

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 Велика Плана ( „Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14.), 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 5497 К.О. Велика Плана I

### 1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

**Повод израде пројекта** је стварање урбанистичких, архитектонских, саобраћајних, инфраструктурних и техничких предуслова за изградњу објекта за колективно становање, планираног као слободностојећи објекат на катастарској и грађевинској парцели 5497 у насељу Велика Плана. Поред стамбене зграде планираће се и низ пратећих садржаја на парцели у функцији становања.

Изградња предметног вишепородичног стамбеног објекта је планирана на грађевинском земљишту у приватној својини, који је у склопу К.О. Велика Плана I.

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

**Локација** обухваћена израдом Урбанистичког пројекта налази се унутар грађевинског подручја насеља Велика Плана, на земљишту које је Планом генералне регулације насеља Велика Плана дефинисано као централно градско подручје I – градска стамбена зона 5 – зона вишепородичног становања. Зона даје могућност да се уз вишепородично становање (као доминантно) појаве и други комплементарни објекти и намене, укључујући објекте јавне намене, простори трговина, канцеларијских делатности и личних услуга, објекти спорта и рекреације, површине јавног зеленила.

### 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 Велика Плана ( „Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/2016)

### 3. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Земљиште на коме је планирана организација стамбеног садржаја припада Катастарској општини Велика Плана I и унутар је границе грађевинског земљишта насеља. Налази се у зони ширег центра Велике Плана у којој је доминантно индивидуално становање као претежна делатност, са намером да се временом индивидуално становање трансформише у колективно. Терен будуће изградње се налази на доминантној локацији постојећег градског ткива и у односу на главне саобраћајне правце насеља Велика Плана. Предметно земљиште је позиционирано на раскрсници улица Николе Пашића и Краља Александра као две примарне градске саобраћајнице насеља Велика Плана. У непосредној близини предметне локације су још две мање важне улице. На северозападу је Балканска улица, а на југоистоку Видовданска које имају стамбено-приступни карактер.

Грађевинска парцела бр. 5497 КО Велика Плана I је неизграђена и комунално неопремљена.

### 4. ПРЕДМЕТНО ПОДРУЧЈЕ КОЈЕ СЕ УРЕЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ И ГРАНИЦА ОБУХВАТА

**Предметно подручје** које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 5497 К.О. Велика Плана I.

**Граница обухвата** Урбанистичког пројекта поклапа се са границом предметне кат. парцеле 5497, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, стамбеног комплекса и обухвата и коридор приступне саобраћајнице у којој су положене трасе секундарних инфраструктурних система, а који су кључни за повезивање стамбене зграде на систем техничке и комуналне инфраструктуре. То се односи на улицу Краља Александра, која је формирана на кат. парцели бр. 6180. Ова улица је општинском Одлуком проглашена површином јавне намене, тј. путно земљиште, односно улица у насељу Велика Плана.

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

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

Зонирањем земљишта у Плану генералне регулације припадајући простор предметне катастарске и грађевинске парцеле одређен је у оквиру грађевинског подручја Велика Плана I. Припада зони **5. Градска стамбена зона**. Део је зоне у којој треба да доминира вишепородично становање, али у којој се могу планирати и друге врсте и намене објеката као што су: јавни и инфраструктурни објекти, вишепородични стамбени објекти, комерцијални садржаји, објекти терцијалних делатности, спорта и рекреације.

#### **Општа правила регулације и грађења за планирање и изградњу објеката на земљишту осталих намена**

- Деоба, укрупњавање и исправка граница грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације,
- Минимална површина грађевинске парцеле у Градској стамбеној зони је 250 м<sup>2</sup>.
- Минимално лице парцеле према улици је 10 м,
- Постојеће катастарске парцеле које не задовољавају напред наведена правила, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20 % по једном критеријуму (минимална површина или минимална ширина лица према улици).
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру породичног 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 друге објекте и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је П.
- Објекат на парцели може бити постављен као слободностојећи објекат или као објекат са физичким ослоном на други објекат на парцели,
  - Удаљеност новог објекта, било које намене, од другог објекта на суседној парцели, односно од границе суседне парцеле, прописано је применом правила о удаљености, а садржано 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 објекта је одређена бројем дозвољених етажа по појединим зонама и намени. Конструктивна висина етаже:
    - За стамбене објекте и помоћне стамбене објекте максимално 3,2 м,
    - За остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) максимално 5,5 м,Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м  
Висина слемена може бити макс. 4м изнад коте највише таванице
  - 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 степенице 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 м<sup>2</sup> корисне површине објекта или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу, уколико је засебна пословна јединица мања од 70 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> 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 3,5. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етажне које се користе за помоћни и гаражни простор

