

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, 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 објекта за колективно становање П+4
на катастарској парцели 1588 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 1588 на углу улице Карађорђевој и улице Милета Арсића Пачиног 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 Ужи градски центар 3 - вишепородично становање. Зона даје могућност да се уз породичне стамбене куће (као доминантне) и колективне стамбене зграде појаве и други комплементарни објекти и намене, укључујући објекте јавне намене, просторе трговина, канцеларијских делатности и личних услуга, објекте спорта и рекреације, објекте 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

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 ужег центра Велике Планае у којој је заступљено становање као претежна делатност.

Терен будуће изградње се налази на занимљивој локацији постојећег градског ткива. Предметно земљиште је позиционирано у коридору Карађорђевог улице на раскрсници са улицом Милета Арсића Пачиног, у непосредној близини економског и административног центра насеља, односно у залеђу улице Николе Пашића.

Локација се главном подужном фасадом, са јужне стране, директно наслања на Карађорђевог улицу, који је секундарна саобраћајница насеља Велика Плана. Задња фасада објекта је окренута ка унутрашњем дворишту, а бочна западна, орјентисана ка мање значајној улици Милета Арсића Пачиног.

У непосредној близини предметне локације су углавном приземне и једносратне породичне куће старијег датума изградње. Северозападно, према раскрсници улица Милета Арсића Пачиног и Карађорђевог и улице Николе Пашића су јавни, административни и стамбено - пословни објекти, изграђени као слободностојећи објекти или објекти у непрекинутом низу.

Грађевинска парцела бр. 1588 КО Велика Плана I је изграђена и комунално делимично опремљена. На њој постоје два мања приземна, стамбена објекта, која су планирана за уклањање.

4. ПРЕДМЕТНО ПОДРУЧЈЕ КОЈЕ СЕ УРЕЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ И ГРАНИЦА ОБУХВАТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 1588 К.О. Велика Плана I.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта поклапа се са границом предметне кат. парцеле 1588, 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 улицу Карађорђевог, која је формирана на кат. парцели бр. 2930 и улицу Милета Арсића Пачиног, која је формирана на парцели 1587.

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 Планае I. Припада зони **3. 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 спорта и рекреације, вишепородични стамбени објекти, објекти трговина, канцеларијских делатности, објекти јавног зеленила.

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 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 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,
- Грађевинска линија нових објеката дуж улице Милета Арсића Пачиног се поклапа са постојећом и успостављеном грађевинском линијом изграђених објеката. Растојање регулационе линије од грађевинске линије према улици Карађорђевој је 3,0 м.
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м,
- Изузетно, у случају вишепородичних стамбених објеката спратности до П + 4, удаљења од суседних парцела могу бити и мања од прописаних, уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа.
- Спратност вишепородичних стамбених објеката у зони већих густина становања, као што је ужи градски центар, може бити од 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

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

- Предметна грађевинска парцела 1588 К.О. Велика Плана I налази се на раскрсници улица Карађорђевице и Милета Арсића Пачиног и површине је 579 м²,
- Терен локације је у нагибу од запада према истоку и од севера према југу, са јужном и источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла локације није вршено,
- На предметној парцели 1588 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 (теоретски),
- 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%.
- Успостављена грађевинска линија изграђених објеката дуж улице Милета Арсића Пачиног је положајем повучена за 2,8 до 3,1м 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 3,0 м у односу на регулациону линију према улици Милета Арсића Пачиног. Удаљење грађевинске линије је минимално 3,0 м у односу на регулациону линију улице Карађорђевице.
- 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. 0,15 м у односу на коту терена око објекта.
- Објекат ће се градити у једној фази, без обзира на могућност фазне градње објеката.
- Грађевинска парцела се ослања на улице Милета Арсића Пачиног и Карађорђевице. Обе улице имају функцију терцијалних улица у насељу. Улица Карађорђевице је асфалтирана са урађеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоаром. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, гасом, топловодом и ТТ инсталацијама. У зони израде пројекта улица је једносмерна. Улица Милета Арсића Пачиног је стамбена - приступна улица у насељу, асфалтирана је са урађеним ивичњацима и неизграђеним тротоаром. Опремљена је бројним инфраструктурним водовима.
- Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити формирањем интерне саобраћајнице на парцели 1588, 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 1588 К.О. Велика Плана 1, представља изграђено грађевинско земљиште - земљиште под објектима (173 м²) и земљиште уз објекте (406 м²). Укупна површина парцеле је 579 м², односно 5,79 ари. Земљиште на предметној грађевинској парцели 1588 се расчишћава и спрема за будућу изградњу.

