

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу објекта за колективно становање П+4
на катастарској парцели 2713/6 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 2713/6 на углу булевара Деспота Стефана и улице Феликса Каница 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 изградом 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 зграде колективног становања, 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 ширег центра Велике Плана у којој је заступљено становање као претежна делатност.

Терен будуће изградње се налази у мирној градској зони, а земљиште је позиционирано у коридору јужног крака булеvara Деспота Стефана (јужно у односу на улицу Николе Пашића) на раскрсници са улицом Феликса Каница.

Локација предметне парцеле је таква да се бочним, ужим (западним) делом, индиректно наслања на коридор булеvara Деспота Стефана, који је примарна саобраћајница насеља Велика Плана. Главна, подужна (јужна) страна парцеле је окренута ка мање значајној улици Феликса Каница.

У непосредној близини предметне локације су углавном приземне и једносратне породичне куће старијег датума изградње. Западно, према раскрсници улица Феликса Каница и Милоша Великог су поједини јавни, комерцијални и стамбено - пословни објекти, изграђени као слободностојећи објекти или објекти у непрекинутом низу, дуж коридора улице Милоша Великог.

Грађевинска парцела бр. 2713/6 КО Велика Плана I је неизграђена и комунално неопремљена. У коридору поменутих улица постоје изграђени углавном сви инфраструктурни водови, потребни за повезивање парцеле и новопланираних садржаја.

4. ПРЕДМЕТНО ПОДРУЧЈЕ КОЈЕ СЕ УРЕЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ И ГРАНИЦА ОБУХВАТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 2713/6 К.О. Велика Плана I.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта поклапа се са границом предметне кат. парцеле 2713/6, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, стамбеног комплекса.

Из тог разлога граница обухвата захвата и коридор обе јавне саобраћајнице у којој су положене трасе секундарних инфраструктурних система. Обе саобраћајнице су кључне за повезивање стамбене зграде на систем саобраћајне, техничке и комуналне инфраструктуре.

Међутим, на основу расположивог катастарско – топографског плана, сагледава се посебна специфичност ове локације, коју представља велики број малих катастарских парцела, као наслеђе некадашње парцелације насеља, која никада није исправљена. Тако да велики број уситњених кат. парцела (бр. 2728/6, 2944/6, 2729/3, 2730/3, 2729/2, 2730/2 и 2945/3) чине јавно грађевинско земљиште, односно коридор булеvara Деспота Стефана. У истом маниру, такође већи број мањих парцела (бр. 2714/4, 2714/3, 2714/2, 2713/1 и 2944/1), чине коридор улице Феликса Каница. Све те парцеле (у целости или у деловима), као саставни делови коридора јавних саобраћајница су обухваћене границом урбанистичког пројекта.

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 јавног зеленила.

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 објектата (стамбене или пословне намене) као и помоћних објектата, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је II (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Кота приземља нових објектата 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, доксати, 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, доксати, 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 ступнице 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. Непрозрачна 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 и дуж улице Феликса Каница се поклапа са постојећим и успостављеним грађевинским линијама изграђених објеката, у ове две улице.
- 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 катастарска парцела 2713/6 К.О. Велика Плана I је уједно и грађевинска парцела површине је 848 м² и налази се на раскрсници улица Деспота Стефана и Феликса Каница,
- Терен локације је у нагибу од запада према истоку и од југа према северу, са северном и источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла локације није вршено,
- На предметној парцели 2713/6 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 Шири градски центар је 3,5.
- Максималан степен заузетости парцеле за зону Шири градски центар је 65%.
- Успостављена грађевинска линија суседних изграђених објеката дуж булевара Деспота Стефана 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 булевару Деспота Стефана.
Слична ситуација је и у случају дефинисања грађевинске линије према улици Феликса Каница, где је изводом из Плана препорука да се грађевинска линија нових објеката дефинише према преовлађујућој грађевинској линији постојећих објеката, што у конкретном случају износи удаљење од 1,5 м грађевинске линије у односу на регулациону линију улице Феликса Каница.
- 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. 0,40 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 Феликса Каница. Булевар Деспота Стефана има функцију примарне улице у насељу. Улица је асфалтирана без урађених ивичњака и тротоара. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, гаса, електро инсталацијама и ТТ инсталацијама. Улица Феликса Каница је стамбена - приступна улица у насељу и делимично је изграђена. И она је опремљена скоро свим инфраструктурним водовима.
- Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити формирањем интерне саобраћајнице на парцели 2713/6, 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 синуру 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 2713/6 К.О. Велика Плана 1, представља неизграђено грађевинско земљиште – воћњак 2. класе (665 м²) и воћњак 3. класе (183 м²). Укупна површина парцеле је 848 м², односно 8,48 ари. Земљиште на предметној грађевинској парцели 2713/6 се расчишћава и спрема за будућу изградњу.