### **Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у Градској стамбеној зони**

- 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 м<sup>2</sup>,
- На парцели се могу градити вишепородични слободностојећи, објекти у непрекинутом и прекинутом низу,
- Растојање регулационе линије од грађевинске линије према улици Краља Александра је 5,0м,
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м. Изузетно вишепородични стамбени објекти спратности до П+4, могу бити и на мањем растојању уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа,
- Спратност вишепородичних стамбених објеката може бити у зони средњих густина становања, као што је градска стабена зона, П+2 до По+П+6,
- Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,
- Индекс изграђености за Градску стамбену зону је 3,0,
- Индекс заузетости за Градску стамбену зону је 60 %

- 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 м<sup>2</sup> 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

**На основу инфомације о локацији за Централно градско подручје, односно Градску стамбену зону насеља Велика Плана, а за потребе изградње предметне вишепородичне стамбене зграде утврђени су конкретни следећи параметри:**

- Предметна грађевинска парцела 5497 К.О. Велика Плана I налази се у улици Краља Александра и површине је 957 м<sup>2</sup>,
- Терен локације је у нагибу до 1° са источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла локације није вршено,
- На предметној парцели 5497 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+6,
- 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 Градску стамбену зону је 3,0.
- Удаљење грађевинске линије од регулационе линије улице Краља Александра је минимално 5,0 м. Удаљење новопланираног објекта од суседних парцела мора бити најмање 3,0 м,
- Кота приземља новопланираног објекта је максимално 1,2 м у односу на коту терена око објекта,
- Постоји могућност фазне градње објеката,
- Грађевинска парцела се ослања на улицу Краља Алесандра која има функцију примарне улице у насељу, а која је асфалтирана урађеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоаром. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода,
- Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити преко прилаза са интерне саобраћајнице, уз услов да се не омета кретање пешака тротоаром и омогући безбедан прилаз моторним возилима са парцеле на јавни пут, без угрожавања колског и пешачког саобраћаја ободним улицама,
- Проблем недостајућег броја паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја недостајућих паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде, у складу са посебном одлуком о износу накнаде за недостајуће паркинг место на парцели на којој се гради стамбени објекат намењен за вишепородично становање.
- Објекат се може поставити и на мањем удаљењу у односу на међну линију суседне парцеле у односу на Планом предвиђено удаљење, под условом да власник предметне парцеле добије писмену сагласност власника суседне парцеле.

## **6. КАРАКТЕР ЛОКАЦИЈЕ**

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана за КО Велика Плана 1, парцела број 5497 К.О. Велика Плана 1, представља неизграђено грађевинско земљиште, воћњак 2. класе. Укупна површина парцеле је 957 м<sup>2</sup>, односно 9,57 ари.

Земљиште на предметној грађевинској парцели 5497 је расчишћено и спремно за будућу изградњу.

У непосредном окружењу предметне парцеле, у залеђу блока, преовлађују изграђени индивидуални стамбени објекти, углавном спратни, који су постављени слободностојећи на парцелама (графички прилог бр. 1). Осим преовлађујућих индивидуалних стамбених објеката, у непосредном суседству парцеле, а према улици Краља Александра, је изграђен колективни стамбени објекат П+4 и низ неизграђених парцела намењених будућој изградњи стамбених зграда. Све парцеле, осим путног земљишта, су приватне, односно у категорији су осталог грађевинског земљишта.

Сходно одредбама важећег Плана генералне регулације насеља Велика Плана, намена зоне је преваходно стамбена, али се уз стамбене објекте могу градити и објекти неке друге комплементарне намене (пословни, комерцијални и сл.).

## **7. КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА**

Ободни терен посматраног подручја је релативно раван. Генерално постоји природни, блажи пад земљишта по две равни, од југозапада према североистоку и други мањи од северозапада према југоистоку. Терен је стабилан и добре носивости.

