



**ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖИЊЕРИНГ
"ИЛИЋ И О СТАЛИ" о.д. Смедеревска Паланка**

Смедеревска Паланка, Краља Петра I 88, www.ilikomp.com, 026 317 940

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА Су+П+2
НА КАТ. ПАРЦ. бр. 7239 КО. ВЕЛИКО ОРАШЈЕ
у оквиру туристичке целине "Моравски конаци" која се састоји од
катастарских парцела бр. 7239 и 7240/1 КО. Велико Орашје,
општина Велика Плана**

Инвестотор	„ KRUNA TOURS " д.о.о. Мали Зворник ул. Светосавска 35 Мали Зворник		
Намена	ТУРИСТИЧКО - УГОСТИТЕЉСКА НАМЕНА		
врста објекта	Хотел Су + П + 2		
локација	ИСТОЧНО ГРАДСКО ПОДРУЧЈЕ Моравска рурална зона – Етно парк кп. бр. 7239 КО. Велико Орашје		
назив и адреса фирме која је урадила урбанистички пројекат	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИЛИЋ И ОСТАЛИ" о.д. Смедеревска Паланка, Краља Петра I br. 88		
датум израде пројекта	децембар 2023. године		
евиденциони број	70 – урб. / 2023.	примерак бр.	

директор
Зоран Д. Илић, дипл. инж.грађ.

децембар, 2023. године

ПРЕДМЕТ :	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА Су+П+2 НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 7239 КО. ВЕЛИКО ОРАШЈЕ у оквиру туристичке целине "Моравски конаци" која се састоји од катастарских парцела бр. 7239 и 7240/1 КО. Велико Орашје, општина Велика Плана
ИНВЕСТИТОР :	„ KRUNA TOURS „ д.о.о. ул. Светосавска бр. 35 Мали Зворник
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :	НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инг.арх.
ОБРАЂИВАЧ :	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ „ ИЛИЋ & КО ”
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :	ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.

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. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА P=1:2500
3. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
4. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН P=1:500
5. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
6. 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 Регулационо решење
 - 6.4 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 канализација
 - 10.4 Атмосферска канализација
 - 10.5 Гасна мрежа
 - 10.6 Телекомуникациона мрежа
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=1:300
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:300
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:300
6. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ СУТУРЕНА И ПРИЗЕМЉА ОБЈЕКТА ХОТЕЛА P=1:200
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ 1. СПРАТА И 2. СПРАТА ОБЈЕКТА ХОТЕЛА P=1:200
8. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ ОБЈЕКТА ХОТЕЛА P=1:200



**ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖИЊЕРИНГ
"ИЛИЋ И ОСТАЛИ" о.д. Смедеревска Паланка**

Смедеревска Паланка, Краља Петра 188, www.ilickomp.com, 026 317 940

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, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), И ОСНИВАЧКОГ АКТА, ДОНОСИМ

**РЕШЕЊЕ
О ФОРМИРАЊУ РАДНОГ ТИМА ЗА ИЗРАДУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА Су+П+2
НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 7239 КО. ВЕЛИКО ОРАШЈЕ
У ОКВИРУ ТУРИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ „ МОРАВСКИ КОНАЦИ „ КОЈА СЕ САСТОЈИ ОД КАТ.
ПАРЦЕЛА БР. 7239 и 7240/1 КО. ВЕЛИКО ОРАШЈЕ, ОПШТИНА ВЕЛИКА ПЛАНА**

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



ДИРЕКТОР
ЗОРАН ИЛИЋ, дипл. инж. грађ.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., став 3. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука, 54/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), и члана 77., став 5., ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

- да је Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације и изградњу хотела спратности Су+П+2, на кат. парцели бр. 7239 КО. Велико Орашје, у оквиру туристичке целине "Моравски конаци" која се састоји од катастарских парцела бр. 7239 и 7240/1 КО. Велико Орашје, општина Велика Плана израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона
- да је израђен у складу са важећим Планом генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14, 30/16 и 34/2023)
- да је израђен у складу са Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА : НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инж. арх.

бр. лиценце 200 0996 07



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу хотела Су+П+2 на катастарској парцели број 7239 КО. Велико Орашје у оквиру туристичке целине "Моравски конаци" која се састоји од катастарских парцела бр. 7239 и 7240/1 КО. Велико Орашје, општина Велика Плана

1. УВОД

Повод израде Урбанистичког пројекта је иницијатива приватног инвеститора да постојеће грађевинско земљиште у власништву, а у оквиру Моравске руралне зоне активира, тако да земљиште буде урбанистички и правно подесно за изградњу нових туристичких капацитета.

Пројекат се ради за потребе изградње хотела са пратећим садржајима, на грађевинској парцели број 7239 КО. Велико Орашје, које би уз постојеће садржаје на суседној парцели 7240/1, истог инвеститора, представљао велики туристичко – угоститељски комплекс са елементима културе.

Изградња предметног хотела у оквиру туристичке целине 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 Источно градско подручје - "Моравска рурална зона" бр. 8в.

План генералне регулације је смерницама примене и спровођења Плана прописао обавезу израде урбанистичког пројекта у случајевима када укупна површина појединачних објеката на грађевинској парцели прелази 1000 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, 52/21 и 62/2023),

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, 30/16 и 34/2023)

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом предметне катастарске и грађевинске парцела број 7239 КО. Велико Орашје.

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је предметна кат. парцела 7239, али захвата и нешто шире посматрано подручје. Пројектом је третиран и део суседне парцеле 7240/1 на којој су изграђени капацитети у оквиру комплекса „ Моравски конаци ”.

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

Предметна катастарска парцела се налазе у обухвату Плана генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14, 30/16 и 34/2023) и унутар границе грађевинског земљишта насеља Велика Плана.

Зонирањем земљишта у Плану генералне регулације припадајући простор предметне катастарске и грађевинске парцеле одређен је у делу урбанистичке целине III – Источно градско подручје које је у оквиру КО. Велика Плана 2 и КО. Велико Орашје. У склопу наведеног Источног градског подручја издваја се урбанистичка зона 8в – Моравска рурална зона.

Комплекс који је позициониран на кат. парцелама број 7239 и 7240/1 КО Велико Орашје припада „Моравској руралној зони” у Великој Плани, а у складу са зонирањем из Плана генералне регулације насеља Велика Плана. Намена коришћења простора су туризам и угоститељство са увођењем елемената културе.

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 Моравску руралну зону

- Максимални степен заузећа парцеле 60 %,
- Максимални индекс изграђености 1,5,
- Минимална површина парцеле је 1500 m²,
- Минимално лице парцеле према улици је 18 м,
- Објекат на парцели може бити постављен као слободно стојећи објекат или као објекат са физичким ослонцем на други објекат на парцели,
- Максимално допуштена спратност: подрум + приземље + четири спрата + подкровље (По+П+4+Пк),
- Максимална конструктивна висина етаже је 5,5 м,
- Висина слемена у односу на коту највише таванице износи максимално 4,0 м,
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:
 - 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;
 - за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословне просторије и др.), кота приземља може бити максимално 0,2 м, а изузетно 0,45 м виша од коте тротоара. Денивелација до 1,2 м савладава се унутар објекта.
- Објекти туризма и угоститељства 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 возила према планираној намени - минимални критеријуми 1 паркинг место за путничка возила на

сваких 70 m² бруто површине објекта или 60% паркинг места у односу на број соба или апартмана у хотелу.

- Растојање основног габарита објекта туризма и угоститељства и граница суседних парцела је најмање 3 м.
- Грађевинска линија парцеле бр. 7239 се поклапа са регулационом линијом некатегорисаног пута као јавном површином.
- За припадајућу зону у Плану генералне регулације насеља Велика Плана прописано је да приликом формирања нових грађевинских парцела минимална површина новоформиране парцеле износи 1500 m², а минимално лице парцеле према улици износи 18,0 метара.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе туристичко - угоститељски објекти могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом. 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. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,4 м која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,4 м, уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4 м, са зиданим делом до висине 0,9 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
- 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 започета изградња хотела на парцели бр. 7239 КО. Велико Орашје је у склопу ширег туристичко - угоститељског комплекса „Моравски конаци“. Налази се на североисточној периферији насеља Велика Плана. У ширем контексту, у близини предметне локације су две саобраћајнице високе категоризације. На западној страни је коридор аутопута, број 1А – Београд – Ниш, а на југу је државни пут ПА реда, број 147 – Улица 10. октобра у насељу.

Локација изградње хотела је на самој граници две катастарске општине – КО. Велика Плана 2 и суседне КО. Велико Орашје (на северу). Локација је позиционирана уз коридор некатегорисаног пута на парцели 10305 КО. Велика Плана 2, који се на југозападу улива у Улицу 10. октобра.

Постојећи некатегорисани пут је уређена јавна саобраћајница у насељу са асфалтном облогом пута, без ивичњака и тротоара. Тренутно габаритом и облогом задовољава све друмске потребе околних парцела у оквиру туристичко – угоститељске зоне, а уједно ће представљати коридор за полагање нових инфраструктурних водова. Постојећи некатегорисани пут је у ширем контексту повезан искључиво на државни пут IIА реда, број 147 – Велика Плана – Жабари. Његов уливни крак на Улицу 10. октобра (државни пут) је у виду Т раскрснице.

