

Република Србија
Општина Велика Плана
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађевину,
имовинско-правне и комунално-стамбене послове
Одсек за урбанизам, грађевину
и комунално-стамбене послове
број: 353-85/2022-III/06
датум: 28.10.2022. године

Одељење за урбанизам и грађевину, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Одсек за урбанизам, грађевину и комунално-стамбене послове, Општинске управе општине Велика Плана, по захтеву "ДОМИ ЕКО СОЛАР" д.о.о. Велика Плана ул. Орашка 45, на основу чланова 61., 62. и 63. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20 и 52/21) и чланова 88. и 90. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) и члана 17. Одлуке о Општинској управи Општине Велика Плана, а по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112-242/09-III од 29.07.2009. године, издаје

ПОТВРДУ

да

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу фабрике за производњу соларних панела

на к.п. бр. 1094/1, 1094/2 и 1094/3, све КО Велика Плана II, општина Велика Плана, није у супротности са Планом генералне регулације насеља Велика Плана (Међуопштински сл. лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка" бр. 1/14 и 30/16)

Потврђује се да наведени урбанистички пројекат који је урадило Архитектонски биро "ББ", Велика Плана, ул. Николе Пашића бб, одговорни урбаниста Ненад С. Урошевић, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 0996 07, није у супротности са важећим урбанистичким документом – Планом генералне регулације насеља Велика Плана.

Након јавне презентације која је трајала 7 дана у периоду од 18.10.2022. године до 25.10.2022. године, одржана је седница Комисије за планове општине Велика Плана и сачињен је извештај о стручној контроли урбанистичког пројекта поменутог у наслову, бр. 353-85/2022-III/06 од 26.10.2022. године, са закључком да предметни урбанистички пројекат није у супротности са важећим урбанистичким документом – Планом генералне регулације насеља Велика Плана, нити да је у супротности са Законом о планирању и изградњи.

Приговор на потврду урбанистичког пројекта може се поднети општинском већу општине Велика Плана у року од 3 дана (три) од дана пријема преко Одељења за урбанизам и грађевину, Одсека за урбанизам, грађевину и стамбено-комуналне послове, са приложеним доказом о плаћеној такси у износу од 240,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, са позивом на број 97 62109.

Уз захтев за потврђивање урбанистичког пројекта достављен је:

- доказ о уплати административне таксе у износу од 330,00 динара у складу са Законом о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 05/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/14, 45/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/173/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20 и 62/21) и

- доказ о уплати административне таксе у износу од 1.240,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 48а/08, 25/09, 35/12 и 31/14).

Обрађивач

Данијела Стевановић, спец. инж. грађ.



доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви.

Начелник одељења

Драгољуб Живковић, дипл.п.план.





Arhitektonski Biro „BB„
Nikole Pašića bb, 11320 Velika Plana
Tel/fax: 026/52-22-52
matični broj: 63393487
PIB: 108353738
tek. račun: 325-9500700032668-64

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ФАБРИКЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ СОЛАРНИХ ПАНЕЛА
НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА 1094/1, 1094/2 и 1094/3 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА П

Инвеститор : „ДОМИ ЕКО - СОЛАР ” д.о.о. Велика Плана
Улица Орашка бр. 45
Велика Плана

Објекат : Хала са магацином за производњу соларних панела П
и управни објекат П+1 на кат.парцелама 1094/1, 1094/2
и 1094/3 КО. Велика Плана II

Врста документације : Урбанистички пројекат

За грађење / извођење радова : За изградњу новог објекта

Пројектант: Архитектонски Биро ББ, Велика Плана
Одговорно лице пројектанта: Иван Богдановић

Печат : Потпис :



Одговорни урбаниста: Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.
Број лиценце: 200 0996 07

Лични печат : Потпис :



Број документације: УП - 03 / 2022
Место и датум: Велика Плана, септембар 2022

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
2. РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА
3. РЕШЕЊЕ ПРЕДУЗЕЋА О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
4. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
5. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. КОПИЈА ПЛАНА ПАРЦЕЛА P=1:1000
2. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
3. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН P=1:1000
4. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
5. УСЛОВИ, САГЛАСНОСТИ, РЕШЕЊА И ОБАВЕШТЕЊА ДИСТРИБУТИВНИХ ОРГАНА, НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА
 - 2.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта
 - 2.2 Плански основ за израду урбанистичког пројекта
3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - 5.1 Основни подаци о локацији
 - 5.2 Карактер простора и парцела у обухвату
 - 5.3 Карактеристике терена
6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
 - 6.1 Концепт пројекта
 - 6.2 Намена и организација простора
 - 6.3 Технолошки поступак производње
 - 6.4 Регулационо решење
 - 6.5 Нивелационо решење
7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 8.1 Уређење зелених површина
 - 8.2 Уређење слободних површина
 - 8.3 Евакуација смећа
9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ
10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 10.1 Електроенергетска мрежа
 - 10.2 Водоводна мрежа
 - 10.3 Фекална и атмосферска канализација
 - 10.4 Гасна мрежа
 - 10.5 Телефонска мрежа
 - 10.6 Грејање - топловод
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА
14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
 - 14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта
 - 14.2 Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВЕЛИКА ПЛАНА
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ P=1:500
4. ПЛАН САОБРАЋАЈА P=1:500
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:500
6. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ И ПРЕСЕЦИ ОБЈЕКТА ЗА ПРОИЗВОДЊУ СОЛАР. ПАНЕЛА P=1:200
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ ОБЈЕКТА ЗА ПРОИЗВОДЊУ СОЛАРНИХ ПАНЕЛА P=1:200

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., 60. и 62. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), И ОСНИВАЧКОГ АКТА, ДОНОСИМ

РЕШЕЊЕ
О ФОРМИРАЊУ РАДНОГ ТИМА ЗА ИЗРАДУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЗА ИЗГРАДЊУ ФАБРИКЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ СОЛАРНИХ ПАНЕЛА
НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БР. 1094/1, 1094/2 И 1094/3 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 2

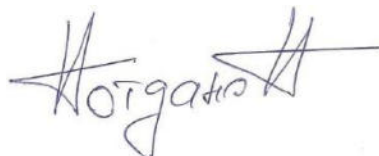
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА : **НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инж. арх.**
бр. лиценце 200 0996 07





ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА
ИВАН БОГДАНОВИЋ, дипл. инж. арх.





ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу фабрике за производњу соларних панела
на катастарским парцелама број 1094/1, 1094/2 и 1094/3 К.О. Велика Плана 2

1. УВОД

Повод израде Урбанистичког пројекта је иницијатива приватног инвеститора да постојеће грађевинско земљиште у власништву, а у оквиру радне, Сервисно мешовите зоне Велике Плана активира, тако да земљиште буде урбанистички и правно подесно за изградњу нових производних капацитета.

Пројекат се ради за потребе изградње фабрике за производњу соларних панела са пратећим садржајима, на грађевинским парцелама број 1094/1, 1094/2 и 1094/3 К.О. Велика Плана 2.

Изградња предметног производног и пословног комплекса је планирана на грађевинском земљишту у приватној својини.

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

Локација обухваћена израдом пројекта налази се унутар грађевинског подручја насеља Велика Плана, на земљишту које је Планом генералне регулације насеља Велика Плана дефинисано као Радна зона - Источно градско подручје - "Сервисна мешовита зона" бр. 15.

План генералне регулације је смерницама примене и спровођења Плана прописао обавезу израде урбанистичког пројекта у случајевима када укупна површина под објектима комплекса на грађевинској парцели прелази 2000 м² БРГП, а као урбанистичко – архитектонску разраду локације.

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, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/21),

Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19),

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. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом три катастарске и грађевинске парцела број 1094/1, 1094/2 и 1094/3 К.О. Велика Плана 2.

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом су предметне кат. парцеле 1094/1, 1094/2 и 1094/3 али захвата и нешто шире посматрано подручје. Пројектом је третиран део путног земљишта Нове јавне саобраћајнице, јер овим појасом регулације пролазе постојећи и планирани инсталациони водови на које се предметни објекти прикључују. Поменута улица биће и једина приступна колска саобраћајница за предметну парцелу.

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

Предметне катастарске парцеле се налазе у обухвату Плана генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16) и унутар границе грађевинског земљишта насеља Велика Плана. Зонирањем земљишта у Плану генералне регулације припадајући простор, предметних катастарских и грађевинских парцела, одређен је у делу урбанистичке целине III – Источно градско подручје које је у оквиру КО. Велика Плана 2. У склопу наведеног Источног градског подручја издваја се урбанистичка зона 15 – Радна зона, односно "Сервисна мешовита зона". Комплекс који је позициониран на кат. парцелама број 1094/1, 1094/2 и 1094/3 КО Велика Плана 2 припада „Сервисно мешовитој зони” у Великој Плани, а у складу са зонирањем из Плана генералне регулације насеља Велика Плана.

Сходно условима Плана генералне регулације насеља Велика Плана, за изградњу:

- појединачног објекта преко 1000 m² БРГП или
 - за укупну површину под објектима на грађевинској парцели преко 2000 m² БРГП,
- утврђена је обавеза израде урбанистичког пројекта у циљу урбанистичко - архитектонске разраде локације, као и утврђивања могућности за прикључивање планираних садржаја на инсталације комуналне инфраструктуре.

Правила уређења и грађења за Сервисно мешовиту зону

- Максимални степен заузећа парцеле 70 %,
- Максимални индекс изграђености 1,5,
- Максимално допуштена спратност: подрум+ приземље+ два спрата (По+П+2),
- Максимална конструктивна висина етаже производног простора је 8,5 м,
- Максимална конструктивна висина за канцеларијског простора: 5,5 м,
- Објекти услуга могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
- У оквиру парцеле је потребно обезбедити потребан број паркинг места за путничка и теретна возила према планираној намени - минимални критеријуми 1 паркинг место за путничка возила на сваких 80 m² објекта (минимум 2 паркинг места) или 1 паркинг место за теретна возила на сваких 200 m² објекта (минимум 1 паркинг место).
- Међусобно растојање објеката секундарних делатности и стамбеног објекта на истој или суседним парцелама је најмање 30 м,
- Растојање основног габарита објекта секундарних делатности и границе једне суседне парцеле је најмање 1 м, а према осталим суседним парцелама, најмање 5 м.
- Грађевинска линија је одређена на 7 метара удаљености од регулационе линије планиране саобраћајнице.
- За припадајућу зону у Плану генералне регулације насеља Велика Плана прописано је да приликом формирања нових грађевинских парцела минимална површина новоформиране парцеле износи 400 m², а минимално лице парцеле износи 12 метара.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе привредни објекти и други објекти у индустријским зонама могу се огорађивати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20 м.
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

- Код постојећих објеката дозвољена је замена постојећег објекта, реконструкција, доградња, надградња, адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене, уз поштовање свих прописаних урбанистичких параметара који се примењују за нову изградњу.
- 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.

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

Земљиште на коме је планирана изградња и формирање индустријског комплекса, односно скуп парцела бр. 1094/1, 1094/2 и 1094/3 КО. Велика Плана 2, налази се на северној периферији насеља Велика Плана. У непосредној близини предметне локације су две саобраћајнице високе категоризације. На југозападној страни је коридор аутопута, број 1А – Београд – Ниш, а на југоистоку је државни пут ПА реда, број 158 – Велика Плана – Смедерево.

Локација будуће изградње је на самој граници две катастарске општине – КО. Велика Плана 2 и суседне КО. Велика Плана 1 (на југу). Локација је позиционирана у оквиру радне зоне - „Сервисно мешовите зоне”, уз коридор Нове јавне саобраћајнице на парцелама 1093/2, 6183/4, 1094/8, 1094/4, 1136/1, 1134, 1094/5, 1094/6, 1136/4, 1094/7, 1137/1, 1092 и 1093/3 у зони израде пројекта.