Главни приступни пут, улица Краља Александра (примарна саобраћајница у насељу) је изграђена саобраћајна површина широког профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, ивичњака и тротоара, тако да атмосферска вода углавном може да се слива без задржавања. У коридору саобраћајнице је положен водоводни цевовод завидног пречника већи од Ø 110 мм, гасоводна дистрибутивна линија под притиском од 4 бара. У коридору улице Краља Александра постоји електродистрибутивна подземна мрежа, положена испод тротоара и коловоза. Такође дуж ове улице постоје телекомуникационе подземне инсталације. Улица Краља Александра је опремљена фекалним колектором Ø 200 мм и на њега је могуће повезивање новог објекта.

## **8. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА У ОБУХВАТУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

На основу *Копије плана и извода из Катастра непокретности* Велика Плана за К.О. Велика Плана 1, парцела број 5497, има облик правоуглог трапеза, налази се у насељу и представља неизграђено грађевинско земљиште, воћњак 2. класе, укупне површине парцеле 957 м<sup>2</sup>.

Парцела број 6180 К.О. Велика Плана је путно земљиште улице Краља Александра. Коридор улице се налази у грађевинском подручју. Као примарна саобраћајница насеља Велика Плана, улица Краља Александра има велики саобраћајни и функционални значај. Ова улица је поред булевара Деспота Стевана главни тангентни и транзитни саобраћајни прстен Велике Плана. На северу излази на улицу Момира Гајића, односно посредно на улицу Војводе Мишића, а на југу на улицу Цара Лазара. Преко улице Николе Пашића и Цара Лазара се повезује на булевар Милоша Великог и тиме чини низ примарних градских саобраћајница насеља Велика Плана. Путни појас улице Краља Александра, у зони израде пројекта је широк и износи ~ 14,0 м. Пут је уређено земљиште са асфалтном подлогом коловоза, изграђеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоарима, прописаног габарита.

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

## **9. КОНЦЕПТ ПРОЈЕКТА**

Намера инвеститора је да на предметној парцели број 5497 К.О. Велика Плана 1 изгради вишепородичан стамбени објекат, тако да новопланирани објекат уклопи у могућности и ограничења парцеле и непосредног окружења.

Основу инвестиционог улагања представља изградња колективне стамбене зграде спратности П+4, са једном степеништом вертикалом и без локала. Објекат је квадратног облика у основи и прати облик парцеле. Димензије вишепородичног објекта у основи су 19,90 x 17,0 м (односно 18,8 м). Спратне етаже су, у дозвољеним границама, мало препуштене у односу на основу приземља (осум у југоисточном делу). Смањење габарита приземља је извршено из разлога нормалног и комфороног организовања садржаја партерног карактера, као што је изградња интерне саобраћајнице, паркинг простора, опремање парцеле комуналним садржајима и организација зеленила. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

Врло сличан објекат П+4 је исти инвеститор изградио на суседној парцели 5500/1, југоисточно у односу на предметну стамбену зграду. Жеља инвеститора је да настави изградњу на овој локацији. Са урбанистичког становишта то има позитивну конотацију и оправдање јер се тиме формира препознатљиви улични низ стамбених зграда са истом или сличном архитектуром.

Структура станова је базирана на различитој квадратури и сличној функционалној организацији унутар објекта. Инвеститор се, на бази искуства, определио за станове нешто веће квадратуре од уобичајене праксе у станоградњи. Планирано је да објекти поседују по три трособна и један четворособан стан у приземљу и на спратним етажама.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити безбедан и комфоран саобраћајни приступ са приступног пута (улице Краља Александра), довољан број паркинг места за путничке аутомобиле, низ неопходних инфраструктурних објеката и довољно зелених површина.

## 10. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Грађевинска парцела број 5497 поседује облик правоуглог трапеза и прилично је правилна. Са површином од 957 м<sup>2</sup> је и довољно комфорна. Пружа више могућности за различиту организацију објеката и околног простора. Приликом пројектовања посебно се водило рачуна о минималним удаљењима основног габарита новопланираног објекта од ивица суседних грађевинских парцела од 3,0 м, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан) и о површини парцеле под зеленилом.

Предметна парцела поседује широк улични фронт према улици Краља Александра од 20,4 м. Дужина бочних међа према суседним парцелама је 41,8 односно 42,5 м. Овакав, добар однос ширине и дубине парцеле је функционално повољан да се објекат на парцели организује као слободностојећи.

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

1. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према улици Краља Александра је 5,0 м,
2. 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.

3. Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м. Изузетно, објекат се може градити и на мањој удаљености од прописане, уз писмену сагласност суседа.
4. Број потребних паркинг места у случају становања одређује се по нормативу: 1 паркинг место на 1 стан.