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

Суседна парцела на истоку 2713/15 К.О. Велика Плана је остало земљиште, односно налази се у приватном власништву и на њој је изграђен вишепородичан стамбени објект П+3.

Парцеле број 2728/6, 2944/6, 2729/3, 2730/3, 2729/2, 2730/2 и 2945/3 К.О. Велика Плана 1 су парцеле мале површине које чине улични коридор булевара Деспота Стефана. Ради се махом о јавном грађевинском земљишту у власништву Општине Велика Плана. Улични коридор булевара Деспота Стефана, у зони израде пројекта, чини асфалтирани коловоз ширине ~ 5,2 м и широки, врло пространи и неуређени земљани простори уз коловоз, намењени изградњи тротоара.

Парцеле број 2714/4, 2714/3, 2714/2, 2713/1 и 2944/1 К.О. Велика Плана 1 су такође уситњене (мале) парцеле које чине улични коридор улице Феликса Каница. Ради се углавном о осталом грађевинском земљишту у јавној својини Општине Велика Плана или о државној својини Републике Србије. Улични коридор улице Феликса Каница, чини асфалтирани коловоз ширине ~ 5,0 м и широки, неуређени земљишни простори уз коловоз, намењени изградњи тротоара.

Суседна парцела на северу број 2715 К.О. Велика Плана 1 је остало грађевинско земљиште, површине 259 м², и у државној својини је (Република Србија). Ради се о неизграђеном приступном путу.

Коридор булевара Деспота Стефана се налази у грађевинском подручју. Подељен је у два дела. Северно и јужно у односу на улицу Николе Пашића. Северни део има примарни саобраћајни значај за насеље Велика Плана. Јужни део опслужује градску зону са превсаходно индивидуалним објектима и секундарног је карактера. Булевара Деспота Стефана се јужно у односу на улицу Николе Пашића надовезује се на друге попречне улице, поседује два смера и нема битнији саобраћајни значај. Улица је опремљена бројним инфраструктурним водовима и трасама завидног капацитета.

Парцела број 2944/1 К.О. Велика Плана је део коридора улице Феликса Каница на коме је реализован коловоз. Улица Феликса Каница нема већи саобраћајни значај за насеље Велика Плана. У режиму категоризације она је стамбена – приступна улица, која двосмерним коридором ~ 5,0 м повезује булевар Деспота Стефана и улицу Милоша Великог на истоку. У зони израде урбанистичког пројекта улица је изграђена јавна површина, са асфалтном подлогом пута ширине 4,9 – 5,1 м и великом раскрсницом са улицом Деспота Стефана. Улица је опремљена бројним подземним инфраструктурним водовима и трасама.

Ободне парцеле на северу, број 2716, 2717 и 2718 су остало грађевинско земљиште у приватном власништву. На њима постоје изграђени породични стамбени објекти.

У непосредном окружењу предметне парцеле 2713/6 су суседне стамбене куће, изграђене као слободностојећи објекти, спратности углавном П, а нешто ређе и П+1. Новопланирана зграда и суседни објекти на северу и истоку су постављени на истој или сличној грађевинској линији и чиниће чврсто изграђену уличну структуру булевара Деспота Стефана и Феликса Каница.

(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 југа према северу. Висинске коте се крећу у просеку од 117,30 до 118,24 мнм.

Главни приступни пут за парцелу 2713/6 су обе улице, и Деспота Стефана и Феликса Каница. Булевар Деспота Стефана је у паду од југа према северу, али тај пад је врло мали и креће се од 118,31 до 118,24. Улица је делимично изграђена саобраћајница уског коловоза и широког коридора и у нивелационом смислу дефинисана изградњом само асфалта коловозне траке, без ивичњака и тротоара, тако да атмосферска вода углавном може да се слива без задржавања. Одводњавање коловоза улице обавља се слободним падовима. У коридору саобраћајнице су положени скоро сви инфраструктурни водови. Ова улица поседује фекални канализациони колектор. У траси саобраћајнице је положен водоводни цевовод, електродистрибутивна подземна мрежа, телекомуникационе подземне инсталације и гасоводни дистрибутивни вод. Улица не поседује атмосферску канализацију и линију топловода.