Нова јавна саобраћајница биће савремена индустријска улица у насељу која ће задовољавати све друмске потребе околних парцела у оквиру радне зоне, а уједно ће представљати коридор за полагање нових инфраструктурних водова. Нова јавна саобраћајница ће, у ширем контексту, бити повезана искључиво на државни пут ПА реда, број 158 – Велика Плана – Смедерево. Њен уливни и њен изливни крак са државног пута биће у виду Т раскрсница.

Сервисно мешовита зона Велике Плане је у повоју, инфраструктурно неопремљена и прилично непопуњена индустријским, пословним и складишним садржајима. Изграђени капацитети су углавном концентрисани у зони непосредно уз државни пут број 158 Велика Плана - Смедерево, док је залеђе зоне слабо изграђено. Постојећи објекти су искључиво новијег датума изградње.

Грађевинске парцеле бр. 1094/1, 1094/2 и 1094/3 КО Велика Плана 2 су неизграђене и комунално неопремљене.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 2 катастарска и грађевинска парцела број 1094/1 К.О. Велика Плана 2, представља остало, природно неплодно грађевинско земљиште, у приватном власништву. Укупна површина парцеле је 7263 м², односно 72,63 ари.

Друга парцела предметног комплекса је катастарска и грађевинска парцела број 1094/2 К.О. Велика Плана 2. Она је остало, природно неплодно грађевинско земљиште, површине 2841 м² или 28,41 ари. И трећа парцела комплекса је катастарска и грађевинска парцела број 1094/3 К.О. Велика Плана 2, површине 2497 м² или 24,97 ари.

Укупна површина комплекса је 12601 м² или 1,2601 хектар.

Све три парцеле су приватно власништво истог инвеститора. Парцеле су грађевинске, неизграђене и комунално неопремљене.

Суседна грађевинска парцела на североистоку, број 1093 К.О. Велика Плана 2, површине 15680 м², је делимично изграђено јавно грађевинско земљиште, у јавној својини општине Велика Плана.

Комплекс предметних парцела производног погона се са јужне, југозападне и северозападне стране граничи са коридором Нове јавне саобраћајнице. Тај коридор чине делови више катастарских парцела : 1093/2, 6183/4, 1094/8, 1094/4, 1136/1, 1134, 1094/5, 1094/6, 1136/4, 1094/7, 1137/1, 1092 и 1093/3 у зони израде пројекта.

Катастарска парцела број 6182/4 К.О. Велика Плана 1, представља делимично изграђено остало грађевинско земљиште, површине 1471 м². Земљиште је у приватној својини.

Катастарске парцела број 1094/8 К.О. Велика Плана 2, представља остало природно неплодно земљиште, а својина над земљиштем је приватна.

Катастарске парцеле број 1094/8 на југу (површине 58 м²), кат. парцела 1094/4 на југозападу и западу (површине 1238 м²), кат. парцела 1094/5 на западу и северозападу (површине 963 м²) и кат парцела 1094/7 на северу (површине 359 м²) К.О. Велика Плана 2, представљају остало природно неплодно земљиште, а својина над земљиштем је приватна.

Суседна кат. парцела број 1093/3 на североистоку је јавно грађевинско земљиште у јавној својини општине Велика Плана.

У залеђу блока у коме се налазе парцеле 1094/1, 1094/2 и 1094/3, ка југу, западу и северу, су углавном неизграђене парцеле намењене индустријској делатности.

Оно мало од објеката што је реализовано у ширем подручју изграђено су разнородно, без заједничке грађевинске линије, па се не може говорити о хомогеном и уједначеном грађевинском уличном низу.

Обзиром да се предметни комплекс налази у непосредној близини аутопута – државног пута IА реда (Београд – Ниш) уз коридор примарне државне саобраћајнице, са обе стране пута, постоји бензинска станица са пратећим путним објектима. Њихова изградња је строго контролисана и под сталним надзором управљача државних путева. Коридор аутопута и објекти у функцији саобраћаја на аутопуту нису део Источне радне зоне Велике Плана, већ се са њом само граниче.

Сходно одредбама важећег Плана генералне регулације насеља Велика Плана, намена зоне је радна, тако да се уз производне и складишне објекте могу градити и пословни објекти, као засебни објекти или као анекси у оквиру производних и складишних хала.

5.3 Карактеристике терена

Терен на коме је планирана реализација пројекта је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је од југоистока према северозападу и од југозапада према североистоку. Висинске коте се крећу у просеку од 92,05 до 93,39 мнв.

Будући производни комплекс је лоциран у средишњу Сервисно мешовите зоне, и са три стране је тангиран Новом јавном саобраћајницом.

Нова јавна саобраћајница биће главни и једини приступни пут за предметну парцелу. Ова улица је новопланирана секундарна и индустријска саобраћајница насеља Велика Плана. На истоку ће се уливати, а на североистоку ће се изливати у примарну саобраћајницу – државни пут број 158. У преосталом току је приступна саобраћајница за индивидуалне парцеле унутар радне зоне.

Нова јавна саобраћајница је, због свог стратешког функционалног значаја, нивелационо најбитнија. Скоро целом дужином трасе у зони парцела 1094/1, 1094/2 и 1094/3, је у паду од југоистока (са котом +93,43 мнв.), према западу (+92,97 мнв.) и северозападу (+92,48 мнв.). Од коте (+92,48 мнв.) на северозападу, она се пење према североистоку (+92,66 мнв.), даље према државном путу IА реда. Ова улица је пројектована тако да се уклопи у природну

конфигурацију терена и ниво ободних парцела. Улица је променљивог уличног профила, ширине од 9,3 м до 22,8 м и биће изграђена са ивичњацима и једностраним тротоаром. Улица тренутно поседује само развод гасоводних инсталација. Опремање свим другим инсталацијама разводне (секундарне) мреже (водоводни цевовод, развод телекомуникационих инсталација електродистрибутивна надземна мрежа средњег напона) треба очекивати убрзано, обзиром да је општина врло заинтересована за даљи развој потенцијала Сервисно мешовите зоне. Нова улица није опремљена атмосферском канализацијом, већ ће се одводњавање кишне воде изводити у граничне зелене површине.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Концепт пројекта се састоји у иницијативи да се у склопу предметних парцела број 1094/1, 1094/2 и 1094/3 К.О. Велика Плана 2 формира савремени производно – складишни погон за производњу соларних панела, са административно – гардеробним делом у виду пословног анекса.

Намера је да се у средишту комплекса формира велика, приземна, слободностојећа индустријска хала. Простор хале би подужно био подељен на два дела – пространији и нижи производни део и мањи, а виши, магацински део репроматеријала и готових производа.

Са бочне (југозападне) стране, по средини индустријске хале, према Новој јавној саобраћајници, формирао би се административно – гардеробни део (анекс), спратности П+1.

На улазном делу у комплекс, уз главни ток интерне саобраћајнице, југоисточно на локацији, планиран је већи резервоар противпожарне воде. У југозападном делу, између паркинг површине и пословног објекта предвиђена је портирница за контролу улаза запосленог особља и клијената. Портирница је мањи помоћни, слободностојећи објекат, приземне спратности.

Реализација комплекса на више од 1,2 хектара подразумева изградњу три надземна објекта.

- У склопу централног дела парцела, инвеститор би паралелно са Новом јавном саобраћајницом, изградио већу слободностојећу производно - складишну халу, за производњу соларних панела. Објекат је правоугаоног облика, димензије у основи 120,7 x 43,8 м, приземне спратности над радним и складишним простором. Планирано је да приземље већег дела индустријске хале буде искоришћено за производњу панела. Тај пространији део хале био би ниже висине, од мин. 5,0 м до 5,7 (доња ивица бетонских попречних греда – носача). Мањи део индустријске хале био би намењен магацину, са већом корисном висином, од мин. 6,9 м до 7,4 (доња ивица греда). Хала ће садржати одвојене магацине улазног репро материјала и магацин готовог производа у виду панела.

Објекат ће се градити од префабрикованог армираног бетона са термоизолационим сендвич зидним панелима и двоводним, слаганим кровом благог нагиба.

Производни део, магацински простор, као и зидана испуна ове две целине садржаће већи број индустријских, сегментних роло врата за пропуштање камиона, утоварних машина и материјала.

Производном погону је неопходно обезбедити адекватне инсталације у виду струје, компримованог ваздуха и одвода топлоте у делу Ламинатора.

- Посебан део, функционално везан за халу, представљаће пословни анекс чија ће висина, приземља и спрата, скоро одговарати висини нижег халског простора. У приземљу анекса (димензија 25,8 x 10,3 м) формираће се дистрибутивна кухиња, трпезарија, централни хол, степенишна вертикала, гардеробе, санитарни чворови, просторија за проверу квалитета и просторија за најлон, а на спратној етажи, формираће се пословни део са пар канцеларија и пар санитарних чворова. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала (армираног бетона), са хоризонталним и вертикалним серклажима, кровним решеткама и двоводним, слаганим кровом благог нагиба.

- У југозападном делу парцела, паралелно са јавном саобраћајницом, планирана је изградња још једног мањег (помоћног) слободностојећег објекта портирнице. И овај објекат биће правоугаоног облика, димензије у основи 4,6 x 3,83 м, приземне спратности, грађен од чврстог грађевинског материјала.

Овом индустријском, производном комплексу је неопходно обезбедити и одговарајући директан саобраћајни приступ са Нове јавне саобраћајнице, затим улаз и излаз са парцеле на јавну површину, интерну ортогоналну саобраћајницу на парцели са манипулативним деловима, довољан број паркинг места за путничке аутомобиле и камионе, и низ неопходних инфраструктурних објеката.

Производња ће се вршити помоћу производне линије (траке), где се кроз делове саме траке врши :

- постављање стакла и средње фолије,
- Стрингер машина која врши сечење и постављање соларних ћелија, као и ожичавање са лемљењем,
- бафер који служи као шаржер и успоривач,
- постављање позадинске фолије,
- ламинатор (печење самих панела у трајању од 12 минута) где се врши херметизација самог панела,
- лепљење фолије за стакло,
- док за постављање разводне кутије и заливање силиконом,
- док за постављање алуминијумског рама,
- машина за проверу квалитета (електро проводљивост и капацитет) и функција соларних ћелија док за визуелну проверу квалитета и паковање.

Оквирни капацитет производне линије је 25 панела на сат.

Улазни репро материјал који долази као већ готов производ су соларне ћелије, Е ва фолија, каљено стакло, жица и траке за повезивање ћелија, алуминијумски рам, позадинска Епа фолија, разводна кутија са кабловима, силикон за испуну и силикон за спајање.

6.2 Намена и организација простора

Спојене грађевинске парцеле број 1094/1, 1094/2 и 1094/3 поседују врло правилан облик у виду једнакостраничног трапеза са заобљеним угловима. Са укупном површином од 12 601 м² су довољне за организацију индустријских садржаја и пружају довољно могућности за саобраћајну организацију и пратећи простор.

Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима - односу према грађевинским линијама, односу према ободној саобраћајној површини јавне намене, о потребном броју паркинг места за путничка возила и камионе, о организацији унутрашњег саобраћаја, о инфраструктурним водовима ...

За конципирање положаја новопланираних објеката на парцели у Сервисно мешовитој радној зони одлучујућу улогу има више параметара, од којих су наведени и најзначајнији :

1. Прописана, предња грађевинска линија парцела 1094/1, 1094/2 и 1094/3 према Новој јавној саобраћајници, мора бити повучена за 7 м у односу на линију регулације, а у складу са зоном заштите локалне улице у радној зони и условима ЈКП Милош Митровић;
2. Растојање бочне грађевинске линије предметних парцела од међне линија према суседној парцели бр. 1093 (на североистоку) је 5,0 м;
3. Број потребних паркинг места у радној зони одређује се по нормативу: 1 паркинг место за путничка возила на 80 м² корисне радне површине објеката, односно 1 паркинг место за камионе на 200 м² површине објеката;
4. Саобраћајно прикључивање новопланираног комплекса остварити на Нову јавну саобраћајницу као важну секундарну саобраћајницу индустријске зоне;

5. У оквиру локације организовати интерну саобраћајницу која треба функционално да опслужи целокупан простор комплекса, а да буде прилагођена кретању и манипулацији тешким теретним возилима, типа камиона са полуприколицом.