За потребе реализације новопланираног објекта прибављена је писмена сагласност власника суседне парцеле 5500/1 да је сагласан да се стамбени објекат на парцели 5497 постави на линији разграничења – међној линији парцела 5497 и 5500/1.

Сходно важећем Плану генералне регулације, минимално удаљење стамбених вишепородичних објеката у овој зони, од бочних међних линија парцеле је 3,0 м. То у пракси значи да је минимално дозвољено удаљење суседних стамбених зграда 6,0 м.

Постојећа стамбена зграда на парцели 5500/1 је од северозападне међне линије – синора удаљена 6,6 м. На бочној страни предметне стамбене зграде П+4 је могуће пројектовати и изводити прозоре и балконска врата (уз сагласност суседа), али тако да ни један конструктивни елемент зграде - фасаде и балкона не прелази границу суседне грађевинске парцеле.

Према северозападу, приземље предметног, новопланираног, слободностојећег објекта колективног становања је постављено на удаљењу од 4,0 м од ивице суседне парцеле број 5496. Спратне етаже новог објекта су у виду препуста избачене у односу на приземље, али су од бочне, северозападне међне линије удаљене прописаних 3,0 м.

Како се ради о ширем центру насеља, без обзира што у окружењу доминира индивидуално становање, у урбанистичком и урбоекономском смислу је пожељно да се у овом потесу, дуж улице Краља Александра, планирају и граде објекти колективног становања са или без пословних просторија у приземним етажама.

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

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

1. Предњи, североисточни део парцеле је намењен формирању зеленила, пешачког приступа стамбеној згради и изградњи контејнерског бокса за одлагање смећа,
2. Централни део парцеле резервисан је за изградњу слободностојеће колективне стамбене зграде П+4, постављене на ивици парцеле,
3. Задњи (јужни) део парцеле је зона намењена изградњи паркинг простора путничких аутомобила власника станова.

Бочни подужни део парцеле, у северозападном делу, представљаће зону колског и пешачког приступа паркинг површини.

У грађевинском смислу, на земљишту предметне парцеле није потребно вршити обимне земљане радове. Основни и припремни радови на терену односе се на:

- ископ и насипање земље са набијањем у слојевима приближно до апсолутне коте 128.20 – 127.70, а у складу са нивелационим решењем Урбанистичког пројекта,
- изградња паркинг површина на предметној парцели бр. 5497 према планираној нивелацији терена и према техничким подацима Главног пројекта,
- изградња недостајућих и реконструкција постојећих елемената и траса инсталационих система (вода, атмосферска и фекална канализација, струја, гас, ТК инсталације и евентуално спољашња хидрантска мрежа),

- изградња саобраћајне везе паркинг површина и тротоара.
- остављање земље из ископа за насипање парцеле, те формирање зелених површина на југу и северу парцеле

## 11. 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. 5497 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбеног комплекса - 957 м<sup>2</sup>, односно 9,57 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 369,0 м<sup>2</sup>, нето 317,0 м<sup>2</sup>
3. Бруто површина свих етажа планираног стамбеног објекта - 2057 м<sup>2</sup>, нето 1808 м<sup>2</sup>

Индекс заузетости парцеле

$$C_{ис} = \frac{369}{957} \times 100 = 38.56 \%$$

Индекс изграђености парцеле

$$C_{из} = \frac{2057}{957} = 2.15 < 3.0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

**Остали урбанистички показатељи :**

- спратност планираног стамбеног објекта – Пр +4 (приземље+четири спрата)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – 6,6 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 4,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +128.80 ( релативна кота +0.00 ) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- максимална висина кровног венца објекта – 15.05 м од околног тла
- максимална висина слемена објекта – 20.60 м од околног тла
- максимална висина слемена је 4 м изнад коте највише таванице
- кота пода приземља објекта - +0.90 у односу на ниво тла испред објекта

## 12. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ И ОДНОС ОБЈЕКТА ПРЕМА РЕГУЛАЦИОНОЈ И ГРАЂЕВИНСКОЈ ЛИНИЈИ

**положај објекта на парцели**

Планирани вишепородични стамбени објекат П+4 је постављен бочно на парцели, уз југоисточну међну линију и то као слободностојећи. Предметна парцела има прилично правилан облик правоуглог трапеза, па су странице планираног објекта скоро паралелне ивицама парцеле 5497, осим на северозападу.