Непосредни простор око Етно комплекса „Моравски конаци” је неизграђен. Са свих страна су обрадиве њиве. Нешто даље на западу је комплекс старе Циглане који није у употреби. Дуж Улице 10. октобра, јужно у односу на предметну локацију, су обострано изграђени стамбени објекти, али и бројне пословне и складишне хале. Од државног пута и Улице 10. октобра, према залеђу блока, простор је ретко или махом неизграђен.

Грађевинска парцеле бр. 7239 КО Велико Орашје је комунално неопремљена, а предметни хотел је објект у изградњи.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана предметна катастарска и грађевинска парцела број 7239 КО. Велико Орашје, представља остало, пољопривредно земљиште, њиву 4. класе, у приватном власништву. Укупна површина парцеле је 5633 м², односно 56,33 ари.

Суседна парцела на северу и истоку је катастарска и грађевинска парцела број 7240/1 КО. Велико Орашје, површине 37372 м² или 3,74 хектара. На овој парцели је изграђен предметни етно комплекс „Моравски конаци”. Она је остало грађевинско земљиште у приватној својини. Обе парцеле, број 7239 и 7240/1 КО. Велико Орашје су у власништву истог инвеститора и у перспективи представљаће јединствену целину.

Предметна парцела се на југоистоку граничи са коридором некатегорисаног пута, на парцели број 10305 КО. Велика Плана 2, површине 11128 м². Ради се о делимично изграђеном јавном грађевинском земљишту, у јавној својини општине Велика Плана.

Суседне парцеле на југозападној страни број 7238, 7237, 7236, 7235 и 7234 КО. Велико Орашје су простране њиве и ливаде. Представљају неизграђено и комунално неопремљено пољопривредно земљиште у приватној својини.

У залеђу блока у коме се налазе парцеле 7239 и 7240/1, ка западу, северу и истоку су углавном неизграђене парцеле намењене пољопривредној делатности, иако се ради о грађевинском подручју.

5.3 Карактеристике терена

Терен на коме је планирана реализација пројекта је у благом нагибу по једној равни и са променљивим висинским котама. Нагиб земљишта је од југоистока према северозападу. Висинске коте се крећу у просеку од 90,88 до 93,78 мнв.

Генерално природни пад терена је присутан од некатегорисаног приступног пута према северу. Висински најдоминантније место је средишња зона предметне парцеле 7239 са нивелетом од 93,78 мнв. Од средишта парцеле присутан је врло благи пад терена према некатегорисаном путу од 1,0 %.

Знатно већи пад терена парцеле је од средишњег дела парцеле према северу и износи 4,43 %.

Постојећи некатегорисани пут биће главна и једина јавна приступна колска саобраћајница за предметну парцелу. Некатегорисани пут се на западу завршава слепо, а на југозападу (у зони око старе Циглане) се улива у саобраћајни ток Улице 10. октобра (државни пут бр. 147). Основна намена некатегорисаног приступног пута је да омогући кретање путничких и доставних возила до комплекса „Моравски конаци”. У преосталом току је приступна саобраћајница за индивидуалне пољопривредне парцеле.

Некатегорисани пут као јавна саобраћајница је, због свог функционалног значаја, нивелационо најбитнији. Целом дужином трасе у зони парцеле 7239, пут је у паду од југозапада (са котом +93,32 мнв.), према североистоку (+92,06 мнв.) Саобраћајница је пројектована тако да се уклопи у природну конфигурацију терена и ниво ободних парцела. Пут је променљивог уличног профила, ширине од 8,5 м до 8,9 м и изграђен је без ивичњака и тротоара, али са завршном асфалтном облогом. Улица тренутно поседује само телекомуникационе инсталација, а биће опремана свим другим инсталацијама разводне (секундарне) мреже (водоводни цевовод, фекалном канализацијом, разводним гасним инсталацијама, подземном електро мрежом средњег напона).

Улица - пут није опремљена атмосферском канализацијом, већ ће се одводњавање кишне воде изводити у граничне зелене површине.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Етно комплекс „Моравски конаци” на суседној катастарској и грађевинској парцели број 7240/1 је формирана просторна и урбанистичка целина, визуелно оригинална и препознатљива по природном окружењу и бројним дрвеним објектима изграђеним у духу српског сеоског амбијента. Простор је инфраструктурно углавном опремљен и прилично изграђен приземним слободностојећим објектима начињеним у дрвету и камену. Комплексом доминира етно ресторан, постављен у средишту вештачког језера. Око ресторана и вештачког језера су изграђени вајати, црква и низ помоћних објеката. Нешто даље на северу је комплекс базена у виду мањег аква парка.

Комплекс је прилично посећен, претежно у пролећном и летњем периоду, када посетиоци могу да уживају у природном амбијенту зеленила, воде, традиционалне архитектуре и домаће кухиње.

„Моравски конаци” поседују оригиналне и аутентичне објекте за смештај посетиоца у виду вајата. Међутим, примећено је да оваквом пословању недостају додатни смештајни капацитети, односно садржаји који би били врло интересантни и у хладнијем делу године.

Предметни хотел је објекат у изградњи. Урбанистичким пројектом се дефинишу услови за довршетак градње и комплетирање пратећих садржаја на парцели као што су саобраћајни приступ, паркирање возила, комунално опремање парцеле, партерно уређење и слично. Изградња и уређење на парцели 7239 морају бити усклађени са правилима уређења и грађења садржаним у важећем планском документу, који се примењују за припадајући простор предметне парцеле. Урбанистичким пројектом се разматрају урбанистички и грађевински потенцијали неvezано за започету изградњу на парцели.

Концепт пројекта се састоји у иницијативи да се у склопу суседне парцеле у односу на постојећи комплекс „Моравски конаци” (број 7239 КО. Велико Орашје) формирају додатни, савремени смештајни садржаји, који би укупну туристичку понуду комплекса обогатили. Основу представља изградња савременог хотела са базеном у сутуренском делу и собама, односно апартманима на спратним етажама. Унутар хотела није планирана организација кухињско – термичког блока и ресторана, обзиром да на суседној парцели, у непосредној близини хотела, већ постоји етно ресторан са богатом понудом.

Намера је да се у североисточном делу парцеле 7239 изгради слободностојећи хотел, максималних димензија 27,01 x 25,35 м, спратности Су+П+2. Простор хотела би организационо био подељен у две целине. Најнижи (сутуренски) део би поседовао мањи затворени базен и базен за игру деце, те бројне помоћне просторије и вешерај. У југозападном и југоисточном делу сутурен би био делимично укопан, а у северозападном и североисточном делу би поседовао остакљени светларник оријентисан према вештачком језеру и етно ресторану.

У делу приземља је предвиђена организација улаза са ветробраном, рецепције и кафе бара хотела. Преостали и највећи део приземља чиниле би двокреветне собе и вишекреветни апартмани. Простори 1. и 2. спрата били би искоришћени за формирање соба, апартмана и тераса. Улаз у хотел планиран је на југозападној страни, преко степеница и пространог трема.

На улазном делу у парцелу, јужно на локацији, уз главни ток интерне саобраћајнице, планиран је велики паркинг за путничка возила и мини аутобусе, формиран за потребе попречног паркирања корисника услуга.

Овој туристичкој целини је неопходно обезбедити и одговарајући директан саобраћајни приступ са некатегорисаног јавног пута, затим улаз и излаз са парцеле на јавну површину, интерну ортогоналну саобраћајницу на парцели са манипулативним површином за окретање возила испред хотела, довољан број паркинг места за путничке аутомобиле и низ неопходних инфраструктурних објеката.

6.2 Намена и организација простора

Грађевинска парцела број 7239 поседују неправилан, развучени вишеугаони облик. Јужни и централни део парцеле је правилан – ортогонални, док је северни део неправилан, а на северозападу се парцела завршава у виду рога. Са укупном површином од 5633 м² је више него довољна за организацију хотела и паркинга и пружа довољно могућности за саобраћајну организацију на парцели и пратећи простор.

Предметну парцелу 7239 треба посматрати искључиво у контексту са суседном парцелом 7240/1 на истоку и североистоку, на којој је формиран комплекс „Моравски конаци” од изузетног туристичко – угоститељског значаја за Општину Велика Плана. Формирање нових садржаја у оквиру предметне парцеле 7239 представља даље инвестиционо улагање у смештајне капацитете и допуну започетих активности истог инвеститора на образовању веће и значајније целине.

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, о организацији унутрашњег саобраћаја, о инфраструктурним водовима ...

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

1. Прописана, предња грађевинска линија парцеле 7239 према постојећој јавној саобраћајници, је стопљена са линијом регулације;
2. Растојање бочних грађевинских линија предметне парцеле од међних линија према суседним парцелама је 3,0 м;
3. Број потребних паркинг места у туристичко - угоститељској зони одређује се по нормативу: 1 паркинг место за путничка возила на сваких 70 м² бруто површине објекта или 60% паркинг места у односу на број соба или апартмана у хотелу.
4. Саобраћајно прикључивање новопланираног комплекса остварити на постојећу јавну саобраћајницу – некатегорисани пут;
5. У оквиру локације организовати интерну саобраћајницу која треба функционално да опслужи целокупан простор парцеле, а да буде прилагођена кретању и манипулацији путничких возила, типа аутомобила и мини аутобуса.