Улица Феликса Каница је у паду од запада према истока, али тај пад је врло мали и креће се од 118,19 до 117,61. Улица је такође делимично изграђена саобраћајница уског коловозног профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом асфалтне подлоге коловоза. Са обе стране коловоза су простране земљане површине. У коридору саобраћајнице су положени сви инфраструктурни водови, осим атмосферске канализације. Одводњавање се обавља слободним падовима. У траси саобраћајнице је положен водоводни цевовод, електродистрибутивна надземна мрежа, телекомуникационе подземне инсталације, фекална канализација и гасоводни дистрибутивни вод.

8. КОНЦЕПТ ПРОЈЕКТА

Намера инвеститора је да на предметној парцели број 2713/6 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 трапезног облика у основи и углавном прати облик парцеле. Димензије вишепородичног објекта у основи су 19,5 x 11,6 м, односно 23,6 x 13,3 м. Спратне етаже су у дозвољеним границама мало препуштене у односу на основу приземља. 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 понавља на типским спратовима (од 1. до 4.). Једино је организација приземља мало другачије конципирана.

Изградња стамбене зграде је планирана уз саобраћајнице које нису посебно атрактивне, па из тог разлога није предвиђено да објекат поседује локале у приземљу. Укупно четири стана организоваће се у приземљу. Спратне етаже од 1. до 4. нивоа су типске са по четири стана на сваком спрату, са становима величине од 44,25 до 64,79 м². Сви станови су двособни.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити одговарајући и директан саобраћајни приступ са приступног пута (улице Феликса Каница), интерну једносмерну саобраћајницу на парцели, саобраћајно искључење са парцеле 2713/6 преко пар. 2715 на булевар Десп. Стефана, довољан број паркинга за путничке аутомобиле и низ неопходних инфраструктурних објеката.

9. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Грађевинска парцела број 2713/6 поседује облик ромба. Она је правилног облика и са површином од 848 м² је прилично комфорна за организацију садржаја колективног становања. Из тог разлога пружа различите могућности за 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 јако широк улични фронт према улици Феликса Каница и скроман према булевару. Према улици Феликса Каница 54,9 м и према булевару Деспота Стефана 18,3 м. Дужина бочне међе према суседној парцели на истоку је 14,8 м, а према северу је 61.2 м. Оваква пропорција парцеле је задовољавајућа, односно солидан је однос ширине и дубине парцеле, што обезбеђује бољу искоришћеност парцеле.

Стамбена зграда је организована као слободностојећи објекат на углу две саобраћајнице. И други суседни објекти у непосредном окружењу су слободностојеће организовани на припадајућим парцелама.

За конципирање положаја новопланираног објекта на парцели у широј градској зони одлучујућу улогу имају пет параметара :

1. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према булевару Деспота Стефана је 3,0 м,
2. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према улици Феликса Каница је 1,5 м,
3. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према суседној парцели на северу број 2715 је 1,0 м,
4. 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.
5. 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. 1,0 м од ивице суседне парцеле број 2715.

Према западу приземље зграде је од ивица парцеле 2728/6 и 2714/4 удаљено више од 3,8 м, а према парцели 2714/2 (на југу) је удаљено више од 1,6 м. Спратне етаже новог објекта су у виду препуста избачене у односу на приземље, са свих страна, за дозвољених 1,2 м на западу, односно 0,9 и 1,0 м на југу и северу.

Како се ради о ширем центру насеља, у окружењу доминирају стамбени објекти, осим на истоку, где у близини раскрснице са улицом Милоша Великог има пословних и јавних објеката.

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. 2713/6 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбеног комплекса - 848 м², односно 8,48 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 248,9 м², нето 209,19 м²
3. Бруто површина свих етажа планираног стамбеног објекта - 1430,94 м²

Индекс заузетости парцеле

$$C_{ис} = \frac{248,9}{848} \times 100 = 29.35 \% < 65 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$C_{из} = \frac{1430,94}{848} = 1.69 < 3.5 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбено - пословног објекта – Пр+4 (приземље+четири спрата)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – 4,0 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 1,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +118.10 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- максимална висина кровног венца објекта – 15.70 м од околног тла
- максимална висина слемена објекта – 16.30 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - +0.40 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 западном углу парцеле 2713/6, а конципиран је као слободностојећи угаони објекат на раскрсници две улице. Постављен је уз подужну северну грађевинску линију. Предметна парцела има прилично правилан облик ромба, па су странице планираног објекта скоро паралелне подужним ивицама парцеле 2713/6, на северу и југу.