Грађевинска линија дозвољене градње је повучена у односу на регулациону линију. Североисточна страна објекта је делом наслоњена на предњу (прописану) грађевинску линију, али са њом није буквално стопљена. Правац објекта прати правац југоисточне ивице парцеле.

Сви садржаји на парцели су организовани попречно, јер је већа дубина парцеле у односу на ширину и улични фронт према улици Краља Александра. Оваква диспозиција објекта и садржаја на парцели је и једино могућа. Планирана је из више функционалних и организационих условљености садржаних пре свега у облику и димензијама парцеле и потреби за обезбеђивањем довољног броја паркинг места за путничке аутомобиле, организацију зеленила.

Приземље стамбеног објекта је од североисточне ивице парцеле (путно земљиште) удаљено 5,0 м, односно 5,25 м. Од ивице суседне парцеле на северозападу објекат је удаљен 4,0 м.

Приземље објекта је према југозападу постављено на удаљењу од 15,5 м од ивице суседних парцела. На југоистоку објекат је стопљен са међном линијом парцела 5497 и 5500/1.

Спратне етаже стамбеног објекта су са три стране препуштене у односу на приземље. Препуштање је извршено у складу са Информацијом о локацији (на основу Плана генералне регулације). На североисточној фасади, према улици Краља Александра, спратне етаже су препуштене 1,2 м у односу на основни габарит објекта. Испусти на уличној фасади не прелазе прописану регулациону линију, пошто је објекат померен ка југозападу, те су препусти у оквирима дозвољене градње. Спратне етаже на северозападу (бочно) су такође конзолно испуштене према суседу за 1,0 м, али тако да не прелазе минимално дозвољено растојање према ивици суседне парцеле од 3,0 м. На југозападној фасади, са задње стране објекта, спратне етаже су испуштене за 1,2 м у односу на линију приземља, али су у дозвољеној равни и у зони парцеле где је могућа изградња. Југоисточна фасада је на синору парцела 5497 и 5500/1. На њој нема никаквих испуста, јер би то значило залажење у суседну парцелу.

### **регулациона линија**

Предметна катастарска парцела има правилан облик правоуглог трапеза. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 5497 се са три стране граничи са површинама остале намене на кат. парцелама 5496, 5495, 5498, 5499/2 и 5500/1, а са једне североисточне, са површином јавне намене, односно улицом Краља Александра, на парцели 6180.

Регулациона линија предметне парцеле бр. 5497 према површини јавне намене одговара североисточној међној линији (граница парцеле), чиме положај регулационе линије остаје стопљен са физичком и катастарском ивицом парцела бр. 5497 и парцеле 6180.

### **грађевинска линија**

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат је изграђен колективни стамбени објекат, па је грађевинска линија и физички дефинисана. Планом генералне регулације насеља Велика Плана положај и правац грађевинских линија у окружењу је само потврђен. Према улици Краља Александра главна (прописана) грађевинска линија је повучена за 5,0 м у односу на регулациону линију.

На основу тога стварна грађевинска линија, као почетак градње колективног стамбеног објекта, је у односу на регулациону линију повучена 5,0 м. Међутим, предњи (попечни) део објекта није у потпуности стопљен са грађевинском линијом.

Планом генералне регулације Велика Плана, прецизирано је да вишепородичан стамбени објекат мора бити удаљен минимално 3,0 м од ивица суседних парцела.

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, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м. У овој, конкретној ситуацији, препусти на бочној северозападној фасади, на нивоу приземља и спрата, не прелазе минимално дозвољено растојање од 3,0 м у односу на суседа.

Положај регулационе и грађевинске линије 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	7505858.40	4909437.32
Гл2	7505845.39	4909453.82
Гл3	7505851.62	4909453.99
Гл4	7505815.01	4909432.50

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7505858.19	4909437.17
O2	7505847.87	4909450.67
O3	7505844.24	4909447.90
O4	7505843.90	4909448.34
O5	7505838.78	4909444.43
O6	7505838.30	4909445.06
O7	7505835.62	4909443.00
O8	7505835.37	4909443.33
O9	7505830.99	4909439.99
O10	7505842.38	4909425.08

### 13. НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је релативно раван. Постоји природни, блажи пад земљишта по две равни. Нагиб је од југозапада према североистоку и други од северозапада према југоистоку (погледати геодетски снимак). Разлика у нивелатама (максимално – минимално) је у распону од 50 - 110 цм, што је занемарљиво. Терен је стабилан и добре носивости.