6.3 Регулационо решење

положај објеката на парцели

Објекат хотела је постављен тако што је повучен према североисточном делу парцеле 7239, а конципиран је као слободностојећи објекат. Хотел је планиран да се гради са улазом оријентисаним према манипулативном простору путничких возила који је у директној вези са подужном интерном саобраћајницом. Својим јужним углом, објекат ће бити 79,9 м удаљен од регулационе линије.

Положај хотела је такав да омогући формирање пространог паркинг простора према некатегорисаном приступном путу на парцели 10305 и да уједно буде што ближи ресторану на суседној парцели 7240/1.

У предњем делу предметне парцеле, на југозападној и западној страни, је организована подужна интерна, праволинијска саобраћајница, ширине 6,0 м, двосмерног саобраћајног тока. Функционално повезује некатегорисани приступни пут и објекат хотела. Са обе стране интерне саобраћајнице је организован паркинг простор за попречно паркирање путничких возила. Преостала страна парцеле 7239, према истоку, је искоришћена за организацију зеленила.

У југоисточном делу парцеле, у контактної зони постојеће јавне и нове интерне саобраћајнице, планирана је изградња мањег базена за прикупљање противпожарне воде. Резервоар је предвиђен као укопани слободностојећи објекат, димензија 7,2 x 5,0 м. Након хидростатичког прорачуна потребне количине воде за гашење пожара, могуће су и нешто веће димензије резервоара.

регулациона линија

На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 7239 се са три стране граниче са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 7238, 7237, 7236, 7235, 7234 и 7240/1 КО. Велико Орашје, а са једне (југоисточне), са површином јавног земљишта. Од јавних површина, локација се граничи са коридором постојећег некатегорисаног пута, на кат. парцели 10305 КО. Велика Плана 2 у зони израде пројекта.

Регулациона линија предметне парцеле бр. 7239 према површини јавне намене одговара југоисточној међној линији (граница парцеле), чиме положај регулационе линије остаје стопљен са физичком и катастарском ивицом парцеле бр. 7239 и парцеле 10305.

грађевинска линија

Планом генералне регулације насеља Велика Плана и Информацијом о локацији, положај и правац предње грађевинске линије за изградњу свих објеката, у Мешовитој руралној зони Велике Плана, уз некатегорисани пут на кат. парцели бр. 10305, је дефинисан тако што је према површини јавне намене, главна (прописана) грађевинска линија стопљена са регулационом линијом.

У конкретном случају главна (прописана) и стварна грађевинска линија (као почетак градње новог објекта) према јавном путу - улици се не поклапају. Стварна грађевинска линија изградње хотела је од регулационе и прописане грађевинске линије удаљена минимално 79,5 м.

Планом генералне регулације Велика Плана, прецизирано је да у овој зони прописана бочна грађевинска линија мора бити удаљена минимално 3,0 м од ивице суседне парцеле.

Предметна парцела број 7239 и суседна број 7240/1 су парцеле у власништву истог правног субјекта и инвеститора, тако да је улога прописаног удаљења хотела у изградњи у односу на међну линију са парцелом 7240/1 у овом случају релативизована, јер нема повреде суседских права.

Проблем недовољног удаљења хотела у изградњи у односу на суседну североисточну међну линију превазићи ће се спајањем катастарских парцела бр. 7239 и 7240/1 у јединствену грађевинску парцелу. Тиме ће бити задовољен принцип јединства непокретности на парцелама 7239 и 7240/1 који подразумева да ће се сви објекти у комплексу наћи на једној парцели, па се прописана удаљења разматрају само према ободним парцелама.

Оваквим положајем објекта у североисточном делу парцела растерећен је подужни, северни део комплекса, који је искоришћен за формирање простране зелене површине.

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	7508826.730	4911077.190
O2	7508814.950	4911094.464
O3	7508813.029	4911097.281
O4	7508830.170	4911108.970
O5	7508832.092	4911166.152
O6	7508834.857	4911108.038
O7	7508845.739	4911092.079
O8	7508843.871	4911088.878

6.4 Нивелационо решење

Терен на коме је планирана реализација Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом, по једној равни. Нагиб је од југоистока према северозападу. Висинске коте се крећу у просеку од 90,88 до 93,78 мнв. Североисточни део локације је нешто издигнут, па је на том локалном брдашцу кота терена око 93,78 мнв.

На површини нешто већој од 0,56 хектара, разлике у нивелетама осцилирају у распону од 3,0 м (најнижа 90,88 – највиша 93,78 мнв), што у грађевинском смислу не представља проблем.

Генерално природни пад терена је присутан од некатегорисаног приступног пута према северу. Висински најдоминантније место је средишња зона предметне парцеле 7239 са нивелетом од 93,78 мнв. Од средишта парцеле врло благи пад терена је присутан према некатегорисаном путу од 1,0 %.

Знатно већи пад терена парцеле је од средишњег дела парцеле према северу и износи 4,43 %.

Пројектом су предвиђени обимнији земљани радови на допунском нивелисању терена парцеле. Изградња хотела је планирана на висински најдоминантнијем месту парцеле 7239. У том делу, према суседној парцели 7240/1, постоји природан земљишни одсечак, висине око 3,0 м, који ће бити наменски искоришћен за формирање делимично укопаног простора сутурена.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +94,80 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља хотела Су+П+2. Кота пода поплочања испред улаза у хотел је 90 цм нижа (апсолутна кота +93,90 мнв). Кота пода сутурена је 3,4 м нижа у односу на коту +0.00.

Постојећи некатегорисани пут биће главна и једина јавна приступна колска саобраћајница за предметну парцелу и због свог функционалног значаја, нивелационо биће најбитнија. Целом дужином трасе у зони парцеле 7239, је у паду од југозапада (са котом +93,32 мнв.), према североистоку (+92,06 мнв.) Овај пут је пројектован тако да се уклопи у природну конфигурацију терена и ниво ободних парцела.

Тек након решавања нивелета интерне саобраћајнице и начина одводњавања кишне воде са ње, стећи ће се комплетан увид у ново нивелационо решење на парцели. Од објекта хотела присутан је попречни пад асфалтних и манипулативних површина 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.

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 предметне парцеле бр. 7239 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији - 5633 м², односно 56,33 ари
2. Бруто грађевинска површина основе приземља, новопланираног објекта - 502,0 м², нето 403,96 м²
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног објекта хотела - 1349,0 м²
4. Бруто површина свих етажа планираног објекта хотела - 1920,0 м²

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{502}{5633} \times 100 = 8,91 \% < 60 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$\text{Сиз} = \frac{1349}{5633} = 0,24 < 1,5 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног објекта хотела – Су + Пр + 2;
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – 18,2 м
- миним. удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 0,1 м
- апсолутна, реперна кота околног терена - +94.80 (релативна кота +0.00) – кота приземља објекта хотела;
- пројектована висина кровног венца објекта – 9,90 м од околног тла;
- максимална висина слемена објекта – 14,20 м од околног тла
- кота пода приземља објекта + 0,9 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 парцели 7239, у партеру је обезбеђено ~ 3298,8 м² зелених површина, што износи ~ 58,56 % од укупног расположивог простора.

8.2 Уређење слободних површина

Приземље објекта хотела, у саставу предметне туристичке целине, предвиђено је са издигнутим подом у односно на околно тло. Под објекта хотела биће виши за 90цм, у односу на околно тло.

Главни колски и пешачки приступи објекту су заједничке и јединствене површине. Почињу од некатегорисаног пољског пута – улице на парцели 10305. Пешачки приступ хотелу представља најкраћу и логичну везу са јавном површином. Осим са јавним путем, нови објект хотела ће пешачким стазама бити повезан и са објектима суседног етно парка, обзиром да у перспективи оба дела, нови на парцели 7239 и планирани на површини 7240/1, треба да функционишу као целина. Ободни простор око централно постављеног хотела је или поплочан и асфалтиран или је искоришћен за формирање зеленила. У северном делу парцеле близу хотела, у контактної зони са манипулативним саобраћајним платоом предвиђен је уређени контејнерски бокс за прикупљање отпада.

На простору испред хотела планирана је потпуно уређена и асфалтирана манипулативна саобраћајна површина за пристајање возила, излазак путника, изношење пртљага и окретање возила. Са саобраћајног платоа путници се усмеравају према улазу у хотел. Планиран је само један, главни улаз. Улазну партију чини једнокрако степениште, обостране пешачке рампе и трем, преко кога се путем ветробрана улази у унутрашњост хотела. Од хотела, спољним степеништем на северној страни, могућ је силазак ка стази која води ка етно ресторану, што је најкраћа веза хотела и угоститељске целине у којој је могуће обедовање гостију.

Улични коридор некатегорисаног пута је узак и делимично изграђен. Улични коридор чини асфалтни коловоз ширине 4,0 – 4,5 м, без ивичњака, са обостраним травнатим површинама. У коридору некатегорисаног пута, у зони израде пројекта, нема изграђених тротоара.

Ни подужна интерна саобраћајна површина на предметној парцели не поседује тротоар, зато што је процењено да ће интензитет очекиваног саобраћаја, у зони према хотелу, бити мали и да интерна саобраћајница неће представљати озбиљнију опасност за кретање пешака.