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

Парцела 1588 К.О. Велика Плана је остало земљиште, односно налази се у приватном власништву.

Парцела број 2930 К.О. Велика Плана је улични коридор улице Карађорђеве. Улични коридор чине обострани тротоари са сваке стране улице, приближне ширине 1,2 м и једна асфалтирана коловозна трака ~ 4,5 м.

Коридор улице Карађорђеве се налази у грађевинском подручју. Подељен је у два дела. Северно и јужно у односу на улицу Николе Пашића. Северни део има секундарни саобраћајни значај за насеље Велика Плана. Јужни део је терцијалног карактера. Улица Карађорђева се јужно у односу на улицу Николе Пачића завршава слепо, односно надовезује се на друге попречне улице, поседује један смер и нема битнији саобраћајни значај. Улични коридор улице Карађорђеве, у зони израде пројекта, је узак и износи око 7,0 м. Пут је уређено земљиште са једносмерним током, асфалтном подлогом коловоза, изграђеним ивичњацима и углавном изграђеним тротоарима, прописаног – минималног габарита коловоза. Улица је опремљена бројним инфраструктурним водовима и трасама завидног капацитета.

Предметна улица Карађорђева 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 1587 К.О. Велика Плана је коридор улице Милета Арсића Пачиног.

Улица Милета Арсића Пачиног нема већи саобраћајни значај за насеље Велика Плана. У режиму категоризације она је стамбена – приступна улица, која се уским коридором повезује на улицу Николе Пашића и улицу Краља Александра на југу. Улични коридор улице Милета Арсића Пачиног, у зони израде пројекта, је узак и износи ~ 5,7 м. Пут је делимично уређено земљиште, произвољног двосмерног саобраћајног тока, а служи за приступ парцелама дуж ове улице. Највећим делом, коловоз ове улице је са асфалтним застором са изграђеним ивичњацима, али без изграђених тротоара. У зони израде урбанистичког пројекта улица је изграђена јавна површина, са асфалтном подлогом пута ширине 4,5 м и скромном раскрсницом са Карађорђевом улицом. Улица је опремљена бројним подземним инфраструктурним водовима и трасама.

Ободне парцеле на истоку и северу, број 1589 и парцела 1592 су остало грађевинско земљиште у приватном власништву. На њима постоје изграђени породични стамбени објекти.

У непосредном окружењу предметне парцеле 1588 су суседне стамбене куће, изграђене као слободностојећи објекти, спратности углавном II и II+1. Новопланирана зграда и суседни објекти на северу и истоку су постављени на истој или сличној грађевинској линији и чиниће чврсто изграђену уличну структуру Милета Арсића Пачиног. (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 превасходно 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 севера према југу. Висинске коте се крећу у просеку од 116,30 до 116,90 мнм.

Главни приступни пут су обе улице, и Карађорђева и Милета Арсића Пачиног које су стамбене улице терцијалног саобраћајног значаја у насељу. Улица Милета Арсића Пачиног је у паду од севера према југу, али тај пад је врло мали и креће се од 116,82 до 116,57. Улица је изграђена саобраћајница уског профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза и ивичњака, 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. Поседује гасоводни дистрибутивни вод и линију топловода.

Улица Карађорђева је у паду од запада према истока, али тај пад је врло мали и креће се од 116,76 до 116,20. Улица је изграђена саобраћајница уског профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, ивичњака и тротоара, тако да атмосферска вода може да се слива. У коридору саобраћајнице су положени сви инфраструктурни водови, осим фекалне канализације. Одводњавање тротоара и коловоза улице обавља се слободним падовима. У траси саобраћајнице је положен водоводни цевовод, електродистрибутивна подземна мрежа, телекомуникационе подземне инсталације, атмосферска канализација, гасоводни дистрибутивни вод и линија топловода.