6.3 Регулационо решење

положај објеката на парцели

Производна и магацинска индустријска хала је постављена у централном делу парцела 1094/1, 1094/2 и 1094/3, а конципирана је као слободностојећи објекат. Велика хала је планирана да се гради скоро паралелно са југозападном регулационом линијом и Новом јавном саобраћајницом. Својом југозападном и северозападном ивицом, објекат ће бити по 8,5 м удаљен од регулационе линије, односно 1,5 м удаљен у односу на прописану грађевинску линију.

Пословни објекат је лоциран уз Велику халу, бочно и по средини југозападне фасаде хале, као управно гардеробни анекс. Пословни објекат је позициониран у средишњој (југозападној страни комплекса) и замишљен је као са спратношћу П+1. Анекс је планиран да се гради паралелно са Великом халом и скоро паралелно са југозападном регулационом линијом и Новом јавном саобраћајницом. Својом северозападном ивицом, објекат ће бити удаљен 12,9 м од регулационе линије, односно 14,1 м својом југозападном ивицом.

Објекат портирнице је мале површине. Лоциран је у југозападном делу комплекса, уз главни пешачки ток од Нове јавне саобраћајнице ка пословном објекту, у зони паркинга путничких возила. Конципиран је као приземан, слободностојећи објекат.

У југоисточном делу, у контактної зони Нове јавне и интерне саобраћајнице, планирана је изградња већег базена за прикупљање противпожарне воде. Резервоар је предвиђен као укопани слободностојећи објекат, димензија 13,6 x 6,6 м. Након хидростатичког прорачуна потребне количине воде за гашење пожара, могуће су и нешто веће димензије резервоара.

Унутрашња (бочна) грађевинска линија дозвољене градње је повучена унутар парцела 1094/1 за 5,0 м у односу на међну линију суседне парцеле 1093. Информацијом о локацији је дозвољено да удаљење новог објекта од једне (јужне) суседне међне линије буде минимално 1,0 м, што у случају овог пројекта није искоришћено.

Оваквим положајем објеката у средишњем делу парцела растерећен је подужни, североисточни део комплекса, који је искоришћен за формирање интерне саобраћајнице, манипулативних платоа око улаза у халу и за потребе паркинг површина.

регулациона линија

На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметне парцеле бр. 1094/1, 1094/2 и 1094/3 се са једне стране граниче са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 1093, а са три (јужне, југозападне и северозападне), са површинама јавног земљишта. Од јавних површина, локација се граничи са коридором Нове јавне саобраћајнице, на кат. парцелама 1093/2, 1094/8, 1094/4, 1136/1, 1134, 1094/5, 1094/6, 1136/4, 1094/7, 1137/1, 1092 и 1093/3 КО Велика Плана 2 и кат. парцеле 6183/4 КО Велика Плана 1 у зони израде пројекта.

То значи да предметни комплекс поседује три Регулационе линије. Сходно Копији плана и катастарско – топографском снимку прва регулациона линија одговара јужној међној линији (границе парцеле) 1094/1, 1094/3 и парцела 6183/4 КО Велика Плана 1, односно парцеле 1094/8 КО Велика Плана 2. Друга регулациона линија одговара југозападној међној линији парцела 1094/3, 1094/2 и парцела 1094/4 и 1094/5 КО Велика Плана 2. И трећа регулациона линија одговара северозападној међној линији парцела 1094/1, 1094/2 и парцеле 1094/7 КО Велика Плана 2. На основу тога положај регулационих линија је стопљен са катастарским ивицама парцела бр. 1094/1, 1094/2, 1094/3 и парцела 6183/4, 1094/8, 1094/4, 1094/5 и 1094/7.

грађевинска линија

Планом генералне регулације насеља Велика Плана и Информацијом о локацији, положај и правац грађевинске линије за изградњу свих објеката, у **Сервисно мешовитој зони Велике Плана**, уз Нову локалну улицу, је дефинисан тако што је, према површини јавне намене, главна (прописана) грађевинска линија повучена за 7,0 м у односу на регулациону линију.

Према унутрашњости комплекса и суседним парцелама, растојање основног габарита објекта секундарних делатности и границе једне суседне парцеле је најмање 1,0 м, а према осталим суседним парцелама, најмање 5,0 м.

Међутим, главна (прописана) и стварна грађевинска линија (као почетак градње новог објекта) према јавном путу - улици се не поклапају. Стварна грађевинска линија изградње производно складишне хале је од регулационе линије удаљена минимално 8,5 м, а од прописане грађевинске линије 1,5 м.

Слична ситуација је и у случају Управног објекта, код кога се прописана и стварна грађевинска линија не поклапају. Пословно гардеробни анекс је од регулационе линије удаљен минимално 12,9 м, а од прописане грађевинске линије 5,9 м.

Планом генералне регулације Велика Плана, прецизирано је да секундарни индустријски објекти или пословни објекти морају бити удаљени минимално 5,0 м од ивица суседних парцела, осим у односу на границу једне суседне парцеле, када удаљење може бити и 1,0 м.

И на североистоку објекат велике хале је, бочно и подужно, постављен ван прописане бочне грађевинске линије (у односу на међну линију парцеле 1093), на растојању већем од 10,3 м у односу на ивицу суседне парцеле.

У случају конципирања објеката на парцелама 1094/1, 1094/2 и 1094/3, сви услови који се тичу положаја нових објеката, су у потпуности испоштовани.

Положај регулационих и грађевинских линија новопланираних објеката у склопу предметне целине, приказан је у графичком прилогу бр. 3 - Ситуациони план – План нивелације и регулације.

Координате тачака темена планираних објеката:

Теме	Y	X
O1	7506717.467	4911406.052
O2	7506756.849	4911425.220
O3	7506703.983	4911533.838
O4	7506664.600	4911514.669
O5	7506685.454	4911471.825
O6	7506676.327	4911467.383
O7	7506687.487	4911444.454
O8	7506696.613	4911448.896
O9	7506775.867	4911416.014
O10	7506781.801	4911418.903
O11	7506775.786	4911431.100
O12	7506769.851	4911428.212

6.4 Нивелационо решење

Терен на коме је планирана реализација Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом, по две равни. Нагиб је од југоистока према северозападу и од југозапада према североистоку од (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 92,05 до 93,39 мнв. Терен саме локације је валовит. Централни део локације, на тремеђи предметних парцела је нешто издигнут, па се на том локалном брдашцу коте терена око 93,08 мнв.

На површини нешто већој од 1,2 хектара, разлике у нивелетама осцилирају у распону од 1,35 м (најнижа 92,05 – највиша 93,39 мнв), што је у грађевинском смислу занемарљиво.

Главни и једини приступни пут за предметне парцеле је **Нова јавна саобраћајница** (на парцелама 1093/2, 6183/4, 1094/8, 1094/4, 1136/1, 1134, 1094/5, 1094/6, 1136/4, 1094/7, 1137/1, 1092 и 1093/3 у зони израде пројекта), која је неизграђена, а пројектована индустријска улица у оквиру радне зоне. Улица је у нивелационом смислу потпуно уклопљена у конфигурацију терена. Коловозне и тротоарске површине улице биће изграђене у широком земљаном ископу, који ће затим бити насипан материјалом за стабилизацију конструкције пута.

Скоро целом дужином трасе у зони парцела 1094/1, 1094/2 и 1094/3, улица је у паду од југоистока (са котом +93,43 мнв.), према западу (+92,97 мнв.) и северозападу (+92,48 мнв.). Од коте (+92,48 мнв.) на северозападу, она се пење према североистоку (+92,66 мнв.) даље према државном путу. Ова улица је пројектована тако да се уклопи у природну конфигурацију терена и ниво ободних парцела. Улица је нормалног уличног профила од 6,2 м и биће изграђена са ивичњацима и једностраним тротоаром, ширине 3,3 м.

Висинска кота пода приземља производно магацинске хале, на парцелама 1094/1, 1094/2 и 1094/3, је планирана на 93,15 мнв и 5 цм је виша у односу на коту саобраћајница испред улаза у објекат 93,10 мнв. Кота тротоара око објекта биће у нивоу пода хале. Тек након решавања нивелета интерне саобраћајнице и начина одводњавања кишне воде са ње, стећи ће се комплетан увид. Од објекта Велике хале присутан је попречни пад тротоара према ивицама и зеленим површинама. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде одговарајућим падовима од преко 1% од објекта и са саобраћајних површина.

Под приземља пословног објекта износи 93,30 мнв. и за 15 цм је вишљи у односу на под хале, који је на коти 93,15 мнв. У јужном делу комплекса су природне висинске коте терена нешто вишље.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +93,30 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља пода пословног (управног) објекта.

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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 предметних парцела бр. 1094/1, 1094/2 и 1094/3 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији - 12601 м², односно 126,01 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираних објеката - 5556,74 м², нето 5463,96 м²
3. Бруто површина свих надземних етажа планираних производних и складишних објеката - 5822,44 м²

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{5556,74}{12601} \times 100 = 44,10 \% < 70 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$\text{Сиз} = \frac{5822,44}{12601} = 0,46 < 1,5 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираних објеката – производна и складишна хала – Пр; управни објекат Пр+1
- најмања удаљеност новопланиран. од суседног постојећег објекта – у близини нема објеката
- миним. удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 8,5 м - Објекат хале
- апсолутна, реперна кота околног терена - +93.30 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног пословног објекта;
- пројектована висина кровног венца објекта – производна и складишна хала 8.45 м и 9.45 од околног тла; пословни објекат 8.25 м од околног тла;
- максимална висина слемена објекта – производна и магацинска хала 9.20 м од околног тла
- кота пода приземља објекта +0.15 м у односу на ниво тла испред и иза објекта

Све пројектоване висине су дате као оквирне. Техничком документацијом и неопходним статичким пројектом, прецизираће се висине свих конструктивних елемената.

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Понуђеним пројектним решењем на парцелама 1094/1, 1094/2 и 1094/3, у партеру је обезбеђено ~ 3692,0 м² зелених површина, што износи ~ 29,30 % од укупног расположивог простора.

8.2 Уређење слободних површина

Приземље Управног објекта и Производно - магацинске хале, у саставу предметног производног комплекса, предвиђене су са незнатно издигнутим подом у односу на околно тло. Под пословног објекта ће бити виши за 15 цм, а под Производно магацинске хале за максимално 5 цм у односу на околно тло.

Како би се обезбедила боља искоришћеност простора и боља реклама пословања, пословни објекат и главни улаз у пословни део анекса, су постављени бочно у односу на положај хале, а паралелно са аутопутем и новом јавном саобраћајницом. Тиме ће нови комплекс бити јасно сагледљив са аутопута. Ободни простор око хале и анекса је поплочан бетонским плочама у потребном обиму. Преостале површине су искоришћене за формирање интерних саобраћајних токова и за организацију зеленила. При пројектовању се нарочито водило рачуна о положају сегментних теретних врата производног и складишног простора у односу на интерне саобраћајне површине, све у циљу лаког уноса репроматеријала у унутрашњи простор хале и транспорта готових производа из хале.

Југозападни простор комплекса између регулационе линије и прописане грађевинске линије, у зони у којој је забрањена изградња, је наменски искоришћен за формирање двоструког попречног паркинга за путничка возила. Паркинг је укупног капацитета 20 места за паркирање или 2 x 5,0 x 25,0 м. Паркинг површине поседују тротоар, ширине 1,2 м, за опслуживање паркинга.

Пословни (управни) објекат је формиран југозападно на парцели, тако што је повучен од регулационе линије јавног пута минимално 12,9 м. Тиме је добијен знатно већи слободан простор, врло репрезентативан, који наглашава пешачки прилазни платоу и улазак у управни објекат. Цео простор и кретање око пословног објекта је контролисано из портирнице.

