено земљиште, произвољног двосмерног саобраћајног тока, а служи за приступ парцелама дуж ове улице. Највећим делом, коловоз ове улице је земљаног застора без изграђених ивичњака и тротоара. У зони израде урбанистичког пројекта улица је неизграђена јавна површина, са земљаном подлогом и скромном раскрсницом ка Булевару. Улица је опремљена најнужнијим подземним инфраструктурним водовима и трасама.

Ободне парцеле на западу и северозападу, број 1790/1 и парцела 1792/1 су остало земљиште у приватном власништву. На њима постоје изграђени породични стамбени објекти.

У непосредном окружењу предметне парцеле 1790/3 су суседне стамбене куће, изграђене као слободностојећи објекти, спратности углавном II и II+1. Новопланирана зграда и суседни објекти на северозападу и југоистоку су постављени на истој или сличној грађевинској линији и чиниће чврсто изграђену уличну структуру булеvara Деспота Стефана. (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 у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је од запада према истоку и од југа према северу. Висинске коте се крећу у просеку од 119,30 до 120,40 мнм.

Главни приступни пут је улица Деспота Стефана која је примарна саобраћајница у насељу. Она је у паду од северозапада према југоистоку, али тај пад је врло мали и креће се од 119,13 до 118,70. Улица је изграђена саобраћајница широког профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, разделног острва, ивичњака и тротоара, тако да атмосферска вода углавном може да се слива без задржавања. У коридору саобраћајнице су положени скоро сви инфраструктурни водови. Ова улица поседује фекални канализациони колектор. Одводњавање тротоара и коловоза улице обавља се слободним падовима. У траси саобраћајнице је положен водоводни цевовод, електродистрибутивна подземна мрежа и телекомуникационе подземне инсталације. Улица не поседује атмосферску канализацију, а такође целом трасом не поседује гасоводни дистрибутивни вод ни линију топловода.

8. КОНЦЕПТ ПРОЈЕКТА

Намера инвеститора је да на предметној парцели број 1790/3 К.О. Велика Плана 1 изгради слободностојећи вишепородичан стамбени објекат са свим неопходним саобраћајним и инфраструктурним предпоставкама, тако да решење уклопи у могућности локације.

Основу представља изградња колективне стамбене зграде, спратности П+4, са једном степеништом вертикалом и становима у приземљу и на спратовима. Објекат је трапезоидног облика у основи и углавном прати облик парцеле. Димензије вишепородичног објекта у основи су 33,3 x 20,5 x 27,1 м. Спратне етаже су, у дозвољеним границама, мало препуштене у односу на основу приземља, осим у западном делу, где је нов објекат на нивоу спратова значајније препуштен. 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 интерне саобраћајнице, обавезног паркинг простора путничких возила 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.). Једино је организација приземља мало другачије конципирана.

Без обзира што је изградња стамбене зграде планирана уз фреквентну и саобраћајно оптерећену саобраћајницу, није планирано да објекат поседује локале у приземљу. Укупно четири до пет станова различите квадратуре организоваће се у приземљу и на сваком спрату, са становима величине од 30 до 90 м², од једнособних до четворособних. У стамбеној згради неће бити типских – поновљених етажа са истим распоредом просторија, већ ће сваки спрат бити другачији.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити одговарајући и директан саобраћајни приступ са приступног пута (булевара Деспота Стефана), интерну једносмерну саобраћајницу на парцели, довољан број паркинг места за путничке аутомобиле, излаз са парцеле на улицу Милована Глишића и низ неопходних инфраструктурних објеката.

9. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Грађевинска парцела број 1790/3 поседује облик правоуглог трапеза и прилично је правилна. Са површином од 877 м² је врло 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, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан), о организацији унутрашњег саобраћаја ...

Предметна парцела поседује широк улични фронт према обе саобраћајнице које је тангирају. Према булевару Деспота Стефана од 42,2 м и према улици Милована Глишића 40,2 м. Дужина бочне међе према суседној парцели на западу је 27,3 м. Оваква пропорција страница трапеза је добра, односно добар је однос ширине и дубине парцеле, што обезбеђује и квалитетнију функционалну организацију објекта на парцели.