8. КОНЦЕПТ ПРОЈЕКТА

Намера инвеститора је да на предметној парцели број 1588 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 правоугаоног облика у основи и углавном прати облик парцеле. Димензије вишепородичног објекта у основи су 19,1 x 13,2 м. Спратне етаже су у дозвољеним границама мало препуштене у односу на основу приземља, осим у источном 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 3.). Једино је организација приземља и последњег 4. спрата мало другачије конципирана.

Изградња стамбене зграде је планирана уз саобраћајно неоптерећене саобраћајнице у залеђу блока, па из тог разлога није предвиђено да објекат поседује локале у приземљу. Укупно један

стан и седам гаражних места организоваће се у приземљу. Спратне етаже од 1. до 3. нивоа су типске са по три стана на сваком спрату, са становима величине од 64 до 92 м², од трособних до четворособних. Последња 4. етажа поседоваће само два врло комфорна четворособна стана, површине око 110 м².

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити одговарајући и директан саобраћајни приступ са приступног пута (улице Карађорђевоје и Милета Арсића Пачиног), интерну једносмерну саобраћајницу на парцели, довољан број паркинг и гаражних места за путничке аутомобиле, излазе са парцеле на ободне улице и низ неопходних инфраструктурних објеката.

9. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Грађевинска парцела број 1588 поседује облик правоуглог трапеза и прилично је правилна. Са површином од 579 м² је једва довољна за организацију садржаја колективног становања и из тог разлога не пружа пуно могућности за различиту организацију објекта и пратећег 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 улици Карађорђевој од 28,1 м и према улици Милета Арсића Пачиног 21,3 м. Дужина бочне међе према суседној парцели на истоку је 18,5 м, а према северу је 27.8 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 (1,6 до 2,9 м) од међних линија парцеле 1588.

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 Карађорђевој је 3,0 м,
2. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према улици Милета Арсића Пачиног 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 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,

Према северу, приземље предметног, новопланираног објекта колективног становања је постављено на удаљењу од мин. 3,8 м од ивице суседне парцеле број 1592.

Према истоку приземље зграде је од ивица парцеле 1589 удаљено више од 5,5 м. Спратне етаже новог објекта су у виду препуста избачене у односу на приземље, са свих страна, за дозвољених 1,2 м.

Како се ради о ужем центру насеља, у окружењу доминирају стамбени објекти, осим на северозападу, 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 улица Карађорђевој и Милета Арсића Пачиног, а у близини улице Николе Пашића планирају и граде објекти колективног становања средње висине, са или без пословних просторија у приземним етажама.

Пројекат се ради за малу грађевинску парцелу и 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. 1588 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбеног комплекса - 579 м², односно 5,79 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 241,2 м², нето 209,9 м²
3. Бруто површина свих етажа планираног стамбеног објекта - 1432,5 м²

Индекс заузетости парцеле

$$C_{ис} = \frac{241,2}{579} \times 100 = 41.65 \% < 75 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$C_{из} = \frac{1432,5}{579} = 2.47 < 4.0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбено - пословног објекта – Пр+4 (приземље+четири спрата)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – 5,9 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,8 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +116.75 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- максимална висина кровног венца објекта – 13.70 м од околног тла
- максимална висина слемена објекта – 14.60 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - +0.12 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 југозападном углу парцеле 1588, а конципиран је као слободностојећи угаони објекат на раскрсници две улице. Постављен је уз бочну западну и јужну грађевинску линију. Предметна парцела има прилично правилан облик правоуглог трапеза, па су странице планираног објекта скоро паралелне ивицама парцеле 1588, осим на северу.

Грађевинске линије дозвољене градње су повучене унутар парцеле у односу на обе регулационе линије према површинама јавне намене. И јужна и западна страна објекта су у потпуности стољене са предњим грађевинским линијама улице Карађорђевој и Милета Арсића Пачиног.

Приземље стамбеног објекта је од северне ивице парцеле (1592) удаљено 3,8 м, а од источне ивице (1589) мин. 5,3 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 западној, северној, источној 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. 1588 се са две стране граничи са површинама остале намене на кат. парцелама 1589 и 1592, а са две (јужне и западне), са површинама јавне намене. Граничи се са коридором улице Карађорђевој, на парцели 2930 и са коридором улице Милета Арсића Пачиног, на парцели 1587.