Иза и уз пословни објекат, централно на парцели, постављена је пространа производна хала. Око хале (на југоистоку, североистоку и северозападу) су асфалтиране површине интерне саобраћајнице. На југоистоку, на улазу у комплекс, уз улазни крак интерне саобраћајнице, позициониран је резервоар противпожарне воде. Контрола улаза и рад клизне капије за пропуштање камиона биће аутоматско.

Приликом конципирања фабричког комплекса нарочито се водило рачуна о континуираним и безбедним пешачким токовима унутар целине, намењеним запосленом особљу. Целовита тротоарска површина, ширине 1,5 и 1,2 м пројектована је од улаза у комплекс (у југозападном делу), па дуж десне стране интерне саобраћајнице, скоро до излаза из комплекса. И око објекта Производно – складишне хале успостављена је такође тротоарска површина, ширине 1,2 м. Предвиђено је да се све тротоарске површине обраде вибропресованим бетонским плочама, дебљине 6 цм.

По ободу новопланираних објеката на парцелама, у зони између појаса регулације и интерних саобраћајних токова, нарочито на северозападу, југозападу и југоистоку, планирано је формирање пространих зелених површина које нису оптерећене другим инсталационим водовима. У овој зони могућа је садња мањег листопаднoг дрвећа или четинарског дрвећа и шибља. Зелене површине на парцели имаће још једну врло важну функцију, а то је да приме укупну количину атмосферске воде са кровова и интерних саобраћајних површина.

Неопходно је предметни комплекс оградити. Сем визуелне допадљивости, ограда мора да задовољи и заштитну функцију у смислу онемогућавања приступа незапосленим лицима, нарочито производним и складишним деловима. Ради се о скупој опреми и потреби за сталним надзором, са значајним улагањем у механизацију за прераду производа. Око објекта ће се непрестано манипулисати камионима, те је присуство неупућених и необучених особа, који нису радно везани за посао на предметној локацији апсолутно непожељно. Условима важећег Плана је прецизиран начин ограђивања парцеле, транспарентном оградом од плетене жице на металним стубовима, висине до 220 цм. Пожељно је да правац планиране ограде буде стопљен са ивицама парцеле, са тим што би се укопане темељне траке ограде целом површином налазиле у оквиру парцеле. Производни и складишни комплекс соларних панела ће се оградити са свих страна, а на границама интерне саобраћајнице парцела 1094/1, 1094/2 и 1094/3 и новог приступног јавног пута, на улазу и излазу, ће се формирати клизне капије за пропуштање возила. Улаз и излаз са комплекса биће строго контролисан и под сталним видео надзором.

8.3 Евакуација смећа

Југозападно, у зони између паркинга, пешачког платоа и пословног објекта, према новој јавној саобраћајници, планирано је уређење асфалтираног и ограђеног платоа за смештај комуналног отпада у виду три контејнера капацитета 1100 литара. На овој локацији одлагаће се отпад из Управног објекта, махом у виду папирне и картонске амбалаже канцеларијског порекла. Кухиња у објекту је дистрибутивног карактера, а отпад из кухиње и трпезарије биће једнократна картонска амбалажа. Пажње контејнера могуће је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

Производња соларних панела подразумева и одређени индустријски отпад, који ће настајати склапањем компоненти. Овакав отпад подразумева обавезно разврставање (селекцију) материјала и посебан начин депоновања индустријског отпада. То у пракси значи прављење уговора са специјализованим фирмама које се баве третманом индустријског отпада.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Предметна локација, односно парцеле бр. 1094/1, 1094/2 и 1094/3 се у ширем контексту налазе на изузетној позицији, у непосредној близини две саобраћајнице високе категоризације. На југозападној страни је коридор аутопута, број 1А – Београд – Ниш, а на југоистоку је државни пут IIА реда, број 158 – Велика Плана – Смедерево.

До скоро је Источно градско подручје, "Сервисна мешовита зона" бр. 15 Велике Плана, била прилично неатрактивна и неизграђена, јер је подручје било саобраћајно и инфраструктурно неопремљено. Међутим, ценећи изузетне положајне погодности и повећану инвестициону

потражњу, општина се определила за активан однос према овој зони. У том смислу урађен је прво пројекат препарцелације парцела, а затим и пројекат за изградњу Нове јавне саобраћајнице унутар Сервисно мешовите зоне. Ова индустријска улица треба да представља основни приступни пут за парцеле и комплексе у овом подручју, али и коридор за трасирање нових инфраструктурних водова. Улив и излив Нове јавне саобраћајнице планиран је искључиво повезивањем на државни пут IIА реда, број 158 – Велика Плана – Смедерево у виду Т раскрсница.

Тренутно, у непосредној зони израде Урбанистичког пројекта, постојећа саобраћајна мрежа је неадекватна. Базирана на уским, некатегорисаним земљаним путевима, на које се у будућности уопште не може рачунати.

Предвиђено је пре свега, формирање новог уличног коридора (појаса регулације) Нове јавне саобраћајнице, променљиве ширине на парцелама број 1093/2, 6183/4, 1094/8, 1094/4, 1136/1, 1134, 1094/5, 1094/6, 1136/4, 1094/7, 1137/1, 1092 и 1093/3 у зони израде пројекта. У појасу регулације изградила би се двосмерна индустријска саобраћајница, ширине 6,2 м, са обостраним ивичњацима и једностраним тротоаром, ширине 3,3 м. На нову саобраћајницу повезали би се сви будући индустријски и складишни погони Сервисно мешовите зоне.

Новопланирана јавна саобраћајница својим положајем са три стране тангира предметни производни комплекс соларних панела, на парцелама 1094/1, 1094/2 и 1094/3 - са јужне, југозападне и северозападне стране.

Повезивање предметних парцела 1094/1, 1094/2 и 1094/3 на Нову јавну саобраћајницу

Колски приступ предметном производном и складишном индустријском комплексу са општинског пута, односно Нове јавне саобраћајнице, остварује се десном саобраћајном траком из правца истока, преко планиране колске Т раскрснице (улазног приступа и клизне капије), који се налази у југоисточном делу парцеле 1094/1. Раскрсница је димензионисана са минималним полупречником кривине од 9,0 до 12,0 м за потребе камиона са полуприколицом као меродавних возила. Возилом се тада ступа на двосмерну интерну колску саобраћајницу парцела 1094/1, 1094/2 и 1094/3, ширине попречног профила од 6,0 м, застрте асфалтом. Саобраћајно решење је конципирано са два улаза – излаза, мада ће се југоисточни махом користити као улазни правац, а северни као излазни. Диспозиција осовина означена је теменима Т1-Т2-Т3-Т4 за „улазно - излазни” пут.

Коловозна конструкција прикључка интерне саобраћајнице на приступни пут мора бити димензионисана за осовинско оптерећење од најмање 10,0 тона по осовини, за брзину излива и улива возила са и на приступни пут од максимално 20,0 км/х. Полупречници закривљења саобраћајног прикључка су усклађени са расположивим просторним могућностима и минималним потребама највећих меродавних возила, у овом случају тешких теретних камиона, те је радијус скретања једноступен.

Решењем саобраћајног прикључка обезбеђене су зоне потребне прегледности.

Решење интерног саобраћаја на парцелама 1094/1, 1094/2 и 1094/3

У оквиру предметних грађевинских парцела, од интерних саобраћајних површина реализоваће се изградња:

- једне попречне двосмерне саобраћајнице за тешке камионе у југоисточном делу парцела – веза јужних врата производног дела хале и главне подужне саобраћајнице;
- једне подужне двосмерне саобраћајнице за тешке камионе у североисточном делу, у простору између Производно складишне хале и суседне парцеле 1093 – служиће и за опслуживање магацинског дела хале;
- једне двосмерне попречне саобраћајнице за тешке камионе у северозападном делу парцела – веза северних врата производног дела хале и главне подужне саобраћајнице.

Осим наведених интерних саобраћајних праваца на парцелама, у склопу пословног објекта, формирати ће се два попречна паркинг простора за путничка возила, по један са обе стране

пешачког платоа. Унутар производног комплекса (фабричког круга) у продужетку резервоара воде, југоисточно на парцели 1094/1, изградиће се мешовити подужни паркинг за путничка возила и камионе. Уз североисточну ивицу производне хале формираће се подужни паркинг простор за паркирање 4 камиона или два шлепера.

Уређење комплекса подразумева изградњу бројних и широких пешачких стаза око објеката и од улице до хале.

Интерна саобраћајница на локацији биће у функцији опслуживања индустријске хале, односно манипулације теретом око индустријских роло врата, довоза и одвоза репро материјала и готових производа који се складиште, а у мањем обиму и за потребе паркирања возила. Ове саобраћајне површине су постављене орогонално, по ободу парцела, паралелно са производним и складишним деловима. Укупна ширина интерних саобраћајних површина је углавном 6,0 м. Осим подужне саобраћајнице у зони уз магацински део хале, где је ширина коловоза 10,0 м. Интерне саобраћајне површине комплекса су намењене камионима, а по потреби и шлеперима и манипулацији виљушкарима.

На месту укрштања подужних и попречних праваца интерне саобраћајнице комплекса, радијуси скретања (кривине) су углавном 7,0 м.

Интерна саобраћајница ће бити обложена асфалтом са потребном носивошћу за потребе меродавног саобраћаја у форми тешког теретног саобраћаја (камионима). У сваком случају очекивани интензитет теретног и путничког саобраћаја на предметној парцели и у зони око ње, неће бити велики ни учестао.

Паркирање путничких и теретних возила на парцелама 1094/1, 1094/2 и 1094/3

У југозападном делу, између регулационе линије и пословног објекта, испред административно – комерцијалног анекса, формиран је дупли паркинг простор за попречно паркирање путничких аутомобила. Укупно је пројектовано 20 места за паркирање, колико је расположив простор дозвољавао. Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0 м. Паркинг простор је намењен углавном запосленом особљу индустријског комплекса, али и пословним сарадницима. Приступ возилима паркингу изводиће се директно са Нове јавне саобраћајнице. Паркинг простор застрти асфалтом или растер елементима, а одводњавање извести једносмерним падовима у зелене површине.

У југоисточном делу комплекса, паралелно са укопаним резервоаром противпожарне воде, производном халом и суседном парцелом 1093, формиран је мешовити попречни паркинг за паркирање 8 путничких аутомобила и 4 камиона. Паркинг места за путничке аутомобиле су димензија 2,4 x 5,0 м, а за камионе 4,0 x 11,0 м.

У средишњем делу североисточне фасаде Производно магацинске хале, уз интерну подужну саобраћајницу предвиђена су 4 подужна места за камионе, димензија 4,0 x 13,0 м. У случају потребе, овај простор је подесан и за паркирање шлепера.

Парцеле немају могућност да буду повезане на јавну атмосферску канализацију. Одвођење атмосферске воде са саобраћајних површина извести одговарајућим падовима од минимално 1,0 % ка ободним зеленим површинама. Све саобраћајнице, односно коловозне конструкције оивичити обореним ивичњацима, како асфалт не би пуцао по ивицама.

Графички део пројекта бр. 4 – План саобраћајних комуникација садржи координате темена осовина саобраћајних површина и планиране висинске коте са успостављеним подужним падовима саобраћајних површина.

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Сервисно мешовита радна зона је нова просторна целина Источног градског подручја Велике Плане, која је плански дефинисана, али је њена реализација у повоју.

На основу тога, она је грађевински ретко изграђена, а саобраћајно и инфраструктурно слабо развијена. Зато је и разумљиво што предметна локација, тренутно, поседује само мали број инфраструктурних водова.

За даљи развој привреде Велике Плане, развој Сервисно мешовите зоне има стратешки значај.

У прилог томе говори почетак реализације Нове јавне саобраћајнице унутар зоне, као и планирање инфраструктурног опремања неопходним секундарним (разводним) инсталацијама, што је предуслов за изградњу нових производних, пословних и складишних капацитета.