Стамбена зграда је организована као слободностојећи објекат на углу две саобраћајнице. И други суседни објекти у непосредном окружењу су слободностојеће организовани на припадајућим парцелама са минималним удаљењима (0,8 до 2,4 м) од међних линија парцеле 1790/3.

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

1. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према булевару Деспота Стефана је 2,0 м,
2. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према улици Милована Глишића је 3,0 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 оријентације, 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 стан.

Према северозападу, приземље предметног, новопланираног објекта колективног становања је постављено на удаљењу од мин. 4,0 м од ивице суседне парцеле број 1792/1.

Према западу приземље зграде је од ивица парцеле 1790/1 удаљено више од 10,0 м. Спратне етажне новог објекта су у виду препуста избачене у односу на приземље, са свих страна, за дозвољених 1,2 м.

Како се ради о ширем центру насеља, у окружењу доминирају стамбени објекти, осим на југоистоку, где у близини раскрснице са улицом Николе Пашића има пословних и јавних објеката. Из тог разлога је у урбанистичком и урбоекономском смислу пожељно да се у овом потесу, дуж булевара Деспота Стефана, планирају и граде објекти колективног становања са или без пословних просторија у приземним етажама, средње 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. 1790/3 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбеног комплекса - 877 м², односно 8,77 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 302,75 м², нето 248,82 м²
3. Бруто површина свих етажа планираног стамбеног објекта - 1890,7 м²

Индекс заузетости парцеле

$$C_{ис} = \frac{302,75}{877} \times 100 = 34.52 \% < 65 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$C_{из} = \frac{1890,7}{877} = 2.16 < 3.5 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбено - пословног објекта – Пр+4 (приземље+четири спрата)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – 5,6 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 4,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +119.80 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- максимална висина кровног венца објекта – 16.25 м од околног тла
- максимална висина слемена објекта – 16.25 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - +0.35 м 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 стамбени објекат П+4 је постављен у југоисточном углу парцеле 1790/3, а конципиран је као слободностојећи угаони објекат на раскрсници две улице. Постављен је уз бочну североисточну и јужну грађевинску линију. Предметна парцела има прилично правилан облик правоуглог трапеца, па су странице планираног објекта скоро паралелне ивицама парцеле 1790/3, осим на северозападу.

Грађевинске линије дозвољене градње су повучене унутар парцеле у односу на обе регулационе линије према површинама јавне намене. Североисточна страна објекта је у потпуности стољена са предњом грађевинском линијом булевара Деспота Стефана. Јужна страна објекта је такође стопљена са доњом грађевинском линијом према улици Милована Глишића.

Приземље стамбеног објекта је од североисточне ивице парцеле (путно земљиште) удаљено 2,0 м, а од јужне ивице 3,0 м. Од ивице суседне парцеле на северозападу објекат је удаљен мин. 4,0 м, а од западне парцеле 1790/1 више од 10,0 м.

Спратне етаже стамбеног објекта су са свих страна препуштене у односу на приземље. Препуштање је извршено у складу са Информацијом о локацији (на основу Плана генералне регулације). На северној, североисточној и јужној фасади, спратне етаже су препуштене 1,2 м, у односу на основни габарит приземља. Испусти на уличним фасадама не прелазе прописане регулационе линије.

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. 1790/3 се са две стране граничи са површинама остале намене на кат. парцелама 1790/1 и 1792/1, а са две (североисточне и јужне), са површинама јавне намене. Граничи се са коридором улице Деспота Стефана, на парцели 2929/1 и са коридором улице Милована Глишића, на парцели 1827/1.

Регулациона линија предметне парцеле бр. 1790/3 према проглашеним површинама јавне намене одговара североисточној и јужној међној линији (граница парцеле), чиме положај регулационих линија остаје стопљен са физичким и катастарским ивицама парцела бр. 1790/3 и парцела 2929/1 и 1827/1.

грађевинска линија

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат су изграђени други стамбени објекти, па је грађевинска линија физички потпуно дефинисана. Планом генералне регулације насеља Велика Плана положај и правац грађевинских линија у окружењу је само потврђен. Према булевару Деспота Стефана главна (прописана) грађевинска линија се поклапа са постојећом, односно потребно је објекат повићи за 2,0 м у односу на регулациону линију. Према улици Милована Глишића прописана грађевинска линија је дефинисана на 3,0 м у односу на регулациону.