Грађевинске линије дозвољене градње су повучене унутар парцеле у односу на обе регулационе линије према површинама јавне намене (Деспота Стефана и Феликса Каница), међутим јужна и западна страна објекта нису стољене са предњим грађевинским линијама према улицама, већ је положај приземља објекта мало смакнуто. Приземље стамбеног објекта је од јужне ивице парцеле удаљено 1,6 м – 2,1 м, а од западне ивице мин. 3,8 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 страни фасаде препуст је 1,2 м (у односу на приземље), на јужној фасади 0,9 м, а на северној 1,0 м. Испусти на уличним фасадама не прелазе прописане регулационе линије.

регулациона линија

Предметна катастарска парцела има правилан облик ромба. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 2713/6 се са две стране граничи са површинама остале намене на кат. парцелама 2715 и 2713/5, а са две (јужне и западне), са површинама јавне намене. Граничи се са коридором булеvara Деспота Стефана, на парцелама бр. 2728/6 и 2944/6 и са коридором улице Феликса Каница, на парцелама бр. 2714/4, 2714/3, 2714/2 и 2713/1.

Регулациона линија предметне парцеле бр. 2713/6 према проглашеним површинама јавне намене одговара западној и јужној међној линији (границе парцеле), чиме положај регулационих линија остаје стопљен са физичким и катастарским ивицама парцела бр. 2713/6 и парцела 2728/6, 2944/6, 2714/4, 2714/3, 2714/2 и 2713/1.

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 повући за 3,0 м у односу на регулациону линију. И према улици Феликса Каница прописана грађевинска линија се поклапа са постојећом и дефинисана је на 1,5 м у односу на регулациону. Грађевинска линија према суседној парцели на северу бр. 2715 (приступни пут) је удаљена 1,0 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.

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 западној страни, ивица спратних етажа је препуштена 0,5 м у односу на грађевинску линију. На јужној страни спратне етаже су препуштене мак. 0,6 м у односу на грађевинску линију, а на северној фасади препуст је 1,0 м. Према унутрашњем дворишту, на истоку, препусти су планирани за 1,0 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	7506535.926	4908912.101
Гл2	7506540.626	4908900.037
Гл3	7506544.866	4908899.065
Гл4	7506599.274	4908898.704
Гл5	7506596.647	4908897.222
Гл6	7506590.713	4908910.820

Гл7	7506594.473	4908909.704
Гл8	7506537.018	4908911.444
Гл9	7506533.483	4908910.108

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
О1	7506537.018	4908911.444
О2	7506543.246	4908899.676
О3	7506562.764	4908899.084
О4	7506562.945	4908905.044
О5	7506560.469	4908905.119
О6	7506560.639	4908910.729

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 0,8 % и од југа према северу 1,4 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 117,31 до 118,26 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.

Булевар Деспота Стефана (јужни крак) и улица Феликса Каница поседују изграђене коловозе са асфалтним застором, без изграђених ивичњака и тротоара. То значи да су површине јавне намене конструктивно делимично изграђене, али да поседују нивелете асфалта које су реперне за наредну изградњу ивичњака и тротоара, а самим тим и објекта у суседству.

Висинска кота пода приземља вишепородичног објекта на парцели 2713/6 је планирана на 118.10 мнм и 40 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 улице Феликса Каница нема изграђен колектор за одвођење атмосферске воде.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +118,10 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 29.35 % и индекс изграђености парцеле од 1,69 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 2713/6 (саобраћајне и комуналне површине и инсталациони водови), види се да је парцела попуњена садржајима.

Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле, приоритет је дат стамбеној изградњи, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима. Понуђеним решењем се водило рачуна и о формирање уређених зелених површина, које су махом реализоване око објекта.

Ободни појас око објекта, а према улици Феликса Каница ће бити искоришћен за формирање тротоара и зеленила. Паркирање на парцели изводиће се преко нове интерне саобраћајнице.

Из овога се јасно види да је сва расположива површина парцеле рационално искоришћена, да је слободан простор дефицитан и да на парцели нема слободног и неискоришћеног простора за неку накнадну изградњу.

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

14. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Предметна локација, односно парцела бр. 2713/6 је позиционирана на раскрсници булеvara Деспота Стефана и улице Феликса Каница односно са две стране, западне и јужне је тангирана поменутиm градским саобраћајницама.