1. Електроенергетска мрежа

Предметно подручје тренутно није опремљено електродистрибутивном мрежом средњег напонског нивоа, довољног да подмири потребе индустријских капацитета.

У оквиру планиране радне и индустријске зоне, за потребе реализације нових производних, складишних и пословних погона у оквиру Сервисно мешовите зоне, источно у односу на комплекс, предвиђено је постављање монтажне – бетонске трансформаторске станице 10/0,4 kV/kV, од стране Електродистрибуције Србије. Снабдевање ће се вршити доводним напојним каблом, кроз регулациони појас Нове јавне саобраћајнице, са које ће се кабал увести на кат. парцеле 1094/1, 1094/2 и 1094/3 и даље подземно, до разводног ормара на зиду пословног објекта П+1.

У холу пословног објекта, код улазне партије, али и у унутрашњости производно – складишне хале, пројектом ће се предвидети диспозиција по једног разводног електро ормара са системом аутоматских осигурача.

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

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације није опремљено дистрибутивном и разводном водоводном мрежом.

На западу, на удаљености од ~ 350 м од предметног комплекса, у коридору државног пута - Улице Орашке (кат. парцела 1360/1), десном (западном) страном, у зони испод коловоза (у близини ивичњака), постоји изграђени дистрибутивни водоводни вод. Јавна водоводна мрежа је изграђена од цеви од полиетилена (РЕ) називног пречника DN 160. Један крак недостајуће водоводне трасе је могуће одвојити од дистрибутивног водовода и доградити, трасом Нове јавне саобраћајнице. Нова водоводна траса тиме би зашла унутар Сервисно мешовите зоне као водоводна линија ПЕ Ø 110 мм.

Новопланирану производно – складишну халу комплекса, као и пословни анекс, прикључити на трасу новопланираног јавног водоводног вода у Новој јавној саобраћајници. Прикључак извршити преко централне водомерне шахте димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће се монтирати два водомера. Један централни за потребе пијаће воде, санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже. Други водомер биће резервисан за потребе спољне хидрантске мреже.

Прикључни вод од јавног водовода ПЕ Ø 110 мм до водомерне шахте, извести од пластичних HDPE цеви од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 110 мм. Од водомерне шахте извући две нове водоводне трасе. Једном трасом ПЕ ДН Ø 50 мм прикључити новопланирану велику халу и пословни анекс, а за потребе пијаће и санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже.

Другом трасом ПЕ ДН Ø 110 мм снабдети водом резервоар противпожарне воде, а за потребе спољашње хидрантске мреже.

Новопланирана производно - магацинска хала, приземне спратности, има потребе за прикључење објекта на водоводну мрежу и то за потребе унутрашње хидрантске мреже. Пословни анекс има потребе за пијаћом и санитарном водом и за потребе унутрашње хидрантске мреже.

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

3. Фекална канализација

На овом подручју индустријске зоне не постоји јавна мрежа фекалне канализације.

Тек у коридору Улице Орашке положена је најближа линија фекалне канализације, Ø 900 мм, од азбест цементних цеви, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор.

Из разлога рационалности, предвиђено је да се производно, пословни и складишни комплекс, односно велика хала и пословни анекс, канализацијом линијом Ø 160 мм, преко канализационе (ревизионе) шахте прикључе на интерни систем прикупљања отпадне воде.

За потребе нових објеката, инвеститор ће формирати одговарајућу септичку јаму испод бетонске плоче у оквиру зелене површине. Септичку јаму изградити и лоцирана у северозападном делу комплекса, на потребној удаљености од објеката, како својим постојањем не би угрожавала здравље.

Септичку јаму предвидети као једнокоморну, бетонску, непропусну, димензија према хидростатичком прорачуну ~ 4,0 x 3,0 x 3,0 м, са цикличним пражњењем у зависности од потреба. Нови објекте одговарајућим цевним разводом Ø160 мм, спојити са новом септичком јамом, капацитета 36 м³.

На парцели је планирана минимално једна ревизионе шахте фекалне канализације, а по потреби може се реализовати и више у зависности од потреба.

Положај и димензије септичке јаме се могу кориговати. У случају да се техничком документацијом и хидропрорачунима изнађе квалитетније решење, свакако га треба применити

4. Атмосферска канализација

У зони предметних парцела не постоји изграђена мрежа атмосферске канализације.

Чисту атмосферску воду са кровова објеката могуће је водити директно у зелене површине.

Већи проблем биће одвођење атмосферске воде са саобраћајних површина предметног комплекса, јер су ове површине врло простране, а природни падови земљишта мали. Одвођење атмосферске воде са саобраћајних површина и манипулативних платоа извести одговарајућим подужним и попречним падовима ка ободним зеленим површинама. У граничним зонама асфалтираног коловоза и земље обарати ивичњаке, тако да кишна вода може несметано да тече ка земљи која треба да упија придошлу воду. Планом саобраћајних комуникација постављени су одговарајући падови саобраћајница и платоа, који треба да осигурају брзо отицање кишне воде. Воду са тротоара и мањих избетонираних површина водити у зелене површине. Свуда где је могуће обезбедити минималан пад асфалтираних саобраћајница већи од 0,5 % у подужном смислу и 2,5 % у попречном смислу.

Тротоарске површине су планиране да се попљочају бетонским, вибропресованим плочама. На тротоарима успоставити падове од минимум 1 % од објекта према травнатим и зеленим деловима.

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

5. 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. Тај принцип је задржан и у оквиру Северно мешовите радне зоне насеља.

У непосредној близини предметних парцела, у оквиру суседне парцеле јавне намене – Нове јавне улице, левом (супротном) страном планираног коловоза је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, ДН 90 мм од полиетиленских цеви са притиском од 4 бара у цевима. На ову трасу је могуће прикључити објекат Велике хале и пословног анекса или у фази изградње објекта или накнадно и тиме дуготрајно решити проблем грејања и припреме топле воде.

У јужном делу парцела 1094/1, 1094/2 и 1094/3 К.О. Велика Плана 2 је планирано да нови производно – складишно – управни објекат хале и анекса, подземним путем, буду прикључени на главну дистрибутивну гасоводну мрежу. На чеоној (југоисточној) фасади хале формирати мерно регулациони сет, а од њега мрежом видљивих цеви по зидовима објекта довести гас до гасних котлова. У зависности од тога колики простор ће грејати и да ли ће гасом вршити припрему топле санитарне воде, дефинисаће се капацитет гасних котлова и то да ли ће употребљавати један већи или више мањих котлова.

5. Телекомуникациона мрежа

Подручје посматране локације је у највећој мери опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима.

У земљаној површини парцеле 1094/4 југозападно у правцу аутопута Београд - Ниш, изграђена је траса дистрибутивних тк инсталација, односно разводних мрежних каблова у тк канализацији.

Нове објекте унутар предметног комплекса, подземним путем, новом трасом приводних каблова у југозападном делу комплекса, прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, односно на постојеће разводне ТК инсталације. Све нове мрежне инсталације планирати као подземне положене кроз одговарајуће заштитне кабловице.

Сходно условима ново телекомуникационо окно за потребе прикључка, изградити на парцели 1094/4.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

На локацији обухваћеној изградом Урбанистичког пројекта, планиран је већи, савремени комплекс за производњу соларних панела. Осим производног дела, фабрика ће поседовати магацински простор и управни објекат. Производно - складишни индустријски комплекс је позициониран у склопу постојеће радне зоне на земљишту површине 1,2 хектара и бруто површином свих објеката у основи од 5 556,74 м².

У противпожарном смислу планирано је да се објекти бране тројако и то омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са свих страна објектима, те интервенцијом ватрогасне јединице, као и постојањем унутрашње и спољашње хидрантске мреже.

Избор саобраћајног решења на комплексу предметних парцела и у њеном непосредном окружењу је функционално условљен потребама индустријског комплекса, али добрим делом и могућношћу прилаза свим деловима објеката ватрогасним возилом и деловањем ватрогасне јединице. Примаран саобраћајни правац – Нова јавна саобраћајница и интерна саобраћајница на предметним парцелама, укључујући њихове радијусе кривина, подлоге путева, габарите саобраћајница, итд., имају довољне и оптималне вредности у односу на минимално дозвољене саобраћајне параметре за потребе интервенције ватрогасне службе ватрогасним возилима. Ширина приступног пута до парцеле је ~ 6,2 м, двосмерног саобраћаја и задовољавајућег радијуса кривине од минимално 9,0 м на месту укрштаја Нове јавне саобраћајнице и интерне саобраћајнице комплекса.

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила је из правца државног пута број 158 - Велика Плана – Смедерево (ул. Орашка), па преко Нове јавне саобраћајнице. Са ове саобраћајнице се преко Т раскрснице, са радијусом кривине $R\ 9,0$ м и ширином асфалтног прикључка $6,2$ м, приступа се предметним парцелама и интерној саобраћајници комплекса.

У оквиру предметног комплекса на парцелама 1094/1, 1094/2 и 1094/3, пројектована је двосмерна интерна асфалтирана саобраћајница, ширине попречног профила од $6,0$ м, ортогоналног и праволинијског тока, са мањим манипулативним платоима око хале, тако да са две до три стране опслужују планирани објекти на парцелама и сви функционални делови производне и складишне целине. Саобраћајне површине и платои око новопланираних објеката су мањи, али комфорни, а сви радијуси кривина намењени су потребама камиона. Радијуси скретања су од $7,0$ м за камионе и виљушкаре до $12,0$ м за потребе камиона са полуприколицама и потпуно су прилагођени потребама транспортног саобраћаја.

Сви складишни објекти површине веће од 150 m^2 и појединачног специфичног пожарног оптерећења већег од 360 MJ/m^2 морају да поседују унутрашњу хидрантску мрежу.

Такође сви производни и складишни објекти, мали или велики, морају да се штите спољашњом хидрантском мрежом.

Индустријски објекти који имају површину већу од 150 m^2 и прорачунско пожарно оптерећење веће од 100 kWh/m^2 утврђено посебним прописима, морају да се штите спољашњом хидрантском мрежом.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња и спољашња хидрантска мрежа.

Нова водоводна мрежа биће изграђена од улице Орашке, у дужини од 350 м, у оквиру коридора Нове јавне саобраћајнице. Воду за потребе коришћења спољашње и унутрашње хидрантске мреже осигурати из јавне вододне мреже ПЕ Ø 110 мм, минималног радног притиска $2,5$ бара. Одатле ће се вода увести у комплекс, у југоисточном делу, па преко водомерног окна и водомера, под притиском упумпавати у одговарајући цевни развод.

Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм, за заштиту унутрашњег простора производно магацинске хале и управног објекта, обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже.

Обзиром на јако велику запремину индустријског објекта, која се штити спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, неопходно је обезбедити јако велику количину воде од $35\text{--}40$ л/сек. за континуирано гашење пожара у трајању од 2 сата. У том смислу у оквиру комплекса неопходно је обезбедити резервоар (базен) за прикупљање противпожарне воде, велике запремине $\sim 252\text{ m}^3$, пумпу за подизање притиска воде у цевима хидрантске мреже и резервно електро постројење за напајање енергијом у случају нестанка струје. Преко централног водомера вода из јавног водовода, скромног притиска од $2,5$ бара, ће се упумпавати у резервоар противпожарне воде. Из резервоара, пумпа великог притиска од 6 бара, ће воду потискивати у цевни развод спољашње хидрантске мреже. Димензије резервоара воде у пројекту су дате као оријентационе. Тачне димензије резервоара одредити на основу хидростатичког прорачуна.