На основу прописаних параметара постављен је стамбени објекат, а тиме су дефинисане стварне грађевинске линија као почетак градње колективног стамбеног објекта.

Стварне грађевинске линије приземља објекта потпуно одговарају прописаним грађевинским линијама, односно поклапају се.

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 тај услов је у потпуности испоштован.

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 северној, североисточној и јужној фасади, ивице спратних етажа су препуштене 1,2 м.

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	7505939.753	4909871.416
Гл2	7505965.294	4909839.217
Гл3	7505965.457	4909842.230
Гл4	7505942.040	4909840.940
Гл5	7505927.713	4909840.870

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7505942.346	4909868.156
O2	7505963.011	4909842.096
O3	7505942.544	4909840.967
O4	7505941.470	4909860.489
O5	7505938.075	4909864.770

12. НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је релативно раван. Постоји природни, блажи пад земљишта по две равни. Нагиб је од запада према истоку 3,3 % и од југа према северу 0,7 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 119,0 до 120,4 нмн. Пад је присутан дуж тротоара булеvara Деспота Стефана и дуж коловоза. Мањи пад је планиран од новог објекта ка ивици тротоара, према коловозу. Терен је стабилан и добре носивости.

Булевар Деспота Стефана је конструктивно изграђена саобраћајна површина и поседује нивелете које су непроменљиве.

Висинска кота пода приземља вишепородичног објекта на парцели 1790/3 је планирана на 119.80 нмн и 35 цм је виша у односу на коту тротоара испред улаза у објекат. 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 објекта и са саобраћајне површине у сливне решетке. Коловоз Деспота Стефана нема изграђен колектор за одвођење атмосферске воде.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +119,80 нмн (релативна кота +0,00). То је кота приземља предметне стамбене зграде П+4.

Целокупно нивелационо решење предметног комплекса, детаљно је садржано у графичком прилогу бр. 3 - Синхрон ситуациони план постојећег стања - план нивелације, регулације и инфраструктуре, 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 34.52 % и индекс изграђености парцеле од 2,16 немају високу вредност и далеко су испод максимално допуштених за грађевинско земљиште у широј градској зони, те се као такви потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације. Међутим, без обзира на коефицијенте, када се у обзир узму све изграђене површине у партерној етажи и подземне резервисане трасе на парцели 1790/3 (саобраћајне и комуналне површине и инсталациони водови), види се да је парцела изузетно оптерећена.

Расположив простор парцеле и позиционирање објекта унутар прописаних регулационих и грађевинских линија, а сходно намени и функционалној потреби, је крајње рационално искоришћен. Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат стамбеној изградњи, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима. При томе се није заборавило на формирање и уређење зелених површина. Неизграђеног простора на парцели има довољно и то у ободним површинама на западу. Ободни појас око објекта, а према улицама ће бити искоришћен за формирање тротоара и зеленила. Паркирање на парцели изводиће се преко тротоара.

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

14. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Предметна локација, односно парцела бр. 1790/3 је позиционирана на раскрсници улица Деспота Стефана и Милована Глишића, односно са две стране, североисточне и јужне је тангирана поменутиим градским саобраћајницама.

Булевар Деспота Стефана је примарна градска саобраћајница значајног интензитета саобраћаја, широког габарита, са двоструким коловозом које раздваја разделно саобраћајно острво. Свака коловозна трака је намењена једном смеру саобраћаја. У габариту сваке коловозне траке је решено подужно паркирање путничких возила. Ширина сваке коловозне траке је ~ 5,0 м. Булевар поседује трансферзалан правац у односу на саобраћајну матрицу насеља Велика Плана, јер дијагоналним правцем пружања повезује улицу Момира Гајића са улицом Николе Пашића. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоарима. Паркинг простор дуж Булевара је јаван и у режиму је регулације стационарног саобраћаја централне зоне насеља Велика Плана.

За предметну локацију и будућу стамбену зграду, булевар Деспота Стефана у саобраћајном смислу има уливни значај, и то само из правца десног скретања. Лево скретање је немогуће због постојања разделног острва.

Улица Милована Глишића је паркирна улица и најниже је саобраћајне категоризације у насељеном месту. Поседује укупну ширину уличног коридора од ~ 4,0, и врло је малог интензитета саобраћаја.