Траса булеvara Деспота Стефана је подељена у два дела. Траса северно и траса јужно у односу на улицу Николе Пашића. Северни део има примарни саобраћајни значај за насеље Велика Плана и двосмерног је тока са разделним острвом по средини. Јужни део Булеvara је секундарног саобраћајног значаја. Овај јужни крак је стамбена улица и малог је саобраћајног оптерећења. Поседује изразито широк улични профил од преко 18 м, али са уским коловозом од 5,2 м и без изграђених тротоара. У зони израде пројекта ширина земљаног појаса уз коловоз булеvara Деспота Стефана је 10,5 м, односно 2,8 м на западној страни. Улица је у режиму саобраћаја намењена двосмерном саобраћају. Поседује трансферзалан правац у односу на улицу Николе Пашића и надовезује се на друге попречне улице (Краља Петра I, Феликса Каница), па се тако повезује са улицом Милоша Великог. Улица је асфалтирана, са изграђеним коловозом, без изграђених ивичњака и тротоара. Предвиђена је изградња још једне коловозне траке, разделног саобраћајног острва, ивичњака и тротоара. У коловозу улице положена је већина инфраструктурних траса, осим атмосферске канализације.

Улица Феликса Каница је терцијална, стамбена градска саобраћајница осредњег интензитета саобраћаја, широког уличног профила од 13,7 м, са уским коловозом од 4,9 – 5,1 м и широким земљишним појасом без тротоара, који су у зони израде пројекта широки 7,5 м, односно 1,2 м на југу. Улица је у режиму саобраћаја намењена двосмерном саобраћају. Ширина сваке коловозне траке је ~ 2,5 м. Улица Феликса Каница поседује радијалан правац у односу на саобраћајну матрицу насеља Велика Плана, јер правцем пружања повезује улицу Деспота Стефана са улицом Милоша Великог. Улица је асфалтирана, са изграђеним коловозом, без изграђених ивичњака и тротоара. И у овој улици предвиђена је изградња још једне коловозне траке, разделног саобраћајног острва, ивичњака и тротоара. У коловозу улице положене су скоро све инфраструктурне линије.

За предметну локацију и будућу стамбену зграду, улица Феликса Каница у саобраћајном смислу има изливни значај, а булевар Деспота Стефана, преко парцеле 2715 (приступни пут), има уливни значај.

Обе улице, булевар Деспота Стефана (део катастарских парцела 2728/6, 2944/6, 2729/3, 2730/3, 2729/2, 2730/2 и 2945/3) и Феликса Каница (део катастарских парцела 2714/4, 2714/3, 2714/2, 2713/1 и 2944/1), су проглашене јавним градским земљиштем којим управља општина Велика Плана.

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

Једносмерни колски приступ источном делу парцеле омогућен је из улице Феликса Каница, преко раскрснице (P=6,0 м) и даље једносмерном интерном комуникацијом ширине мин. 4,0 м,

до 19 паркинг места на предметној парцели. Преко једносмерне интерне саобраћајнице, даље према северу, врши се укључивање на приступни пут на парцели 2715, ширине 3,0 м, а преко приступног пута даље ка двосмерном булевару Деспота Стефана.

Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће уједно и пешачки коридор за кретање пешака ка паркираним возилима на отвореном паркингу. Интерна саобраћајница је постављена паралелно са улицом Феликса Каница, подужно и попречно на парцели, правцем исток-запад и други крак правцем југ-север. Њена укупна ширина је мин. 4,0 м, до максимално 4,4 м. Условима ЈП „Плана” дата је могућност оваквог решења, са тим да минимална ширина контактне (коловозне) зоне интерне комуникације на парцели 2715 и коловоза Деспота Стефана 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 19 места за паркирање.

На предметној парцели, у источном и јужном делу, предвиђен је концентрисани паркинг са десет паркинг места на отвореном, а у северном делу парцеле други део паркинга са девет паркинг места на отвореном. Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 4,8 м. Паркинг простори су намењени искључиво станарима стамбене зграде, а приступ 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 – 4 стана = 4 паркинг места

I, II, III и IV СПРАТ – 4 стана по спрату x 4 спрата = 16 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = **20 места**

Из овога се види да ће предложено концептуално решење простора бити дефицитарно за 1 паркинг место. 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 19,53 x 13,32 м, односно 23,63 x 11,57 м, максималне спратности П+4. Објекат је постављен западно на парцели, као слободностојећи објекат у раскрсници улица. Приземље ће бити искоришћено за формирање четири мања стана, 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 углавном П, а има и објеката 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 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 „Петра Драпшина” напонског нивоа 10/0,4 kV, преко кат. парцеле јавне површине пута, кроз подземни ров, дуж коридора булеvara Деспота Стефана, 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 булеvara Деспота Стефана и даље улицом Феликса Каница, до кабловског прикључног ормара, планираног на фасади новоизграђеног објекта.