Регулациона линија предметне парцеле бр. 1588 према проглашеним површинама јавне намене одговара западној и јужној међној линији (граница парцеле), чиме положај регулационих линија остаје стопљен са физичким и катастарским ивицама парцела бр. 1588 и парцела 2930 и 1587.

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 улици Милета Арсића Пачиног главна (прописана) грађевинска линија се поклапа са постојећом, односно потребно је објекат повући за 3,0 м у односу на регулациону линију. Према улици Карађорђевој 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 линије 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 јужној и западној страни, ивице спратних етажа су препуштене 1,2 м у односу на грађевинске линије, колико је и дозвољено. Према унутрашњем дворишту препусти су планирани за 1,2 м, мада могу бити и већи јер не прелазе грађевинске линије.

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	7506429.213	4909509.311
Гл2	7506404.194	4909508.800
Гл3	7506403.994	4909517.903
Гл4	7506403.690	4909526.760

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
О1	7505423.315	4909509.191
О2	7505404.194	4909508.800
О3	7505403.925	4909521.989
О4	7505413.048	4909522.176
О5	7505413.967	4909521.252
О6	7505423.065	4909521.438

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 1,0 % и од севера према југу 0,8 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 116,2 до 116,9 мнм. Пад је присутан дуж коловоза обе улице. Мањи пад је планиран од новог објекта ка ивицама тротоара, према коловозу. Терен је стабилан и добре носивости.

Улица Милета Арсића Пачиног поседује изграђени коловоз и ивичњаке, док Карађорђева улица, осим коловоза и ивичњака поседује реализоване и тротоаре. То значи да су површине јавне намене конструктивно скоро у потпуности изграђене и да поседује нивелете које су непроменљиве.

Висинска кота пода приземља вишепородичног објекта на парцели 1588 је планирана на 116.75 мнм и 12 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 Карађорђеве улице нема изграђен колектор за одвођење атмосферске воде.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +116,75 мнм (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 41.65 % и индекс изграђености парцеле од 2,47 немају високу вредност и далеко су испод максимално допуштених за грађевинско земљиште у ужој 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 1588 (саобраћајне и комуналне површине и инсталациони водови), види се да је парцела партерно 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 и југу. Ободни појас око објекта, а према улицама ће бити искоришћен за формирање тротоара и зеленила. Паркирање на парцели изводиће се интерном саобраћајницом која се излива и улива директно на коловоз улица. Реализација пројекта у смислу изградње објекта изводиће се у једној фази.

14. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Предметна локација, односно парцела бр. 1588 је позиционирана на раскрсници улица Карађорђево и Милета Арсића Пачиног односно са две стране, јужне и западне је тангирана поменутиим градским саобраћајницама.

Улица Милета Арсића Пачиног је терцијална, стамбена градска саобраћајница осредњег интензитета саобраћаја, уског уличног профила од 5,7 до 7,5 м, са уским коловозом од 4,5 – 5,3 м и уским тротоарима, који су у зони израде пројекта широки 0,3 м. Улица је у режиму саобраћаја намењена двосмерном саобраћају. Ширина сваке коловозне траке је ~ 2,5 м. Улица Милета Арсића Пачиног поседује трансферзалан правац у односу на саобраћајну матрицу насеља Велика Плана, јер правцем пружања повезује улицу Николе Пашића са улицом Краља Петра I. Улица је асфалтирана, са изграђеним коловозом и ивичњацима, без изграђених тротоара. У коловозу улице положене су скоро све инфраструктурне линије.

За предметну локацију и будућу стамбену зграду, улица Милета Арсића Пачиног у саобраћајном смислу има уливни и изливни значај.

Траса улице Карађорђево подељена је у два дела. Траса северно и траса јужно у односу на улицу Николе Пашића. Северни део има секундарни саобраћајни значај за насеље Велика Плана и двосмерног је тока. Јужни део улице Карађорђево је терцијалног саобраћајног значаја. Овај крак је стамбено - паркирна улица и малог саобраћајног оптерећења. Поседује улични профил од 6,0 до 7,5 м, са уским коловозом од 4,5 м и обострано изграђеним тротоарима. У зони израде пројекта ширина тротоара Карађорђево улице је 1,2 м. Улица је у режиму саобраћаја намењена једносмерном саобраћају. Поседује радијалан правац у односу на улицу Николе Пашића и завршава слепо улицом Димитрија Туцовића, односно надовезује се на друге попречне улице (Његошеву и Милета Арсића), па се тако повезује са улицом Краља Петра I. Улица је асфалтирана, са изграђеним коловозом, ивичњацима и обостраним тротоарима. У коловозу улице положена је већина инфраструктурних траса, осим фекалне канализације.