Улица Милована Глишића нема већи саобраћајни значај за насеље Велика Плана. У режиму категоризације она је стамбено - паркирна улица. Поседује укупну ширину уличног коридора од ~ 4,0, и врло је малог интензитета саобраћаја. Скромном раскрсницом се улива у булевар Деспота Стефана. Улица је неизграђено јавно земљиште, без дефинисаног саобраћајног тока. Осим што нема изграђен коловоз, улица не поседује дефинисане тротоаре. Улица је опремљена најнужнијим инфраструктурним водовима и трасама. За предметну парцелу 1790/3 и будућу стамбену зграду ова улица је излазни пут са парцеле, којим се приступа на коловоз булевара Деспота Стефана.

Обе улице, булевар Деспота Стефана (део катастарске парцеле 2929/1) и Милована Глишића (део катастарске парцеле 1827/1), су проглашене јавним градским земљиштем којим управља општина Велика Плана.

У оквиру предметне кат. парцеле, од саобраћајних површина, реализоваће се изградња једносмерне интерне приступно-паркирне колске и пешачке саобраћајнице и паркинг простор за путничка возила.

Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће уједно и пешачки коридор за кретање пешака ка помоћном улазу стамбене зграде, ка паркираним возилима и ка контејнерима за смеће. Ова саобраћајна површина је замишљена као једносмерна са уливом из Булевара (десно скретање) у северном делу парцеле и изливом на улицу Милована Глишића у јужном делу. Интерна саобраћајница је постављена паралелно са стамбеном зградом, подужно на парцели, правцем север-југ. Њена укупна ширина је 4,0 м. Условима ЈП „Плана” дата је могућност оваквог решења, са тим да минимална ширина контактне (коловозне) зоне интерне комуникације на парцели 1790/3 и коловоза Деспота Стефана буде 4,0 м. Преко интерне саобраћајнице на парцели, једносмерним током према југу, врши се поновно укључивање у јавни саобраћај насеља, а преко улице Милована Глишића. Даље улицом Милована Глишића опет у десну саобраћајну траку булевара Деспота Стефана.

У сваком случају очекивани интензитет колског саобраћаја на предметној парцели и у зони око ње, неће бити велики ни учестао.

На предметној парцели, у западном делу, предвиђен је пространи паркинг простор са дворедним попречним паркирањем са укупно 19 паркинг места за путничке аутомобиле (димензија 2,4 x 4,8 м) и једним паркинг местом за подужно паркирање (димензија 2,2 x 5,5 м). Паркинг простор је намењених искључиво станарима стамбене зграде, а приступ возилима изводиће се посредством интерне саобраћајнице. Паркинг простор застрти бетонским плочама

или асфалтом, а одводњавање извести једносмерним падовима у сливне решетке канализације. 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, што у пракси износи:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – спратност П+4

ПРИЗЕМЉЕ – 5 станова = 5 паркинг места

I и II СПРАТ – 4 стана по спрату x 2 спрата = 8 паркинг места

III и IV СПРАТ – 5 станова по спрату x 2 спрата = 10 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 23 места

Из овога се види да ће предложено концептуално решење простора бити дефицитарно за 3 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.

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 са којим објекат треба да буде уклопљен.

На парцели је планирана реализација вишепордичног стамбеног објекта, димензија у основи 33,3 x 20,5 x 27,2 м, максималне спратности П+4. Објекат је постављен бочно и јужно на парцели, као слободностојећи објекат у раскрсници улица. Приземље ће бити искоришћено за формирање мањих станова, степенишне и лифтовске вертикале. Све надземне етажне будућег објекта биће стамбеног карактера.

Предвиђена спратност новог објекта мало ће одударати од околине, обзиром да су у непосредном суседству породичне куће спратности П и П+1. Међутим, спратност П+4 је потпуно дозвољена за зону ширег центра насеља, а новопланирани објекат спада у ред објеката средње спратности.

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 или армирано - бетонска, а кровни покривач је сендвич лим.

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

16. ИНФРАСТРУКТУРА

Како се ради о централном градском подручју и то уз важну саобраћајницу, локација поседује већину предуслове за повезивање на инфраструктурне водове.

1. Електроенергетска мрежа

Непосредно окружење предметне локације је опремљено дистрибутивном мрежом, али ограниченог обима. Постојећа нисконапонска мрежа у булевару Деспота Стефана је надземна и недовољна, односно слабог капацитета, зато што је димензионисана за индивидуалне потрошаче у стамбеним кућама.