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

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

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору улице Феликса Каница, десном страном од улице Деспота Стефана, у зони око ивичњака испод зелене површине, постоји изграђени водоводни вод ПЦ Ø 80 мм, који је довољан за комплетну дистрибуцију пијаће воде објекта. Притисак воде у цевоводу је 10 бара.

Новопланирану зграду 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 Феликса Каница (испод коловоза), десном страном улице ка Милоша Великог, положена је линија фекалне канализације, Ø 200 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор улице Милоша Великог.

Предвиђено је да се стамбени објекат канализацијом линијом Ø 160 мм или 200 мм, преко канализационих (ревизионих) шахти прикључи на улични фекални одвод Ø 200 мм улице Феликса Каница. На парцели је планирана једна до две ревизионе шахте фекалне канализације. Стамбени објекат има првенствено потребу за фекалном канализационом мрежом, док се са саобраћајних површина и кровних равни објекта атмосферске воде морају негде одводити или уводити у систем атмосферске канализације неке друге улице. О томе се мора водити рачуна при планирању. Највећа количина атмосферске воде са парцеле одводиће се ипак слободним падом коловоза обе улице. Крајњи реципијент отпадних вода мора да буде мешовити колектор атмосферско-фекалног типа.

Одводњавање атмосферске воде са објекта и асфалтних површина саобраћајнице, решава се путем одвођења воде системом падова равни ка каналима и 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 Деспота Стефана и Феликса Каница (десном страном) 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 Деспота Стефана и Феликса Каница, 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 – шири градски центар Велике Плана, а у подручју предметне парцеле 2713/6, не постоји изграђени систем централног грејања од стране ЈКП „Топлана”, тако да нема могућности даљинског централног грејања станова у предметној колективној стамбеној згради.

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 848 м² и бруто површином објекта у основи од 248,90 м².

Објекат ће се градити са спратношћу Пр+4, висином кровног венца 15,70 м и слемена на коти 16,25 м у односу на тло. У приземљу и на свим етажама објекта су станови. Укупно 20 станова различите површине, у просеку по четири стана по етажи зграде.

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

Примаран саобраћајни правац за наступање возила ватрогасне службе је булевар Деспота Стефана. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, има више него задовољавајуће саобраћајне параметре за потребе интервенције ватрогасне службе ватрогасним возилима. Радијус кривине на раскрсници булевара Деспота Стефана и улице Феликса Каница од 24,0 м је више него задовољавајући 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 булевара Деспота Стефана.

Већа површина парцеле од 8,48 ара, 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 комфорог прилаза ватрогасним возилом објекту. Простор интерног паркинга на парцели, тротоара и коловози улица око новопланираног објекта су комфорни. У случају веће интервенције могуће је паркинг простор на парцели 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 етаже 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 стамбеног комплекса, источно, у доњем делу парцеле уз будући тротоар, планиран је уређен, асфалтиран или бетониран 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 2713/6 је обезбеђено ~125,35 м² зелених површина, што износи ~ 14,8 % од укупног расположивог простора.

Стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односно на околно 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 булевару Деспота Стефана и улици Феликса Каница, а у зони израде пројекта, нема изграђених тротоара. Улични коридори обе улице су широки, делимично изграђени и неуређени. За сада се ради о скромним асфалтираним коловозним тракама, и ободним земљаним, неуређеним површинама, на којима се планира изградња још једне коловозне траке

и тротоара са ивичњацима. У зони предметне парцеле и изградње новопланираног стамбеног објекта према Деспота Стефана, од границе кат. парцеле 2713/6 до ивице коловоза постоји простор ширине 10,5 м довољан за изградњу тротоара. У улици Феликса Каница разлика између границе предметне парцеле и ивице коловоза је више од 7,0 м. Понуђеним пројектним решењем садржаним у урбанистичком пројекту, није разматрано организовање и уређење тротоара на јавној површини, јер је то у домену локалне самоуправе.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.