По ободу новопланираног објекта, у зони између појаса регулације и интерних саобраћајних токова, нарочито на истоку и северу, планирано је формирање пространих зелених површина које нису оптерећене другим инсталационим водовима. У овој зони могућа је садња мањег листопадног 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 неевидентираним лицима. Условима важећег Плана је прецизиран начин ограђивања парцеле, зиданом или транспарентном оградом од плетене жице на металним стубовима, висине до 140 цм. Пожељно је да правац планиране ограде буде стопљен са ивицом парцеле, са тим што би се укопане темељне траке ограде целом површином налазиле у оквиру парцеле. Нови туристичко – угоститељски садржај ће се оградити са свих страна, а на границама интерне саобраћајнице парцеле 7239 и постојећег приступног јавног пута, на улазу и излазу, ће се формирати клизна капије за пропуштање возила. Улаз и излаз са комплекса нема потребе да буде строго контролисан и под сталним видео надзором.

8.3 Евакуација смећа

Северозападно, у зони између саобраћајно манипулативног платоа и травнате парковске површине, према објекту хотела, 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 објекта хотела, махом у виду папирне и картонске амбалаже и отпад из санитарних чворова соба и апартмана. Пажње контејнера могуће је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Предметна локација, односно парцела бр. 7239 се са југоисточне стране граничи са коридором некатегорисаног јавног пута на катастарској парцели број 10305 КО. Велика Плана 2, који за предметну парцелу и садржаје на њој представља главну и једину приступну саобраћајницу. Поседује укошени правац у односу на државни пут. На југозападу, на удаљености већој од 400 м у односу на парцелу бр. 7239, некатегорисани пут се у виду Т раскрснице, односно ортогонално улива у државни пут ПА реда, број 147 – Велика Плана – Жабари. Државни пут број 147 је уједно Улица 10. октобра у насељу. У продужетку предметне локације, према истоку, некатегорисани јавни пут води до постојећег етно комплекса „Моравски конаци” и обривних површина атара села Велико Орашје.

Некатегорисани локални пут (на кат. парцели 10305) у зони израде пројекта је условно двосмерна саобраћајница, приступног карактера и врло малог интензитета саобраћаја. У саобраћајном смислу некатегорисани пут је терцијалног карактера и повезује периферију сеоског насеља Велико Орашје и неизграђене пољопривредне површине у виду њива у продужетку. Појас регулације јавног пута је узак, ширине од 8,5 до 9,0 м. У коридору пута је изграђени асфалтни коловоз, ширине 4,0 до 4,1 м, без ивичњака и тротоара са обостраним земљишним појасом. Због мале ширине коловоза пут не поседује дефинисане коловозне траке.

Дуж државног пута, јужно у односу на предметну локацију, су обострано изграђени стамбени објекти, али и бројне пословне и складишне хале, те је зона врло атрактивна и динамична. Од државног пута и Улице 10. октобра, према залеђу блока, простор је ретко или махом неизграђен.

На основу тога коридор Улице 10. октобра је инфраструктурно опремљен бројним секундарним (разводним) инсталацијама, што је предуслов за изградњу нових пословних капацитета.

Са друге стране, пољски пут који тангира предметну парцелу број 7239 је инфраструктурно скромно опремљена јавна површина. У коридору пољског пута на парцели 10305 је планирана изградња недостајућих дистрибутивних инфраструктурних линија, а као вид бољег и савременијег опремања туристичко – угоститељске целине и саджаја етно комплекса „Моравски конаци”.

Повезивање предметне парцеле 7239 на постојећи некатегорисани пут

Колски приступ предметном туристичком садржају на парцели 7239 могуће је са општинског пута, односно некатегорисане јавне саобраћајнице. Приступ се остварује десном саобраћајном траком из правца запада, преко планиране колске Т раскрснице (улазног приступа и клизне капије), који се налази у југозападном делу парцеле 7239. Раскрсница је димензионисана са минималним полупречником кривине од 6,0 м, а према потребе путничких возила (аутомобила и мини аутобуса) као меродавних возила. Возилом се тада ступа на двосмерну интерну колску саобраћајницу парцеле 7239, ширине попречног профила од 6,0 м, застрте асфалтом. Саобраћајно решење је конципирано са једним улазом – излазом. 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 5,0 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 меродавних возила, те је радијус скретања једноступен. Решењем саобраћајног прикључка обезбеђене су зоне потребне прегледности.

Решење интерног саобраћаја на парцели 7239

У оквиру предметне грађевинске парцеле, од интерних саобраћајних површина реализоваће се изградња:

- једне подужне двосмерне саобраћајнице, ширине 6,0 м за путничка возила у југозападном делу, у простору између некатегорисаног јавног пута и манипулативног платоа испред хотела. Овај правац служиће за потребе паркирања аутомобила, али и за усмеравање возила са путницима према хотелу;
- Једне једносмерне манипулативне површине у средишњем делу парцеле. Манипулативни плато биће асфалтна саобраћајна површина испред улаза у хотел, кружног једносмерног тока. Намењена је приступу путничких возила, изласку или уласку путника на релацији хотел - возило, манипулацији пртљага и окретању возила према излазу. Манипулативни саобраћајни плато служиће доставним возилима хотела, возилима комуналне службе за одношење отпада, а по потребама и интервентним возилима.

Интерна саобраћајница и манипулативни плато ће бити обложени асфалтом са потребном носивошћу за потребе меродавног саобраћаја у форми путничких аутомобила и мини аутобуса. У сваком случају очекивани интензитет путничког и лаког теретног саобраћаја на предметној парцели и у зони око ње, неће бити велики ни учестао.

Паркирање путничких возила на парцели 7239

У југозападном делу, између регулационе линије и објекта хотела, формиран је дупли паркинг простор за попречно паркирање путничких возила. Укупно је пројектовано 40 места за паркирање аутомобила, плус три паркинг места за потребе паркирања мини аутобуса. Расположивог слободног простора за додатну организацију паркинг места има довољно на парцели.

Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 5,0 х 2,4 м, док су паркинг места за потребе мини аутобуса нешто већих димензија 7,0 х 3,2 м. Паркинг простор је намењен углавном корисницима услуга хотела и етно комплекса, а у мањој мери и запосленом особљу. Приступ возилима паркингу изводиће се директно са постојеће некатегорисане јавне саобраћајнице. Паркинг простор застрти асфалтом, а одводњавање извести једносмерним падовима у зелене површине.

На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг место на 70 м² бруто површине објекта или 60% паркинг места у односу на број соба или апартмана у хотелу.

Објект хотела на кат. парцели 7239, спратност Су+П+2 поседује бруто површину свих етажа од 1920 м². У том случају, ако се узме потреба да се формира једно паркинг место на 70 м² бруто површине објекта, на парцели 7239 **треба обезбедити 27 места за паркирање.**

У складу са другим нормативом, хотел поседује 30 соба и апартмана, а треба обезбедити 60% паркинг места у односу на број соба или апартмана у хотелу. По том нормативу на парцели 7239 **треба обезбедити 18 места за паркирање.**

Из приложеног се јасно вид да је пројектним решењем на предметној парцели 7239 обезбеђено знатно више паркинг места, него што је Информацијом о локацији предвиђено.

У средишњем делу парцеле, у простору испред и бочно у односу на хотел има довољно додатног простора за привремено паркирање доставних возила, а према потребама пословања.

Парцела нема 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.

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Моравска рурална зона је нова просторна целина Источног градског подручја Велике Планае, која је плански дефинисана, али је њена реализација у повоју. Она је грађевински ретко изграђена, а саобраћајно и инфраструктурно слабо развијена.

Изузетак од тога представља Улица 10. октобра, која је за ову зону најважнији саобраћајни правац, па као таква интегрише највећи степен изградње. На основу тога коридор државног пута је инфраструктурно опремљен бројним секундарним (разводним) инсталацијама, што је предуслов за изградњу нових пословних капацитета.

Предметна локација је положајем дислоцирана ка унутрашњости у односу на главни саобраћајни и инфраструктурни ток. Зато је и разумљиво што предметна локација, тренутно, поседује само мали број инфраструктурних водова.

1. Електроенергетска мрежа

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

У коридору Улице 10. октобра је положен најближи одговарајући високонапонски електро кабл, на који је могуће повезивање предметне локације. У оквиру предметне парцеле, за потребе реализације нових садржаја у оквиру Моравске руралне зоне, предвиђена је изградња монтажне бетонско стубне трансформаторске станице напонског нивоа 10/0,4 kV/kV, од стране Електродистрибуције Србије. Снабдевање ће се вршити доводним напојним каблом 10 kV, кроз регулациони појас некатегорисаног пута. Са јавног пута ће се кабл увести на кат. парцелу 7239 и трафо станицу. Од трафо станице одговарајућим напојним каблом подземно, до разводног ормара на зиду објекта хотела Су+П+2.

У холу новог објекта, 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. Водоводна мрежа

Шире подручје у окружењу предметне локације је опремљено дистрибутивном и разводном водоводном мрежом скромног капацитета.