Улица Краља Александра је конструктивно изграђена, са асфалтним коловозом и постављеним ивичњацима, али без реализованог тротоара испред предметне парцеле. Улица поседује нивелете које су непроменљиве, осим нивелете тротоара. Разлика у нивелети коловоза приступног пута и околног земљишта, у обухвату пројекта је ~0,15 - 0,2 м.

Пројектом нису предвиђени обимни земљани радови на допунском нивелисању терена парцеле. Тренутна кота терена парцеле 5497 је скоро идентична са планираном нивелетом будућег тротоара, па ће планирањем земљишта бити неопходно мање ископавање и насипање земљишта на локацији будуће изградње. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1,5 % од планираног објекта и са обраћајне површине у сливне решетке или евентуално у зелене површине на предметној парцели.

Мање насипање земљишта од 40 до 50 цм биће неопходно у југоисточном делу парцеле, које је висински и најниже, а у циљу изравњања платоа градње и ради преусмеравања падова за адекватно одвођење атмосферске воде.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +128,80 мнм ( релативна кота +0,00). То је кота приземља стамбене зграде. Кота поплочања испред улаза у стамбену зграду је 90 цм нижа (апсолутна кота +127,90 мнм). Паркинг површине су под планираним нагибом по две попречне равни од 1,2 %, од рубних делова према централном и од југоисточног краја према северозападу и даље ка улици Краља Александра, У подужном смислу нивелете јавне саобраћајнице су такође под нагибом.

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

#### **14. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

Планирани индекси заузетости и изграђености парцеле (38.56% и 2,15) имају оптималне вредности за грађевинско земљиште у Градској стамбеној 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 5497 (саобраћајне и комуналне површине и инсталациони водови), види се да је парцела прилично изграђена.

Расположив простор парцеле и позиционирање објекта је унутар прописаних регулационих и грађевинских линија, а сходно намени и функционалној потреби, крајње је 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. На то упућује и разноврсно зеленило у оквиру парцела у окружењу. Неизграђеног простора на парцеле има довољно и то у ободним површинама на североистоку и југозападу. Ободни, путни појас улице ће бити искоришћен за формирање тротоара, а паркирање на парцели изводиће се преко интерне подужне саобраћајнице и попречно постављеног паркинга за путничка возила у задњем делу парцеле. Реализација пројекта у смислу изградње објекта изводиће се у једној фази.

#### **15. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ**

Предметна локација, односно парцела бр. 5497 је са североисточне стране тангирана градском саобраћајницом, улицом Краља Александра.

Улица Краља Александра је примарна градска саобраћајница великог интензитета саобраћаја, широког габарита са ширином коловоза од ~ 7,0 м и двосмерним саобраћајем. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоарима.

У непосредној близини предметне парцеле, са супротне стране (источно), је раскрсница улица Краља Александра и Николе Пашића. Улица Николе Пашића је такође примарна градска саобраћајница, радијалног правца. Обе поменуте улице имају врло велики функционални и саобраћајни значај за насеље Велика Плана, јер су позициониране у густо насељеном делу, односно у самом центру, а надовезују се на друге примарне саобраћајне правце.

У близини парцеле 5497 су још две приступне, стамбене улице (улица Видовданска и Балканска), али су оне ниске саобраћајне категоризације у насељеном месту.

Све поменуте улице, Краља Александра (део катастарске парцеле 6180), Николе Пашића (део катастарске парцеле 2929/3), Видовданска (део катастарске парцеле 5501), су проглашене за јавно градско земљиште којим управља општина Велика Плана.

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

Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће уједно и пешачки коридор за кретање пешака ка паркинг простору, који је позициониран у задњем делу дворишта. Ова саобраћајна површина је постављена паралелно са стамбеном зградом, подужно на парцели, правцем југозапад-североисток. Њена укупна ширина је 4,0 м, што је минимално дозвољени профил једносмерне паркирне саобраћајнице стамбеног комплекса и услов Министарства унутрашњих послова – Сектора за ванредне ситуације. Условима ЈП „Плана” дата је могућност оваквог решења, са тим да минимална ширина контактне (коловозне) зоне интерне комуникације на парцели 5497 и улице Краља Александра буде 3,5 м.

У сваком случају очекивани интензитет колског саобраћаја на предметној парцели неће бити велики ни учестао, и директно ће зависити од броја паркинг места, који је прецизиран на 17.