Водоводна мрежа хидрантског цевовода треба да буде прстенаста и да поседује довољну количину воде под потребним притиском. У цевима хидрантске мреже положених на предметној локацији Ø 110 мм, мора да буде довољне количине воде за континуирано гашење пожара у трајању од мин. 2 сата, при радном притиску у хидрантској мрежи од мин. $4\text{--}6$ бара. Количина потребне воде мин. $35\text{--}40$ литара/секунди. Положај спољних надземних хидраната је дат у графичком прилогу бр. 5 , а према пожарној угрожености простора, према дужини објеката и према слободној површини парцеле. Распоред хидраната је такав да међусобно растојање између суседних хидраната није веће од 80 м. Укупно планирати 7 (седам) надземних хидраната $2\text{Б}/\text{Ц}$ који ће се водом снабдевати кроз прстенасти хидрантски цевовод Ø 110 у

функцији противпожарне заштите комплекса. Потребно је сваки надземни хидрант удаљити минимално 4,0 м од ивице објекта.

Спољашње хидранте планирати као надземне, тако распоређене да обезбеде противпожарну сигурност целокупног простора предметних парцела, укључујући и све паркинг површине.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Предметни објекат својом наменом, функционалном организацијом и диспозицијом нема чиниоце који би негативно утицали на животну средину.

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Сходно Плану генералне регулације за насеље Велика Плана, у предметном обухвату, нема објеката који представљају утврђено и евидентирано културно добро или добро под предходном заштитом.

Сходно члану 109. Закона о културним добрима - Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Ако постоји непосредна опасност оштећења археолошког налазишта или предмета, надлежни завод за заштиту споменика културе привремено ће обуставити радове док се на основу овог закона не утврди да ли је непокретност или ствар културно добро или није.

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта

Приликом пројектовања и конципирања индустријских садржаја – хале и пословног објекта, одлучујућу улогу има намена објеката, односно њихова функционална организација и саобраћајно окружење са којим објекти треба да буду уклопљени. Естетско обликовање, материјализација и конструкција су томе подређени и произилазе из потребе за рационалношћу.

На парцелама је планирана реализација два објекта, велике производно - складишне хале и пословног (управног) објекта као анекса хале.

Објекат производно магацинске хале ће бити грађен у скелетном префабрикованом систему. Хала је слободностојећи, приземни индустријски објекти, правоугаоног облика, димензија у основи 120,7 x 43,8 м.

Велика хала је намењена производњи соларних панела и складиштењу репроматеријала и готових производа. Планирано је да укупан унутрашњи простор хале буде подељен у два подужна брода. При томе ће ужи брод, димензија 120,7 x 18,7 м, бити намењен складиштењу, док ће већи подужни брод, димензија 120,7 x 25,1 м, бити намењен производњи.

Посебан део Велике хале, у југозападном делу према јавном путу, представљаће анекс или пословно-гардеробни објекат спратности П+1, чија ће висина приземља и спрата бити нешто нижа од висине халског простора. Управни објекат биће грађен у масивном систему градње, употребом хоризонталних и вертикалних серклажа. У приземљу анекса (димензија 25,8 x 10,3 м) формираће се дистрибутивна кухиња, трпезарија за исхрану радника, мушка и женска гардероба, санитарни чворови, степенишна вертикала, просторија за проверу квалитета и соба

за најлон, а на спратној етажи, формираће се пословни део са пар канцеларија и пар санитарних чворова.

Темељи, стубови, греде и рожњаче Производно магацинске хале градиће се од префабрикованог армираног бетона. Једино ће подна плоча бити ливена армирано бетонска. Стубови ће се монтирати у три подужна реда, тако да ће хала поседовати два паралелна брода. Фасадни зидови ће бити термоизолациони сендвич зидни панели дебљине 10 цм, монтирани на челичној подконструкцији. Кровна облога биће слагана, употребом ТР пластифицираног лима, минералне вуне и кровне мембране. Двоводни кров благог нагиба од 12°.

Нови пословни објекат ће бити чврсто грађен у масивном систему. Темељи, стубови и греде свих зидова градиће се у армираном бетону, фасадне испуне зидова од префабрикованих блокова, а унутрашњи преградни зидови од гипсаних плоча на металној подконструкцији. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Пословне делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна облога косог крова је стандардна у виду поцинкованог и пластифицираног лима који је прилагођен задатим нагибима кровних равни.

Производно складишна хала поседоваће више сегментних врата намењених улазу и манипулацији возила унутар хале. Кровна површина хале је двоводна, али је сакривена равном атиком у две каскаде. Кота слемена нижег дела хале (производног) је на +8,45 м у односу на ниво тла, а вишег дела хале (магацинског) на +9,45 м у односу на ниво тла са тим да су кровне равни сакривене иза кровног парапета (надзетка).

Нови објекти ће бити чврсто грађени у армирано бетонском систему. Подне плоче оба објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Објекти ће се прописно хидро и термички изоловати. Кровна површина обе хале је двоводна, са тим да су кровне равни сакривене иза кровног парапета (надзетка).

Пословни, управни објекат биће опремљени свим инсталационим прикључцима (електричном енергијом, водом, фекалном и атмосферском канализацијом, гасним и телекомуникационим инсталацијама, унутрашњом хидрантском мрежом ...). Радни простор Производно магацинске хале биће опремљен само најнеопходнијим инсталацијама.

Предметни урбанистички пројекат је третирао идејно решење објекта, чиме су постављени основни урбанистички параметри, који су непроменљиви. Како ће тек техничком документацијом бити прецизирани сви аспекти будуће изградње, мања одступања у коначном решењу, односно у положају објекта и димензијама објекта су могућа и дозвољена, под условом да су у границама урбанистичких параметара. Мања одступања даљих пројектних решења од Урбанистичког пројекта се толерише, зато што је пројектовање процес. Мање корекције ће бити прецизиране Локацијским условима и Грађевинском дозволом.

То исто важи и у случајевима изградње мањих помоћних објекта (компресорске станице, резервних агрегата, рекламних стубова и сл.) све у границама утврђених параметара, што се не сматра одступањем од решења урбанистичког пројекта.

14.2 Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама. Планирани индекс заузетости парцеле од 44,10 % и индекс изграђености парцеле од 0,46 имају осредње вредности и испод су максимално допуштених за грађевинско земљиште у Сервисно мешовитој зони, и као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације.

Када се у обзир узму и велике површине земљишта под објектима, под саобраћајницама, паркинзима и пешачким стазама, укупна површина заузетости парцеле је ~ 70 %. То значи да је укупна неизграђена површина на кат. парцелама 1094/1, 1094/2 и 1094/3 око 30 %.

Из свега овога се јасно види, да без обзира на осредњу вредност индекса изградње, расположивог простора за неку наредну изградњу, допунских садржаја, на парцелама 1094/1, 1094/2 и 1094/3 нема, обзиром да је укупна планирана површина заузетости парцеле око 70 %. Без обзира на коефицијенте, када се сагледа положај објеката (произашао из диспозиције прописаних грађевинских линија), када се узме у обзир површина парцеле, потреба да се на парцели формира довољан број паркинг места за путничка и теретна возила, потреба за изградњом пешачких стаза и тротоара као саобраћајне везе паркинга и јавне, приступне саобраћајнице, види се да је парцела прилично искоришћена. **Унутар комплекса се евентуално може градити мањи помоћни објекти, у смислу допуне већ постојећих садржаја, а до задовољења максимално прописаних параметара.**

У зони заштите свих подземних инсталација није дозвољена било каква садња дрвећа. Све слободне и неизграђене површине су предвиђене углавном по ободу парцела и погодне су за садњу траве, украсног шибља, али и за понеко стабло дрвета.

Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат изградњи индустријских објеката, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима. При томе се није заборавило на формирање и уређење зелених површина. Неизграђеног простора на парцели за зеленило има довољно и то у ободним површинама на северу, истоку и југу. Непосредни ободни појас око објеката и према улици ће бити искоришћен за формирање тротоара и пешачког приступа до објеката.

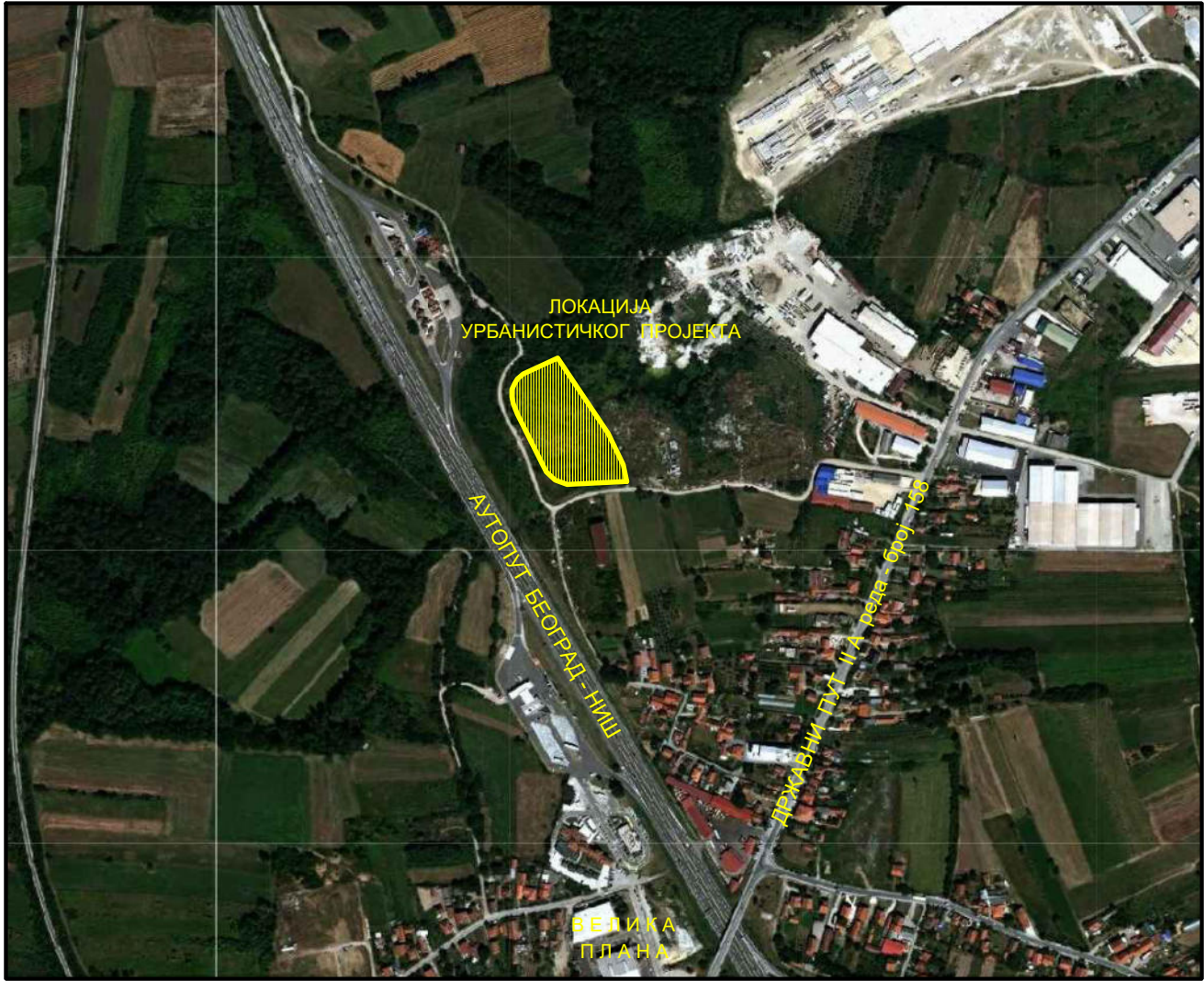
Реализација пројекта у смислу изградње објекта изводиће се у три фазе и то :

1. Изградња пословног (управног) објекта
2. Изградња производно – складишне хале
3. Изградња интерних саобраћајница комплекса, партерно уређење, одвођење атмосферске воде, расвета спољних површина и сл.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО



ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ



УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

 Biro BB Velika Plana birbb90@gmail.com		„Доми еко - солар„ доо ул. Орашка бр. 45 Велика Плана	за изградњу фабрике соларних панела на катастарским парцел. бр. 1094/1, 1094/2 и 1094/3 К.О. Велика Плана II
AUTOR Архитектонски биро ББ Николе Пашића 41, Велика Плана		PROJEKAT	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ODGOVORNI URBANISTA Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.		CRTEZ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
SARADNICI		FAZA	
MESTO Велика Плана	DATUM септембар 2022.	BROJ PROJEKTA UP - 03 / 2022	RAZMERA LIST BROJ 01



ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ



Граница урбанистичке целине

Граница урбанистичке зоне

I

Централно градско подручје

1

Ужи градски центар

2

Шири градски центар

3

Пословно-услугна мешовита зона

4

Радна зона "Југ"

5

Градска стамбена зона

6

Спортско-рекреативна и услужна зона "Хиподром"

7а

Западна периферна стамбена зона

7б

Јужна периферна стамбена зона

8а

Јасеничка рурална зона

8б

Радовањска рурална зона

9

Агро-парк "Равница"

10

Сервисна-мешовита зона

II

Градско подручје између инфраструктурних коридора

11

Производно-услугна зона

12

Производно-услугна мешовита зона

13

Нова производно-услугна зона

14

Зона пољопривредног земљишта

- за остале намене

Становање



Породично становање



Вишепородично становање



Привређивање



Радна зона



Сервисна зона



III

Источно градско подручје

15

Сервисна мешовита зона

16

Радна зона "Север"

7в

Источна периферна стамбена зона

8в

Моравска рурална зона

8г

Великоорашка рурална зона

IV

Приобаље Велике Мораве

17

Специфична зона "Жабарски мост"

18

Риболовачки центар "Моравац"

19

Приобаље

V

Инфраструктурни коридори

20

Зона магистралне пруге

21

Зона аутопута Е-75



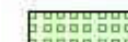
Мешовита зона



Комерцијалне делатности



Туризам и угоститељство



Риболовачки центар
"Моравац"



Црква



Ветеринарска станица



„Доми еко - солар“, доо
ул. Орашка бр. 45
Велика Плана

за изградњу фабрике соларних
панела на катастарским парцел.
бр. 1094/1, 1094/2 и 1094/3
К.О. Велика Плана II

AUTOR	Архитектонски биро ББ Николе Пашића 41, Велика Плана	PROJEKAT	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ODGOVORNI URBANISTA	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.	CRTEZ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА
SARADNICI		FAZA	
MESTO	Велика Плана	DATUM	септембар 2022.
		BROJ PROJEKTA	UP - 03 / 2022
		RAZMERA	
		LIST BROJ	02

ЛЕГЕНДА :

■■■ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

1095 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ

ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ

— НОВА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

— МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

— — — ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

 ПРИЗЕМЛЪЕ НОВОПЛАНИРАНИХ ОБЪЕКТА

ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ

93.28 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

 +0.00
02.30 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА

ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА

 ТРОТОАРИ ЗА КРЕТАЊЕ ПЕШАКА

ПРОСТОР ПАРЦЕЛЕ ЗА КРЕТАЊЕ ВОЗИЛА

ПРОСТОР ЗА ПАРКИРАЊЕ

 ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ

ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ

ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИ

— 19 — ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПМ 28 УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ПАРТЕРУ

← ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА

← НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОСА САОБРАЋАЈНИЦА

Бр.	Y	X
T ₁	7506778.426	4911396.884
T ₂	7506766.207	4911421.989
T ₃	7506713.268	4911530.757
T ₄	7506706.173	4911542.689
T ₅	7506697.998	4911554.347
T ₆	7506729.066	4911411.697
T ₇	7506738.423	4911408.466
T ₈	7506676.200	4911520.315
T ₉	7506679.430	4911529.672



AUTOR	Архитектонски биро Николе Пашића 41,Београд
ODGOVORNI URBANISTA	Ненад Урошевић, д-р

SARADNICI	

MISTO	DATUM
Велика Плана	септем

INVESTITOR	„Доми еко - солар,, доо ул. Орашка бр.45 Велика Плана
------------	---

Плана	PROJEKAT
к. арх.	CRTEZ

		FAZA

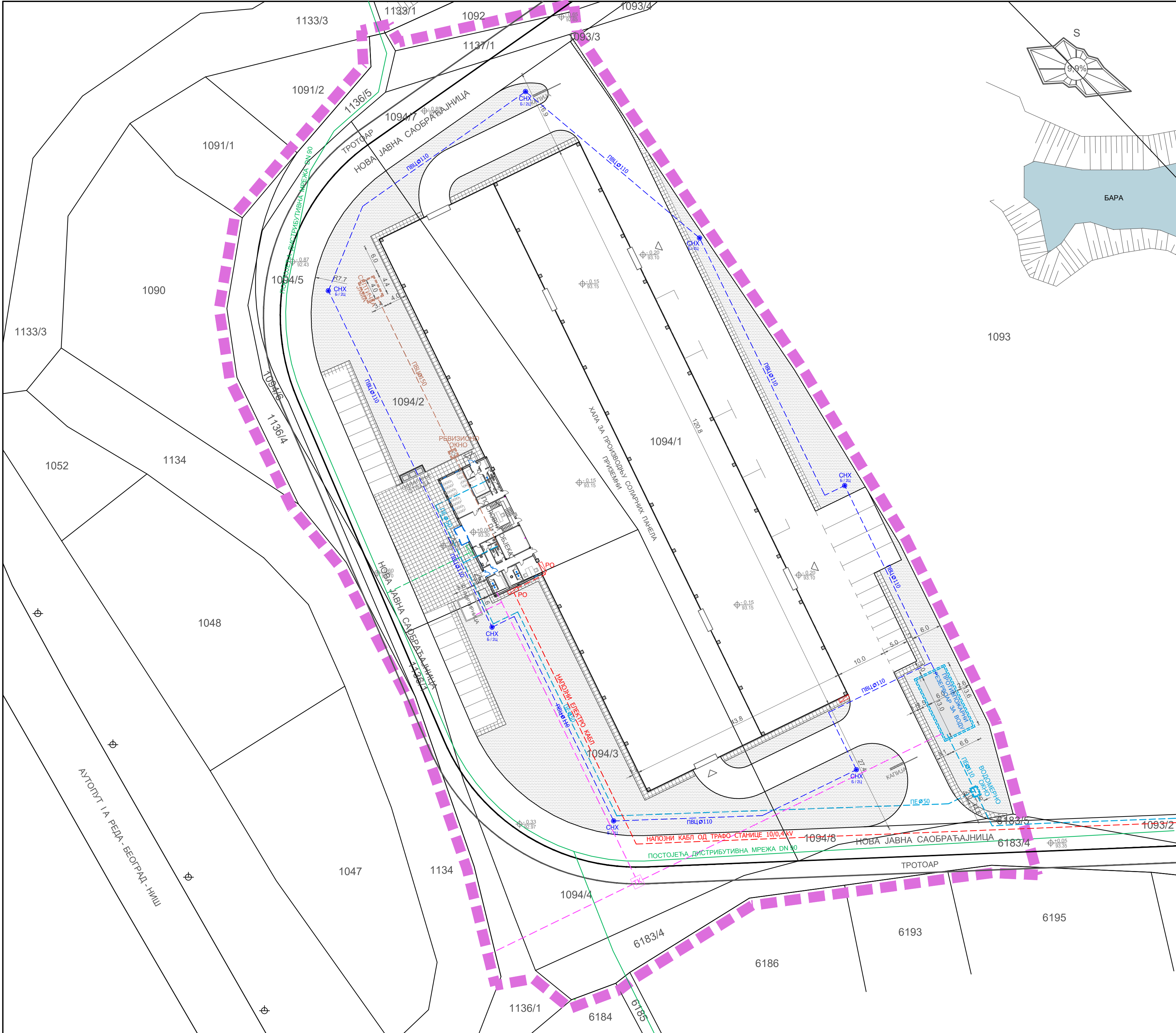
22.	EROJ PROJEKTA UP - 03 / 2022
-----	---------------------------------

ОПШТА	за изградњу фабрике соларних панела на катастарским парцел. бр. 1094/1, 1094/2 и 1094/3 К.О. Велика Плана II
-------	---

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ПЛАН САОБРАЋАЈА

RAZMERA 1:500	LIST BROJ 04
------------------	-----------------



ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

ЛЕГЕНДА :

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ

ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ

НОВА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (НАКОН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ)

НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА

ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ИНТЕРНЕ САОБР.

КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА

НОВОПЛАНИРАНИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД

НОВОПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД УЛИЦЕ ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА

РАЗВОДНИ ОРМАР

ВОДОВОДНА МРЕЖА

НОВОПЛАНИРАНА ТРАСА ЈАВНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 110