На југозападу, на удаљености од ~ 400 м од предметног комплекса, у коридору државног пута - Улице 10. октобра (на кат. парцели 10365/2), десном (јужном) страном, постоји изграђени дистрибутивни водоводни вод. Јавна водоводна мрежа је изграђена од азбест цементних цеви (АЦ) називног пречника DN 50 мм. Један крак недостајуће водоводне трасе је могуће одвојити од дистрибутивног водовода и доградити, трасом некатегорисаног пута на кат. парцели 10305.

Новопланирану туристичку целину прикључити на трасу новопланираног јавног водоводног вода у коридору некатегорисаног пута. Нова водоводна траса тиме би зашла унутар парцеле 7239 као напојна водоводна линија ПЕ Ø 50 мм. Прикључак извршити преко централне водомерне шахте димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће се монтирати један централни водомер.

Расположива напојна водоводна линија ПЕ Ø 50 мм је довољна да обезбеди потребе објекта хотела за санитарном, пијаћом и унутрашњом хидрантском водом, али су количина и притисак воде у цевима Ø 50 мм недовољни да подмире потребе спољне хидрантске мреже.

Обзиром да је локацију неопходно опремити спољном хидрантском мрежом, захтевани капацитет воде, за овакву намену је минимум 10 литара/секунди, што је немогуће остварити директним упумпавањем воде у цевну мрежу. Прикључним водоводним цевоводом ПЕ Ø 50 мм и водом из јавне мреже вршити допуњавање воде у резервоару противпожарне воде. Из тог разлога, у непосредној близини водомерне шахте изградиће се бетонски резервоар за прикупљање хидрантске воде, запремине 72 м³ или одговарајући цилиндричан типски, израђен од полиетилена, укопан у земљу, постављен на масивној армирано бетонској плочи. Резервоар пречишћене воде има улогу акумулирања воде потребне за гашење пожара у трајању од 2 сата. На основу обавеза у непосредној близини водомерне шахте планирана је изградња бетонског сабирног базена – резервоара за хидрантску воду, нето димензија 7,5 x 5,0 x 2,0 м, корисне запремине 75 м³. Уз формирање бетонског или полиетиленског противпожарног резервоара за воду неопходно је обезбедити одговарајућу пумпу за воду за подизање притиска воде у цевима хидрантске мреже и набавку одговарајућег дизел агрегата.

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

Другом трасом ПЕ ДН Ø 50 мм снабдети водом резервоар противпожарне воде, а за потребе допуњавања укупне количине спољашње хидрантске воде и рад система спољашњих хидраната.

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 туристичко – угоститељске етно целине „Моравски конаци” не постоји јавна мрежа фекалне канализације.

Тек у коридору Улице 10. октобра, на дубини од 2,2 м јужном страном улице, положена је најближа линија фекалне канализације, Ø 200 мм од цеви поливинил хлорида (ПВЦ), која се даље улива у одговарајући канализациони колектор.

Из разлога рационалности, за потребе новог објекта хотела, инвеститор ће формирати одговарајућу септичку јаму испод бетонске плоче у оквиру зелене површине. Септичку јаму изградити и лоцирана у јужном 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 3,5 x 3,0 м, са цикличним пражњењем у зависности од потреба. Нови објекат одговарајућим цевним разводом Ø160 мм, спојити са новом септичком јамом, капацитета 48 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 предметне парцеле 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. Одвођење атмосферске воде са саобраћајних

површина и манипулативних платоа извести одговарајућим подужним и попречним падовима ка ободним зеленим површинама, којих на локацији има у изобиљу. 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 одговарајуће нивелете 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 око објекта хотела 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 Моравске руралне зоне насеља.

У коридору Улице 10. октобра, на удаљености нешто већој од 400 м у односу на предметну локацију, постоји изграђен дистрибутивни гасоводни вод од полиетиленских цеви, максималног радног притиска од 4 бара, пречника цеви ДН 125. Од места прикључка, јавном површином некатегорисаног пута је могуће изградити гасоводни прикључни вод од полиетиленских цеви и одговарајућег пречника у зависности од потребног капацитета (ДН 40-63 мм). На ову трасу је могуће прикључити и нови објекат хотела, али и постојеће етно капацитете, у фази изградње хотела или накнадно и тиме дуготрајно решити проблем грејања и припреме топле воде.

У јужном делу парцеле 7239 КО. Велико Орашје је планирано да објекат будућег хотела, подземним путем, буду прикључени на нову уличну дистрибутивну гасоводну мрежу. На бочној (југоисточној) фасади објекта формирати мерно регулациони сет, а од њега мрежом видљивих цеви по зидовима објекта довести гас до гасних котлова.

Могуће је да инвеститор на парцели 7239, у близини хотела, формира и нову гасну регулациону станицу нешто већег капацитета, па да од станице подземним путем спроведе одговарајуће гасне водове једном трасом према објекту хотела, а другом трасом према туристичко - угоститељским објектима на суседној парцели 7140/1. 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.

6. Телекомуникациона мрежа

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

У земљаној површини парцела 10365/2 и 10305 југозападно у правцу Улице 10. октобра, изграђена је траса дистрибутивних тк инсталација, односно разводних мрежних каблова у тк канализацији.

Нови објекат унутар предметног комплекса, подземним путем, новом трасом приводних каблова, југозападном и западном страном парцеле, прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, преко новог ТК окна на постојеће разводне ТК инсталације. Све нове мрежне инсталације планирати као подземне положене кроз одговарајуће заштитне кабловице 2 x ПЕ Ø40 мм.

Сходно условима ново телекомуникационо окно за потребе прикључка, изградити на парцели 7239.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

На локацији обухваћеној изградом Урбанистичког пројекта, планирана је изградња савременог хотела, са низом саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја. Осим смештајног дела, хотел ће поседовати магацински просторије, а у делу сутурена и мањи базен. Нови објекат хотела је позициониран у склопу већег туристичко – угоститељског етно комплекса „Моравски конаци” на земљишту површине 0,56 хектара и бруто површином свих објеката у основи од 1920 м².

На основу Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - и др. закони) подручне јединице органа државне управе у чијој надлежности је заштита од пожара дају сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, за изградњу, реконструкцију и доградњу објеката, са свим припадајућим инсталацијама и то за:

- Хотела и мотела површина већих од 400 м² или спратности П+2 и преко,

Спољашњом хидрантском мрежом морају се штитити објекти који су разврстани у категорију технолошког процеса према угрожености од пожара К1 до К5.

Како предметни објекат туристичке и јавне намене спада у категорију К4 угрожености од пожара, комплекс на коме се гради објекат **је у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу** у ситуацији постојања објекта у коме борави 100 до 200 људи.

Сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара и члана 3. јавни објекти укупне површине < 150 м² и појединачног пожарног оптерећења < 360 MJ/м² и чија је конструкција најмање средњег степена отпорности према пожару, морају поседовати унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара, којом ће се штитити.

Сходно Закону о заштити од пожара и члана 33. и 42., овакав тип јавног објекта намењеног туризму у виду хотела, **укупне бруто површине веће од 400 м² и спратности Су+П+2, за овај објекат постоји обавеза прибављања сагласност МУП-а.**

Предметни објекат хотела поседоваће на нивоу сутурена, приземља и два спрата површине сваке етаже веће од 150 м² и појединачног пожарног оптерећења већег од 360 MJ/м². На основу тога овакав објекат **мора да поседује унутрашњи хидрантски развод**, базиран на цевима Ø 50 мм.

У противпожарном смислу планирано је да се предметни туристички објекат брани на три начина. Омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са све четири стране објекту и интервенцијом ватрогасне јединице, постојањем унутрашње хидрантске мреже и постојањем спољне хидрантске мреже.

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко Орашке и Шумадијске улице у Улицу 10. октобра и даље некатегорисаним приступним путем. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају поменутих улица су задовољени. Радијус кривине на раскрсници улица Орашке, Шумадијске и 10. октобра и осталих ободних улица је већи од минимално дозвољеног и потпуно прилагођен потребама ватрогасних возила.

Избор саобраћајног решења на предметној парцели и у њеном непосредном окружењу је функционално условљен потребама туризма и хотела, али добрим делом и могућношћу прилаза свим деловима објекта ватрогасним возилом и деловањем ватрогасне јединице. Примаран саобраћајни правац – постојећи некатегорисани пут и интерна саобраћајница на предметној

парцели, 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 ~ 4,0-4,5 м, двосмерног саобраћаја и задовољавајућег радијуса кривине од минимално 6,0 м на месту укрштаја постојеће јавне саобраћајнице и интерне саобраћајнице комплекса.

У оквиру предметне локације на парцели 7239, пројектована је двосмерна интерна асфалтирана саобраћајница, ширине попречног профила од 6,0 м, ортогоналног и праволинијског тока, са мањим манипулативним платоима испред хотела, тако да са једне до две стране опслужује планирани објект на парцели и сви функционални делови туристичко - угоститељске целине. Саобраћајне површине и манипулативни плато испред улаза у хотел су мањи, али комфорни, а сви радијуси кривина од 6,0 м намењени су потребама путничких аутомобила.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња и спољашња хидрантска мрежа. Нова водоводна мрежа биће изграђена од улице 10. октобра, у дужини од 400 м, у оквиру коридора постојећег некатегорисаног пута. Воду за потребе коришћења спољашње и унутрашње хидрантске мреже осигурати из јавне вододне мреже ПЕ Ø 50 мм, минималног радног притиска 2,5 бара. Одатле ће се вода увести у комплекс, у југозападном 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 објекта хотела, обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже.