На предметној парцели, у јужном делу, предвиђен је пространи паркинг простор са укупно 17 паркинг места за попречно паркирање путничких аутомобила (димензија 2,4 x 5,0 м). Паркинг простор је намењених искључиво станарима стамбене зграде, а пристип возилима изводиће се

преко интерне саобраћајнице. Паркинг простор застрти бетонским плочама или асфалтирати, 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 у приземљу = 4 паркинг места

ЧЕТИРИ СПРАТНЕ ЕТАЖЕ – 4 стана по спрату x 4 спрата = 16 паркинг места

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

Из овога се јасно види да је предложено концептуално решење простора дефицитарно за 3 паркинг места. Локална самоуправа је Планом генералне регулације 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.

На основу тога инвеститор ће финансирати укупно 3 недостајућа паркинг места.

Улични коридор улице Краља Александра је широк. Улица је прилично мирна и скоро да је у потпуности реализована. Све осим тротоара у целости - читавом дужином. Производ тога је резервисан широк и довољан простор за изградњу тротоара, приближне ширине 3,7 м. Урбанистички пројекат ни у једном делу не ремети предвиђени континуитет пешачког саобраћаја на тротоару улице Краља Александра, осим на делу улива интерне саобраћајнице у улицу Краља Александра. Инвеститор ће приликом реализације стамбене зграде партиципирати у изградњи неизграђеног тротоара у контактној зони парцеле 5497 и улице Краља Александра. Тиме ће се физички омогућити несметано кретање пешака дуж улице. Све саобраћајнице, односно коловозне конструкције оивичити.

Графички део пројекта бр.4 – План саобраћајних комуникација.

## 16. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

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

На парцели је планирана реализација вишепордичног стамбеног објекта, димензија у основи 17,00, односно 18,8 x 19,9 м, максималне спратности П+4. Објекат је постављен подужно на парцели, уз југоисточну ивицу парцеле. Све етаже будућег објекта биће стамбеног карактера.

Предвиђена спратност новог објекта ће се у потпуности уклопити у окружење улице Краља Александра у коме треба да доминирају колективни стамбени објекти са спратношћу ~ П+4. Нови објекат ће бити чврсто грађен у масивном систему. Темелји, стубови и греде свих зидова градиће се у армираном бетону, масивне испуне зидова од префабрикованих блокова, а главни елементи кровне конструкције од бетонских греда и пуних плоча. Подне плоча објекта биће статички армиране конструкције са мрежастом арматуром. Стамбене објекте је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна конструкција је дрвена, а кровни покривач је цреп.

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

## 17. ИНФРАСТРУКТУРА

Како се ради о зони у ширем центру насеља, али уз важну саобраћајницу, локација углавном поседује све предуслове за повезивање на инфраструктурне водове. Изграђена инфраструктура је новијег датума, односно пратила је реализацију улице Краља Александра, па су положени пречници завидног капацитета и пројектовани су за градску зону у којој треба да доминирају вишепородичне стамбене зграде и комерцијални садржаји.

### **1. Електроенергетска мрежа**

Непосредно окружење предметне локације је опремљено дистрибутивном мрежом, али ограниченог обима. Постојећа нисконапонска мрежа у улици Краља Александра је недовољна, односно слабог капацитета.

За потребе стављања у функцију новог стамбеног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици „Плана 3” 35/10 kV/kV у подземни ров, дуж коридора улица (Краља Александра), положи нисконапонски 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 Краља Александра, до кабловских прикључних ормара, планираних 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, односно комплекса предметне парцеле је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору улице Краља Александра постоји изграђени водоводни вод ПВЦ Ø 200 мм, који је довољан за комплетну дистрибуцију пијаће воде објеката и за потребе рада спољашње хидрантске мреже. Притисак воде у цевоводу је 10 бара.

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

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

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

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

### **3. Фекална и атмосферска канализација**

Предметни комплекс има потребе за фекалном и атмосферском канализацијом. На овом подручју постоји јавна мрежа фекалне канализације. У коридору улице Краља Александра положена је линија фекалне канализације Ø 200 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор.

Предвиђено је да се стамбени комплекс канализацијом линијом Ø 160 мм, преко канализационог (ревизионог) шахта прикључи на улични фекални одвод Ø 200 мм. На парцели су планиране две ревизионе шахте фекалне канализације.