Обе улице, Милета Арсића Пачиног (део катастарске парцеле 1587) и Карађорђево (део катастарске парцеле 2930), су проглашене јавним градским земљиштем којим управља општина Велика Плана.

У оквиру предметне катастарске парцеле, од интерних саобраћајних површина, реализоваће се изградња двосмерног саобраћајног приступа гаражним и паркинг местима у источном делу парцеле и једносмерног саобраћајног приступа северном делу парцеле.

Двосмерни колски приступ источном делу парцеле омогућен је из Карађорђевог улице, преко раскрснице (P=5,0 м) и даље двосмерном интерном комуникацијом ширине мин. 5,3 м, до четири гаражна и два паркинг места. Преко двосмерне интерне саобраћајнице на парцели, супротним током према југу, врши се поновно укључивање у улицу Карађорђевог.

Једносмерни колски приступ северном делу парцеле се обезбеђује из улице Милета Арсића Пачиног, преко раскрснице (P=5,0 м) и једносмерне саобраћајнице ширине 3,5 м, до три гаражна и једног паркинг места.

Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће уједно и пешачки коридор за кретање пешака ка улазу у гараже и ка паркираним возилима. Интерна саобраћајница је постављена паралелно са стамбеном зградом, подужно и попречно на парцели, правцем север-југ и друга правцем исток-запад. Њена укупна ширина је мин. 3,5 м, до максимално 5,6 м. Условима ЈП „Плана” дата је могућност оваквог решења, са тим да минимална ширина контактне (коловозне) зоне интерне комуникације на парцели 1588 и коловоза Карађорђевог и Милета Арсића Пачиног буде 3,0 м.

У сваком случају очекивани интензитет колског саобраћаја на предметној парцели и у зони око ње, неће бити велики ни учестао, јер се све укупно ради о 10 места за паркирање.

На предметној парцели, у источном делу, предвиђен је концентрисани паркинг са четири гаражна места у оквиру габарита зграде и два паркинг места на отвореном, а у северном делу парцеле други део паркинга са пет гаражних места у оквиру зграде и једним паркинг местом на отвореном. Гаражна места у приземљу стамбене зграде су врло комфорна (димензија 2,8 x 6,2м), а паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0 м. Паркинг простори су намењени искључиво станарима стамбене зграде, а пристип возилима изводиће се посредством интерне саобраћајнице. Паркинг простор застрти 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 – 1 стан = 1 паркинг места

I, II и III СПРАТ – 3 стана по спрату x 3 спрата = 9 паркинг места

IV СПРАТ – 2 стана по спрату = 2 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 12 места

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

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 вишеспордичног стамбеног објекта, димензија у основи 19,1 x 13,2 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 једног мањег стана, степенишне и лифтовске вертикале и седам гаражних места. Све надземне етаже 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 ужег центра насеља, а новопланирани објекат спада у ред објеката средње спратности.

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. 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 све предуслове за повезивање на инфраструктурне водове.

1. Електроенергетска мрежа

Непосредно окружење предметне локације је опремљено дистрибутивном мрежом, али ограниченог обима. Постојећа нисконапонска мрежа у зони будуће изградње је 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 трафо станици „Воје Јеремић” напонског нивоа 10/0,4 kV, (на парцели 1568/2), преко кат. парцеле 1587 кроз подземни ров, дуж коридора улице Милета Арсића Пачиног и Карађорђево, положи нисконапонски прикључни кабловски вод ПП00-А 4 x 150мм. На тај начин је неопходно извршити повезивање ТС непрекидно са једним подземним каблом, типа ПП00-А 4 x 150 мм кроз кабловице од ПВЦ-а, коридором улице Милета Арсића Пачиног и Карађорђево, 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 улица Милета Арсића Пачиног и Карађорђево, десном страном од улице Николе Пашића, у зони испод коловоза, постоји изграђени водоводни вод ПЦ 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 један водомер. 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 улице Милета Арсића Пачиног (испод коловоза), средином улице, положена је линија фекалне канализације, Ø 250 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор улице Николе Пашића.