Обзиром на мању запремину јавног туристичког објекта, која се штити спољном и унутрашњом хидранском мрежом, неопходно је обезбедити потребну количину воде од 10 л/сек. за континуирано гашење пожара у трајању од 2 сата. У том смислу у оквиру предметне парцеле 7239 неопходно је обезбедити резервоар (базен) за прикупљање противпожарне воде, запремине ~ 72 м³, 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 Ø50 мм, 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. 3-4 бара. Количина потребне воде мин. 10 литара/секунди. Положај спољних надземних хидраната је дат у графичком прилогу бр. 5, а према пожарној угрожености простора, према димензијама објекта и према слободној површини парцеле. Распоред хидраната је такав да међусобно растојање између суседних хидраната није веће од 80 м. Укупно планирати минимум 3 (три), а максимално 5 (пет) надземних хидраната 2Б/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 објект 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

Водећи рачуна о аутентичном брежуљкастом природном окружењу и непосредној близини вештачког језера, новопланирани објекат у функцији туризма и угоститељства треба да подмири већи број функционалних и амбијенталних критеријума од којих су намена, атрактивност и контакт са природом најбитнији. Естетско обликовање, материјализација и конструкција не смеју да одударају од амбијента у коме се објекат гради.

На парцели је започета реализација репрезентативног објекта хотела, спратности Су+П+2, постављеног у североисточном делу парцеле. Објекат ће бити орјентиран у правцу југозапад – североисток, правоугаоне основе, димензије приземља 24,0 x 21,0 м.

Сутуренски део објекта поседоваће мањи затворени базен, базен за игру деце и остакљене светларнике на североисточној и северозападној страни, што ће резултовати и нешто већим димензијама (27,01 x 25,35 м) у односу на спратне етаже објекта. Планирано је да најнижи (сутуренски) део објекта, на коти - 3,4 м у југозападном и југоисточном буде делимично укопан у земљу. Остакљени светларници ће бити орјентисани према вештачком језеру и етно ресторану. Преостали део сутурена чиниће бројне помоћне просторије и вешерај.

Изнад сутурена, објекат ће поседовати ниво приземља, на коти +0,00 м, који ће бити у контакту са прилазним и саобраћајним платоом. У делу приземља је предвиђена организација улаза са ветробраном, рецепције и кафе бара хотела. Преостали и највећи део приземља чиниле би двокреветне собе и вишекреветни апартмани. Изнад приземља објекат ће поседовати спратне етаже 1. и 2. спрата. Простори 1. и 2. спрата били би искоришћени за формирање соба, апартмана и тераса. Са спрата и тераса, биће сагледљив околни терен са предивним визурама. Улаз у хотел планиран је на југозападној страни, преко степеница и пространог трема.

Чиста висина сутуренске етаже биће 3,2 м, а висина приземља и спратова 2,8 м.

Објекат ће на врху поседовати кос четвороводни кров.

Нови хотелски објекат ће бити грађен у масивном конструктивном склопу од чврстог грађевинског материјала (армираног бетона и зиданих носећих зидова). Темелји, стубови и греде објекта градиће се у армираном бетону, од ливених армирано бетонских елемената, а носећи зидови биће зидани. Подне плоче објекта биће статички армиране конструкције са мрежастом арматуром. Објекат ће се прописно хидро и термички изоловати. Нарочито је битно одржавање константне температуре у унутрашњости објекта током читаве године. Кровна конструкција објекта је класична дрвена, израђена од чамове резане грађе. Кровна облога косог

крова је бетонски цреп у боји на подашчаној подлози. Простор кровишта је термоизоливан минералном вуном.

Кота кровног венца је на +9,50 м у односу на коту тла око објекта, док је кота слемена крова на коти + 14,10 м.

Нови објекат хотела биће опремљен свим расположивим инсталационим прикључцима - електричном енергијом, пијаћом водом, фекалном канализацијом, гасним прикључком, ТК инсталацијама, инсталацијама видео надзора, грејања и хлађења и сл.

Обзиром да ће се објекат градити на каскадираном земљаном одсечку према вештачком језеру етно парка, конструкција и архитектура објекта је потпуно томе прилагођена, тако што је каскада искоришћена за формирање и организацију сутурена са базенима, стим да није вршено смицање унутрашњег простора. У архитектонском смислу нарочито доминира традиционално обликовање објекта, са четвороводним кровом, велике фасадне површине под каменом, примена дрвета у спољном обликовању, простране терасе и прожимање објекта са вегетацијом.

14.2 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Правилима градње је дозвољено формирање објекта унутар простора омеђеног грађевинским линијама, истовремено пратећи индексе заузетости парцеле и степена изграђености.

Обзиром да је будући објекат спратности Су+П+2, а да се сутуренска етажа не обрачунава у збиру површина приликом одређивања индекса, то су планирани индекс заузетости парцеле од 8,91 % и индекс изграђености парцеле од 0,24 врло мали и далеко испод прописаних вредности за изградњу објеката у склопу Моравске руралне зоне.

Када се у обзир узме мала површина земљишта под објектом (приземље и спратови хотела), под интерном саобраћајницом, паркингом, манипулативним платоом и помоћним инфраструктурним објектима сл., укупна површина заузетости парцеле је ~ 41,44 %. То значи да је укупна неизграђена површина на кат. парцели 7239 КО. Велико Орашје око 58,56 %.

Из свега овога се јасно види, да расположивог простора за неку наредну изградњу (допунских садржаја) на предметној парцели има, до задовољења параметра заузетости парцеле од 60 %.

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, нарочито у источном и северном делу парцеле.

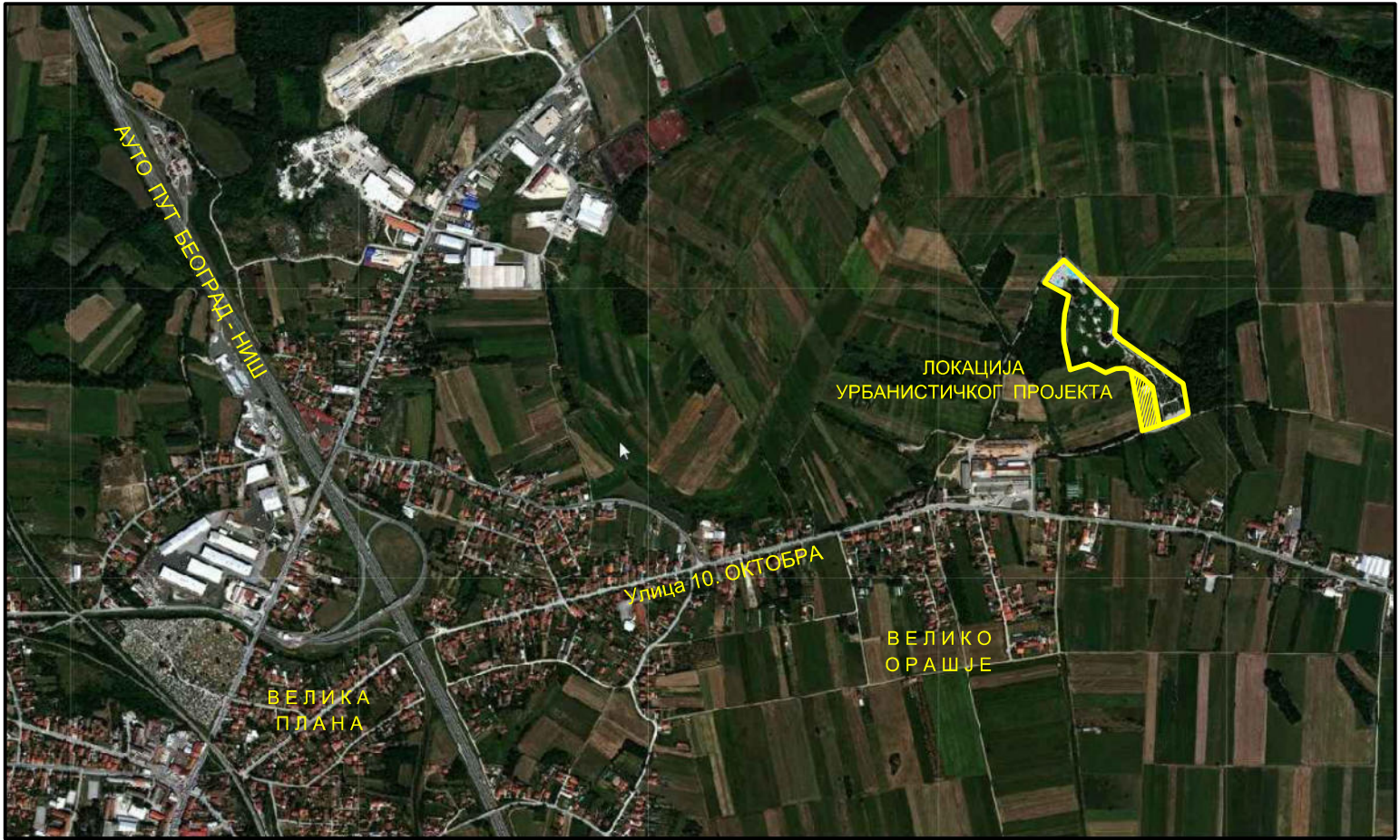
Узимајући у обзир условљености на датој локацији, приоритет је дат изградњи савременог и репрезентативног објекта хотела, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима. При томе је задовољен још један врло важан аспект будуће реализације, а то је задржавање амбијенталности, прожимање новог објекта са природним окружењем око објекта према околном крају. Проценат уређених зелених површина и неизграђеног простора на предметној парцели је доминантно заступљен и прави је однос изградње новог објекта у недирнутом природном окружењу.