Стамбени објекат има првенствено потребу за фекалном канализационом мрежом, док се са саобраћајних површина и кровних равни објекта атмосферске воде морају негде одводити или уводити у систем атмосферске канализације неке друге улице. О томе се мора водити рачуна при планирању. Зелене површине су мале да могу да приме веће количине падавина. Један део воде свакако. Највећа количина атмосферске воде са парцеле одводиће се ипак слободним

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

#### **5. Телефонска мрежа**

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

#### **6. Грејање - топовод**

Унутрашњи простор новопланираних стамбених површина је потребно грејати. У овој зони – ширег центра Велике Плана, не постоји изграђени систем централног грејања који би био намењен пре свега потребама грејања станова у колективним зградама. Условима ЈКП „Топлана” није дата могућност прикључка нових зграда на топоводну мрежу.

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

### **18. 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 957 м<sup>2</sup> и бруто површином објекта у основи од 369 м<sup>2</sup>.

Објекат ће се градити са спратношћу Пр+4, висином кровног венца на коти 15,05 м у односу на тло и котом слемена објекта на коти 20,60 м. На свим етажама објекта, укључујући и приземље су станови. Укупно 20 станова различитих површина, по стамбеној јединици.

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

Примаран саобраћајни правац – улица Краља Александра, посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајнице, радијусе кривина, итд., има више него задовољавајуће саобраћајне параметре за потребе интервенције ватрогасне службе ватрогасним возилима. Радијус кривине на раскрсници Краља Александра и осталих ободних улица (Момира Гајића и Николе Пашића) је већи од минимално дозвољеног и потпуно прилагођен потребама ватрогасних возила. Главни

саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко улице Момира Гајића у улицу Краља Александра.

Велика површина парцеле од 9,57 ари, скромна висина објекта, приступ објекту са четири стране и удаљење зграда од ивица суседних парцела од минимално 3 м оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на југозападној и североисточним фасади комплекса, на којима постоји могућност комфорног прилаза ватрогасним возилом објекту. Паркинг простор иза зграде и интерна колска саобраћајница на парцели су директно повезани са коловозом улице Краља Александра. Простор интерног паркинга на парцели, тротоара и коловоз улице око новопланираног објекта су комфорни. У случају веће интервенције могуће је паркинг простор ослободити од путничких возила и искористити за потребе интервенције ватрогасне службе.

**Овакав тип стамбеног комплекса – слободностојећа вишепородична стамбена зграда П+4, није у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу у ситуацији када је минимално удаљење између суседних стамбених објеката  $\geq 6$  м.** 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  $\varnothing 110$  мм. Водоводна мрежа треба да поседује довољну количину воде под потребним притиском од мин. 2.5 бара. У цевима водоводне мреже положених на предметној локацији, мора да буде довољне количине воде за континуирано гашење пожара у трајању од мин. 2 сата, при радном притиску у хидрантској мрежи од мин. 2.5 бара. Положај једног или више спољног подземног хидранта дати према пожарној угрожености простора и према слободној површини парцеле. У ситуацији реализације спољне хидрантске мреже, укупно планирати 2 (два) надземна хидранта Б/Ц. Један испред зграде у зони зелене површине, а други иза, такође у зеленој површини паркинг простора, који ће се водом снабдевати кроз једну водоводну трасу у функцији противпожарне заштите комплекса.

Спољашње хидранте планирати као надземне у северном и јужном делу парцеле. Тиме би се обезбедила противпожарна сигурност све четири фасаде објекта и паркинг простора. Спољашња хидрантска мрежа би се водом снабдевала из градске мреже, односно линије  $\varnothing 200$  изграђене у путном појасу улице Краља Александра. Удаљење спољашњег хидранта у северном делу у односу на објекат свести на 4 м, а не на 5 м, што је оптимално. У задњем делу спољни надземни хидрант удаљити 5 м у односу на југозападну фасаду.

## **19. ЕВАКУАЦИЈА СМЕЋА**

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

## **20. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ И НЕИЗГРАЂЕНИХ ПОВРШИНА**

Понуђеним пројектним решењем учешће зелених површина на парцели 5497 је скромних 11 %, што је мање од оптималних 20 %. Обзиром да се ради о градској зони, у којој су економски разлози неумољиви, о великом броју потребних паркинг места на парцели, укупан биланс неизграђених и уређених озелењених простора је задовољавајући.

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**  
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.