Предвиђено је да се стамбени комплекс канализацијоним линијама Ø 200 мм, преко канализационих (ревизионих) шахти прикључи на улични фекални одвод Ø 250 мм улице Милета Арсића Пачиног. 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 обе улице, обзиром да су коловози и ивичњаци улица (Милета Арсића Пачиног и Карађорђево) изграђени. Крајњи рецепијент 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, испод коловоза Милета Арсића Пачиног и Карађорђево је изграђена и пуштена у експлатацију гасоводна мрежа са гасоводним објектима, тако да парцела има директан приступ изграђеном дистрибутивном гасоводу.

У путном појасу обе улице изграђена је гасоводна дистрибутивна линија ДН са притиском од 4 бара у цевима. Ова траса се у зони око раскрснице делимично шири. 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 комплетно опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима испод коловоза улица Милета Арсића Пачиног и Карађорђево, тако да је могуће стамбену зграду на предметној парцели прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу.

6. Грејање - топловод

Унутрашњи простор новопланираних стамбених површина је потребно грејати. У овој зони – ужи градски центар Велике Плана, постоји изграђени систем централног грејања намењен пре свега потребама грејања станова у колективним зградама. Овај систем је базиран на засебним

котларницама где се припрема топла вода, дистрибутивном уличном топоводу, прикључним шахтовима и прикључним, кућним топлотним подстаницама.

У случају да се инвеститор одлучи за овакав вид грејања морао би да сноси трошкове прикључка објекта, дела топоводне мреже од прикључног шахта на дистрибутивни топовод и од прикључног шахта до топлотне подстанце унутар објекта. Од топлотних подстаница цевним разводом централног грејања до индивидуалних прикључних ормарића у ходничким деловима зграде, па разводном мрежом унутар станова до радијатора.

Условима ЈКП „Топлана” дата је могућност прикључка нових зграда на топоводну мрежу. Систем централног грејања већ је успостављен до суседних објеката, на суседним парцелама. Одатле је могуће продужити трасу дистрибутивног топовода до предметне парцеле 1588.

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 објекта је планиран на земљишту површине 579 м² и бруто површином објекта у основи од 241,20 м².

Објекат ће се градити са спратношћу Пр+4, висином кровног венца и слемена на коти 14,10 м у односу на тло. У приземљу и на свим етажама објекта су станови. Укупно 12 станова различите површине, у просеку по три стана по спрату. Део приземља је искоришћен за формирање седам гаражних места.

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 за наступање возила ватрогасне службе могу да буду обе улице, с тим што се улични коридор Карађорђевог улице чини као логичнији. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, једва да су предуслови задовољени и у случају Карађорђевог улице и у случају улице Милета Арсића Пачиног. Радијус кривине на раскрсници Карађорђевог улице и осталих ободних улица (Николе Пашића, Краља Петра I) је задовољавајући и 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 улица Момира Гајића и Краља Александра до улица Николе Пашића и Карађорђевог.

Мала површина парцеле од 5,79 ари, скромна висина објекта и приступ објекту са четири стране оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на јужној и западној фасади комплекса, на којима постоји могућност комфорног 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, укупне површине мање од 2000 м², 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, јужно, у доњем делу парцеле уз тротоар, планиран је уређен, асфалтиран или бетонирани плато за смештај два 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 1588 је обезбеђено ~ 66 м² зелених површина, што износи ~ 11,4 % од укупног расположивог простора.

Стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односу на околну тло. Како би се обезбедила већа интимност станара стана у приземљу, 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.

У улици Карађорђевој постоје обострано изграђени тротоари. Улица Милета Арсића Пачиног нема изграђене тротоаре. У зони предметне парцеле и изградње новопланираног стамбеног објекта према Карађорђевој улици, од границе кат. парцеле 1588 до ивице коловоза постоји простор ширине 1,2 м довољан за изградњу тротоара. У улици Милета Арсића Пачиног разлика између границе предметне парцеле и ивице коловоза је недовољних 30 цм. Понуђеним пројектним решењем садржаним у урбанистичком пројекту, део предметне парцеле 1588 биће искоришћен за формирање тротоара ширине 1,0 м у улици Милета Арсића Пачиног према колективној стамбеној згради.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.