За потребе стављања у функцију новог колективног стамбеног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у МБ трафо станици „МУП” напонског нивоа 10/0,4 kV, (на парцели 1533) кроз подземни ров, дуж коридора булевара Деспота Стефана, 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 Деспота Стефана, 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 булевара Деспота Стефана, левом страном ка улици Николе Пашића, у зони испод тротоара, постоји изграђени водоводни вод АЦ Ø 80 мм, који је довољан за комплетну дистрибуцију пијаће воде објеката, али не и за потребе рада спољашње хидрантске мреже. Притисак воде у цевоводу је 10 бара.

Новопланиране зграде прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко водомерне шахте димензија минимално 1,6 x 1,6 м, у којој ће се монтирати један водомера. Један централни за потребе пијаће воде станара, санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже.

На мрежу градског водовода трасом ДН Ø 63 мм прикључити новопланирани стамбени објекат.

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 булевара Деспота Стефана (испод разделног саобраћајног острва) и делом дуж Милована Глишића положена је линија фекалне канализације, Ø 200 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор.

Предвиђено је да се стамбени комплекс канализацијом линијама Ø 160 мм, преко канализационих (ревизионих) шахти прикључи на улични фекални одвод Ø 200 мм булевара Деспота Стефана. На парцели су планиране три 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 булевара Деспота Стефана, обзиром да је коловоз улице Милована Глишића неизграђен. Крајњи рецетијент 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 сливницима 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 непосредној близини предметне парцеле 1790/3 нема изграђених и пуштених у експлатацију гасовода и гасоводних објеката, тако да парцела нема директан приступ изграђеном дистрибутивном гасоводу.

У путном појасу улице Јована Дучића изграђена је гасоводна дистрибутивна линија ДН 180 са притиском од 4 бара у цевима. Ова траса се у зони око дечијег вртића делимично шири, те залази и у булевар Деспота Стефана. Крај изграђеног гасовода је 90 м удаљен од предметне парцеле. 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 булевару Деспота Стефана.

6. Грејање - топовод

У овој зони – ширег центра Велике Плана, не постоји изграђени систем централног грејања. Условима ЈКП „Топлана” није дата могућност прикључка нове предметне зграде на топоводну мрежу.

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 стамбеног објекта. Стамбени објекат поседоваће једну централно постављену степенишну вертикалу. Реализација изградње објеката је планиран на земљишту површине 877 м² и бруто површином објекта у основи од 302,75 м².

Објекат ће се градити са спратношћу Пр+4, висином кровног венца и слемена на коти 16,25 м у односу на тло. У приземљу и на свим етажама објекта су станови. Укупно 23 стана различите површине, по стамбеној јединици.

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

Примаран саобраћајни правац – булевар Деспота Стефана, 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 булевара Деспота Стефана и осталих ободних улица (Момира Гајића и Николе Пашића) 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 булевар Деспота Стефана.

Велика површина парцеле од 8,77 ари, скромна висина објекта и приступ објекту са четири стране оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на североисточној и западној фасади комплекса, на којима постоји могућност комфоног 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 – слободностојећа вишепородична стамбена зграда П+4, није у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу у ситуацији када је кота пода последње етажне нижа од 22 м, односно када зграда не спада у групу високих зграда. 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, под условом да у уличном коридору постоји водоводна траса која поседује тражени капацитет.

18. ЕВАКУАЦИЈА СМЕЋА

За потребе комплекса, северно, у горњем делу парцеле, планиран је уређен, асфалтиран или бетонран плато за смештај три контејнера капацитета 1100 литара. Пажњење контејнера предвиђено је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

19. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И НЕИЗГРАЂЕНИХ ПОВРШИНА

Понуђеним пројектним решењем на парцели 1790/3 обезбеђено је ~ 86 м² зелених површина, што износи ~ 10 % од укупног расположивог простора.

Стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односно на околно тло. Како би се обезбедила већа интимност станара, ободни простор зграде према тротоарима је искоришћен за формирање зеленила. Тиме се формира тампон зона која разграничава јавно и приватно. Осим тога, садњом одговарајућих садница могуће је створити и визуелну баријеру.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.