НОВОПЛАНИРАНИ ВОДОМЕРНИ ШАХТ

ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 50

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА

ПЛАНИРАНА СЕПТИЧКА ЈАМА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

РЕВИЗИОНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

НОВОПЛАНИРАНО ТК ОКНО

НОВОПЛАНИРАНЕ ТК ИНСТАЛЦИЈЕ

СПОЉНА ХИДРАНТСКА МРЕЖА

ПЛАНИРАНИ РЕЗЕРВОАР ПРОТИВПОЖАРНЕ ВОДЕ

НОВОПЛАНИРАНИ ХИДРАНТСКИ РАЗВОД ДН 110 мм

ПОЛОЖАЈ СПОЉНОГ НАДЗЕМНОГ ХИДРАНТА

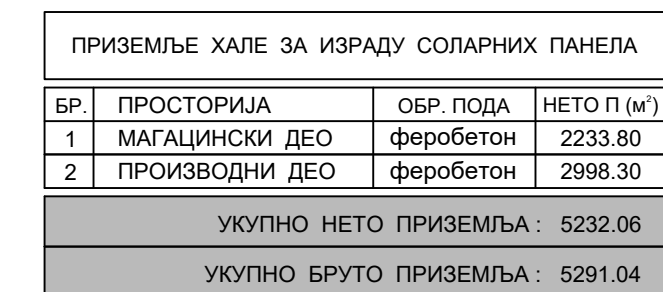
МРЕЖА ГАСНИХ ИНСТАЛЦИЈА

ПОСТОЈЕЋА ГАСОВОДНА МРЕЖА

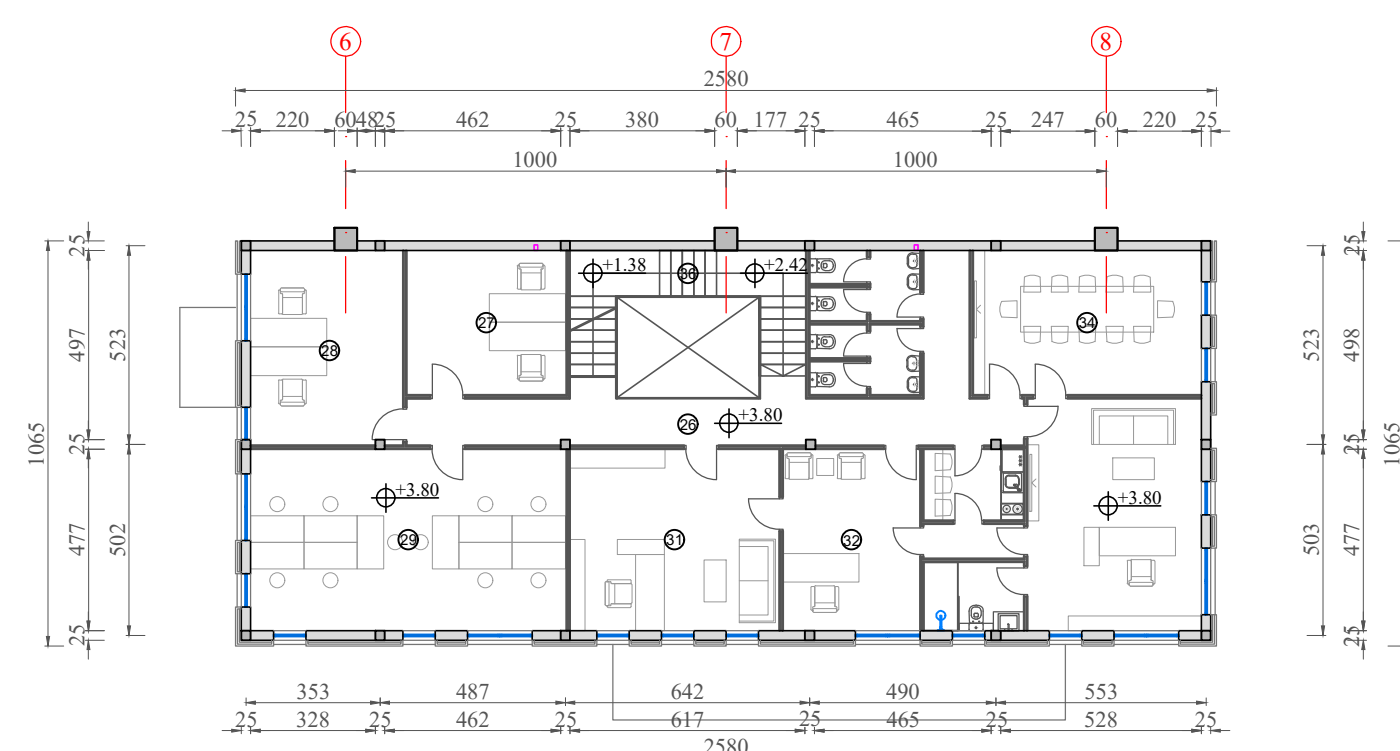
НОВОПЛАНИРАНИ ГАСНИ ПРИКЉУЧАК

ГАСНИ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНИ СЕТ

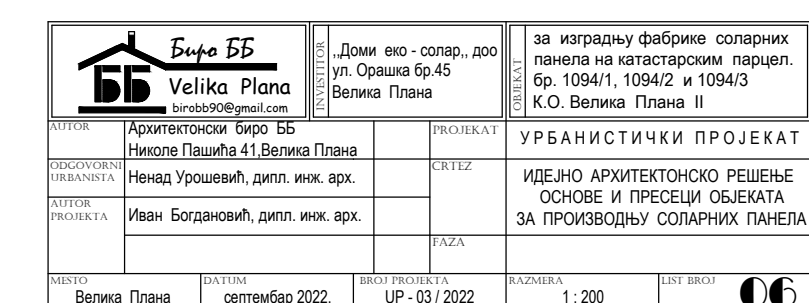
Биро ББ Velika Plana		Доми енo - солар., доo ул. Орашка бр.45 Велика Плана		за изградњу фабрике соларних панела на катастарским парцел. бр. 1094/1, 1094/2 и 1094/3 К.О. Велика Плана II	
ТИПОВ	Архитектонски Биро ББ	ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
ОСНОВНИ ОБЈАВНОСТ	Никола Пашчић 41. Велика Плана	ЦИТЕЗ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА		
САВЕТНИК	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.	ПАЗА			
МЕСТО	Велика Плана	ВУЛТУМ	БРОЈ ПРОЈЕКТА	ВАЗМЕРА	ЛЕТ БРОЈ
	септембар 2022.		UP - 03 / 2022	1 : 500	05

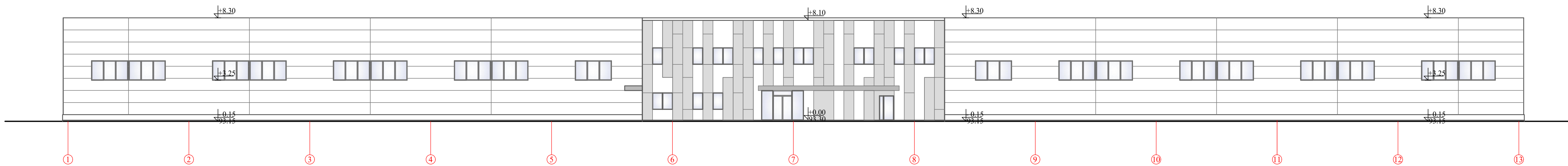


ПРИЗЕМЉЕ УПРАВНОГ ОБЈЕКТА		
n	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
1.	Vetrobran	5.1
2.	Ulazni hol	49.3
3.	Kantina	39.8
4.	Vetrobran	1.8
5.	Ostava	3.3
6.	Svlačionica sa toaletom	7.0
7.	Kuhinja	13.2
8.	Ženski Toalet	2.6
9.	Muški Toalet	2.6
10.	Prostor za pranje ruku	8.9
11.	Vetrobran	3.1
12.	Hodnik	16.1
13.	Muški toalet	5.6
14.	Ženski toalet	5.1
15.	Toalet za invalide	3.6
16.	Server soba	2.6
17.	Ženska svlačionica	7.4
18.	Tuš-kabina	1.6
19.	Tuš-kabina	1.6
20.	Muška svlačionica	7.4
21.	Tuš-kabina	1.6
22.	Tuš-kabina	1.6
23.	Prostorija za proveru kvaliteta	34.9
24.	Prostorija za najlon	23.7
25.	Stepeniste	12.4
УКУПНО НЕТО ПРИЗЕМЉА :		231.90
УКУПНО БРУТО ПРИЗЕМЉА :		265.70

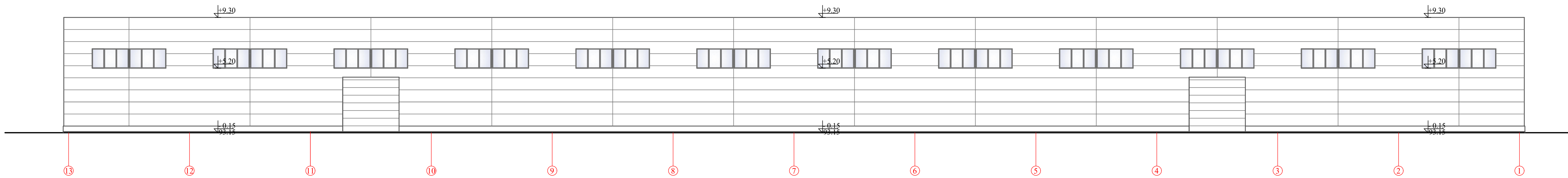


СПРАТ УПРАВНОГ ОБЈЕКТА		
п	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
26.	Hol	20.0
27.	Kancelarija	15.9
28.	Kancelarija	20.3
29.	Kancelarija	39.8
30.	Kancelarija	16.5
31.	Tehnicki direktor - kancelarija	19.3
32.	Sekretariata	16.9
33.	Direktorska kancelarija	32.3
34.	Sala za sastanke	24.7
35.	Kancelarija	14.0
36.	Stepeniste	12.3
УКУПНО НЕТО СПРАТА :		231.90
УКУПНО БРУТО СПРАТА :		265.70

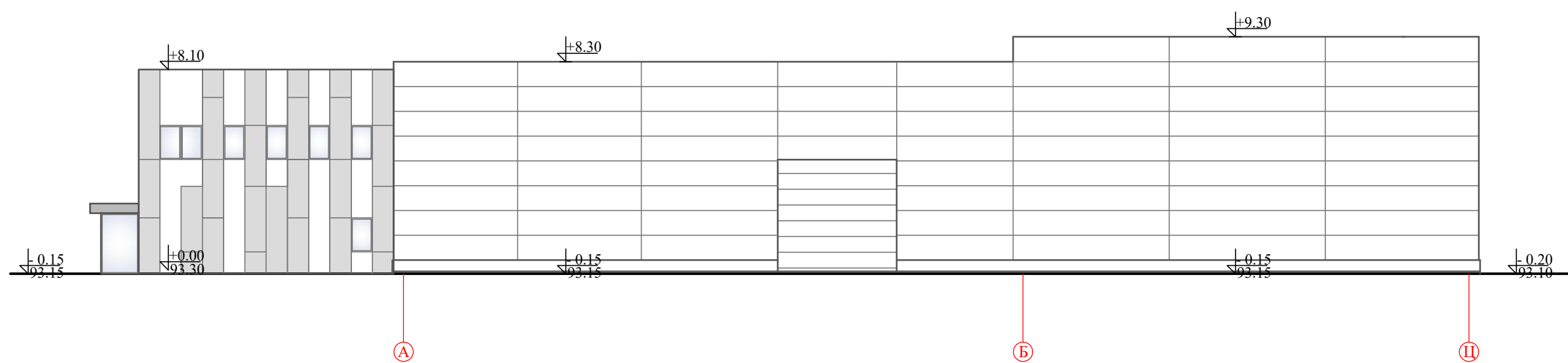




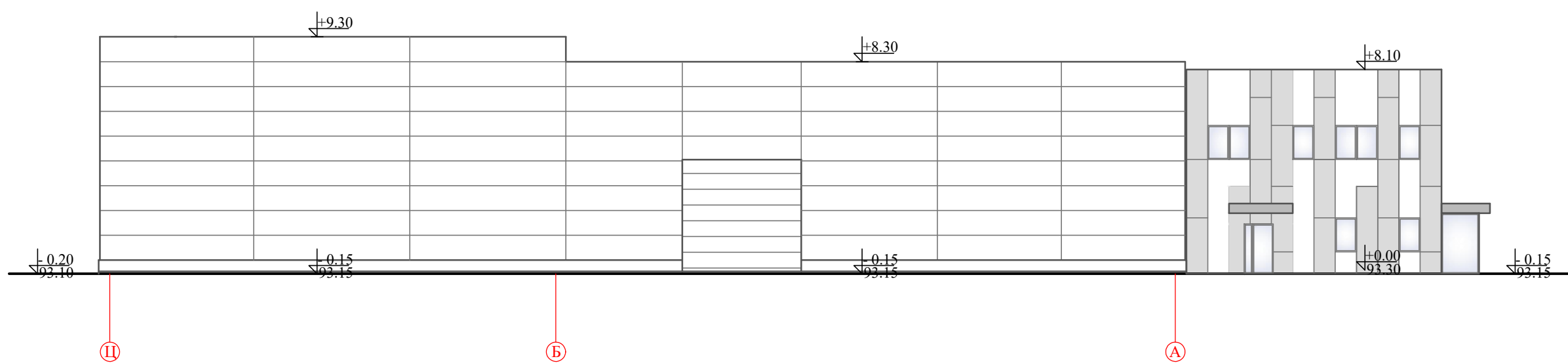
ЈУГОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ХАЛЕ И УПРАВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ПРОИЗВОДЊУ СОЛАРНИХ ПАНЕЛА Р = 1 : 200



СЕВЕРОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД ХАЛЕ ЗА ПРОИЗВОДЊУ СОЛАРНИХ ПАНЕЛА Р = 1 : 200



ЈУГОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД ХАЛЕ И УПРАВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ПРОИЗВОДЊУ СОЛАРНИХ ПАНЕЛА Р = 1 : 200



СЕВЕРОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ХАЛЕ И УПРАВНОГ ОБЈЕКТА ЗА ПРОИЗВОДЊУ СОЛАРНИХ ПАНЕЛА Р = 1 : 200

 Velika Plana www.velika-plana.com		Доме во селар, доо ул. Зорана Ђорђевић К.О. Велика Плана II		за изградњу фабрике соларних панела на катастарским парцел. бр. 10941, 10942 и 10943 К.О. Велика Плана II	
АРХИТЕКТОНСКИ БИРО ББ Никола Ђукић 41 Велика Плана		ПРОЈЕКАТ		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	
ПРОЈЕКТОВАЛОР Никола Урошевић, дипл. инж. арх.		ЧЕШКА		ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ	
ПРОЈЕКТОВАЛОР Иван Богдановић, дипл. инж. арх.		НАЗНА		ИЗГЛЕДИ ОБЈЕКТА ЗА ПРОИЗВОДЊУ СОЛАРНИХ ПАНЕЛА	
ЛИСТОВИ Велика Плана		Датум октобар 2022		ВЕРЗИЈА УР-03/2022	
				МАСШТАБ 1:200	
					