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



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

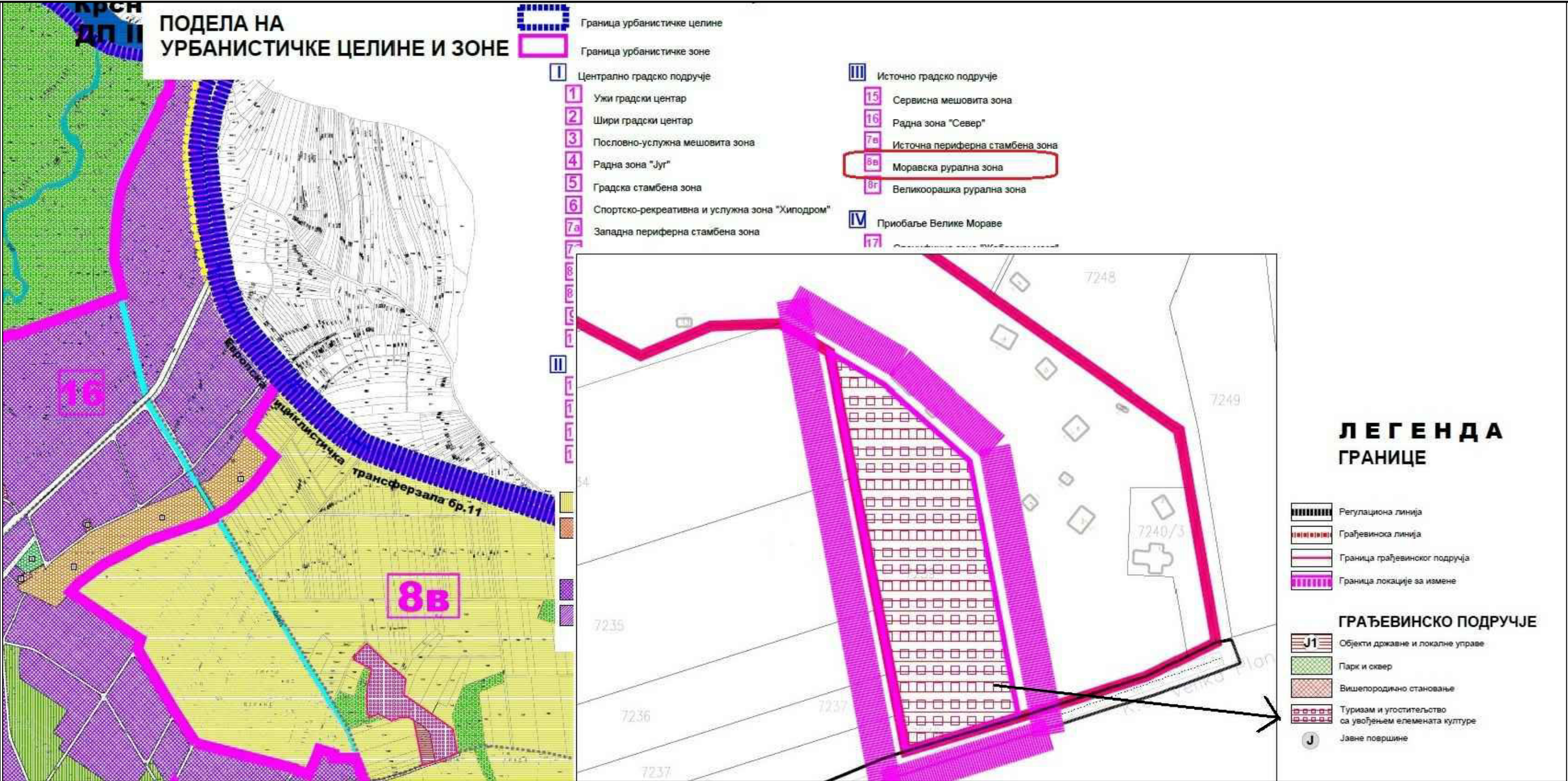


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ



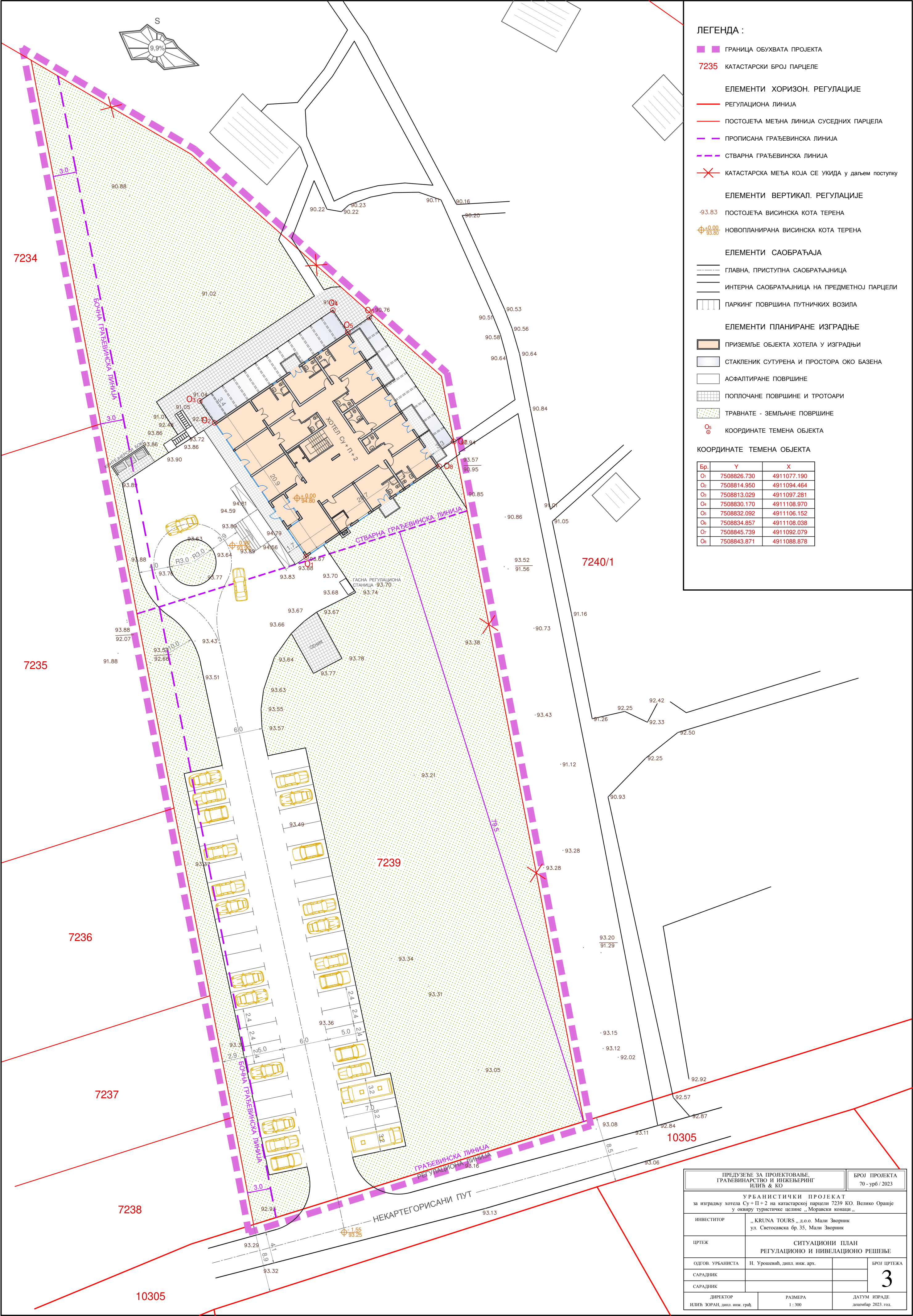
УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО			БРОЈ ПРОЈЕКТА 70 - урб / 2023	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотела Су + П + 2 на катастарској парцели 7239 КО. Велико Орашје у оквиру туристичке целине „ Моравски конаци „				
ИНВЕСТИТОР	„ KRUNA TOURS „, д.о.о. Мали Зворник ул. Светосавска бр. 35, Мали Зворник			
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ			
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 1	
САРАДНИК				
САРАДНИК				
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА 1 : 300	ДАТУМ ИЗРАДЕ децембар 2023. год.	



ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ И КО			БРОЈ ПРОЈЕКТА 70 - урб / 2023	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотела Су + П + 2 на катастарској парцели 7239 КО. Велико Орашје у оквиру туристичке целине „ Моравски конаци „				
ИНВЕСТИТОР	„ KRUNA TOURS „, д.о.о. Мали Зворник ул. Светосавска бр. 35, Мали Зворник			
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА			
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА <	



ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 7235 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋА МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- СТВАРНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- КАТАСТАРСКА МЕЂА КОЈА СЕ УКИДА у даљем поступку

ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ

- 93.83 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ±0.00/93.80 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА

- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПРЕДМЕТНОЈ ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

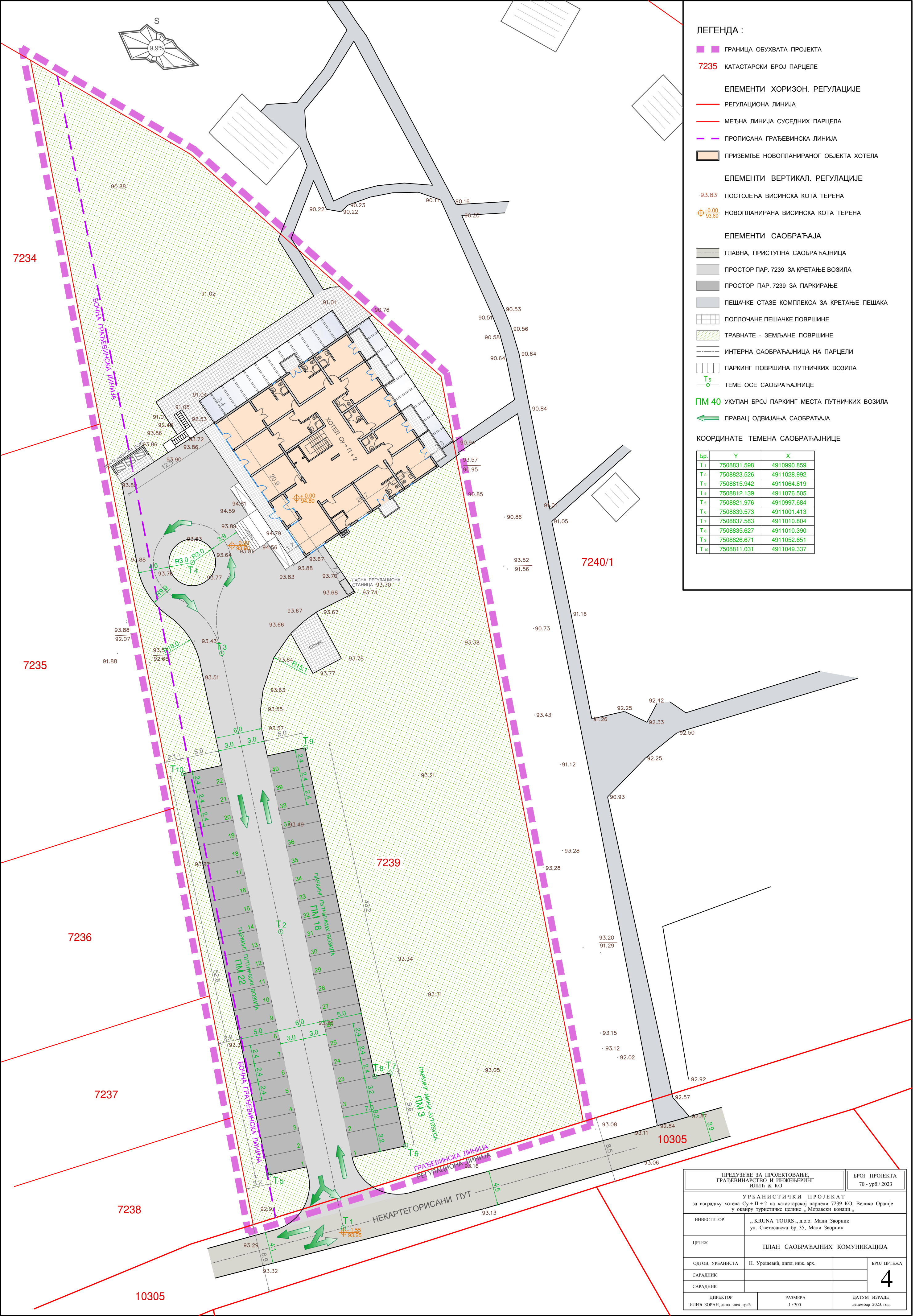
ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

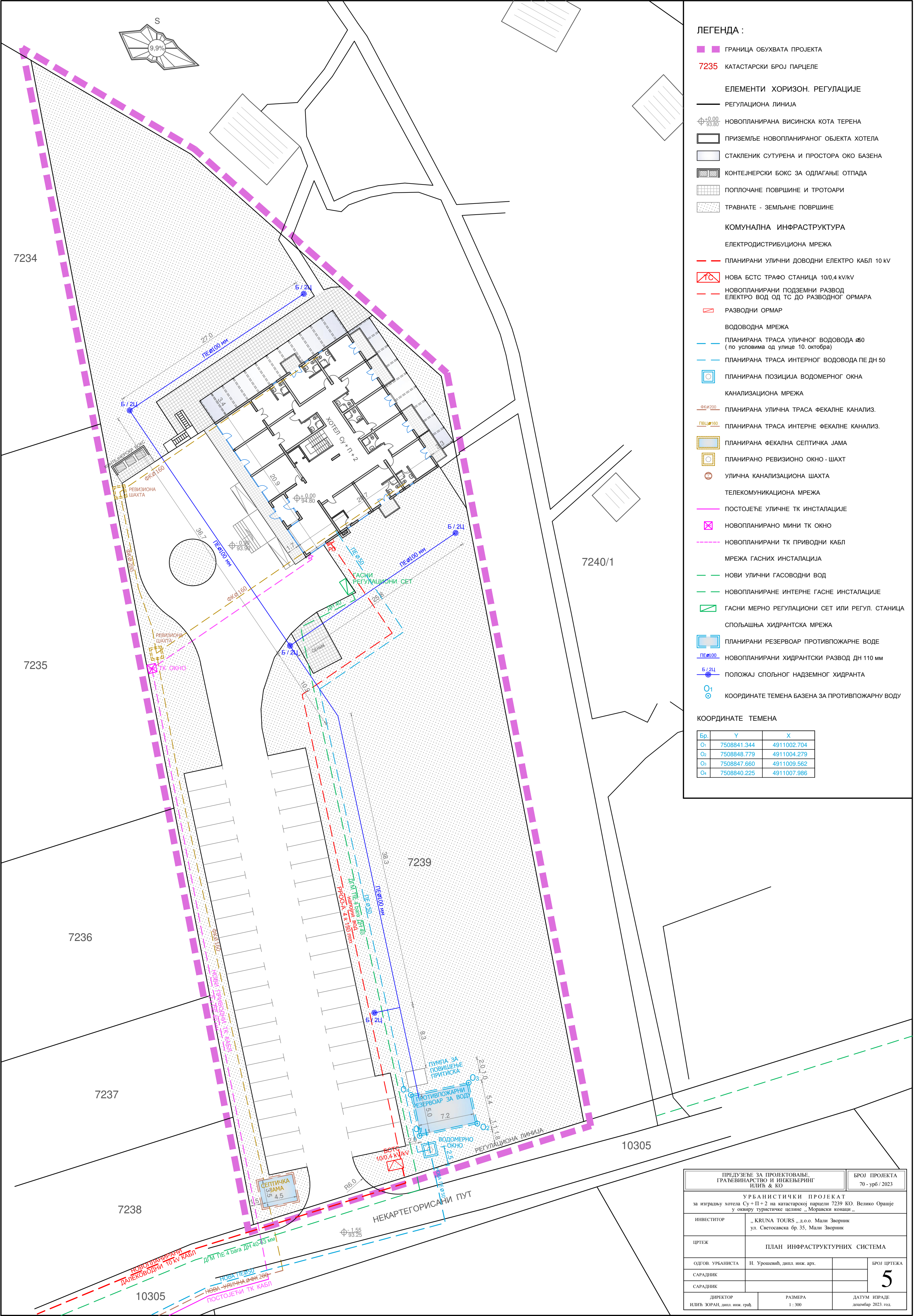
- ПРИЗЕМЉЕ ОБЈЕКТА ХОТЕЛА У ИЗГРАДЊИ
- СТАКЛЕНИК СУТУРЕНА И ПРОСТОРА ОКО БАЗЕНА
- АСФАЛТИРАНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ И ТРОТОАРИ
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

Бр.	Y	X
O ₁	7508826.730	4911077.190
O ₂	7508814.950	4911094.464
O ₃	7508813.029	4911097.281
O ₄	7508830.170	4911108.970
O ₅	7508832.092	4911106.152
O ₆	7508834.857	4911108.038
O ₇	7508845.739	4911092.079
O ₈	7508843.871	4911088.878

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ И КО			БРОЈ ПРОЈЕКТА 70 - ур6 / 2023	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотела Су+П+2 на катастарској парцели 7239 КО, Велико Орашје у оквиру туристичке целине „Моравски конаци „				
ИНВЕСТИТОР	„KRUNA TOURS „ д.о.о. Мали Зворник ул. Светосавска бр. 35, Мали Зворник			
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ			
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 3	
САРАДНИК				
САРАДНИК				
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 300	ДАТУМ ИЗРАДЕ децембар 2023. год.		

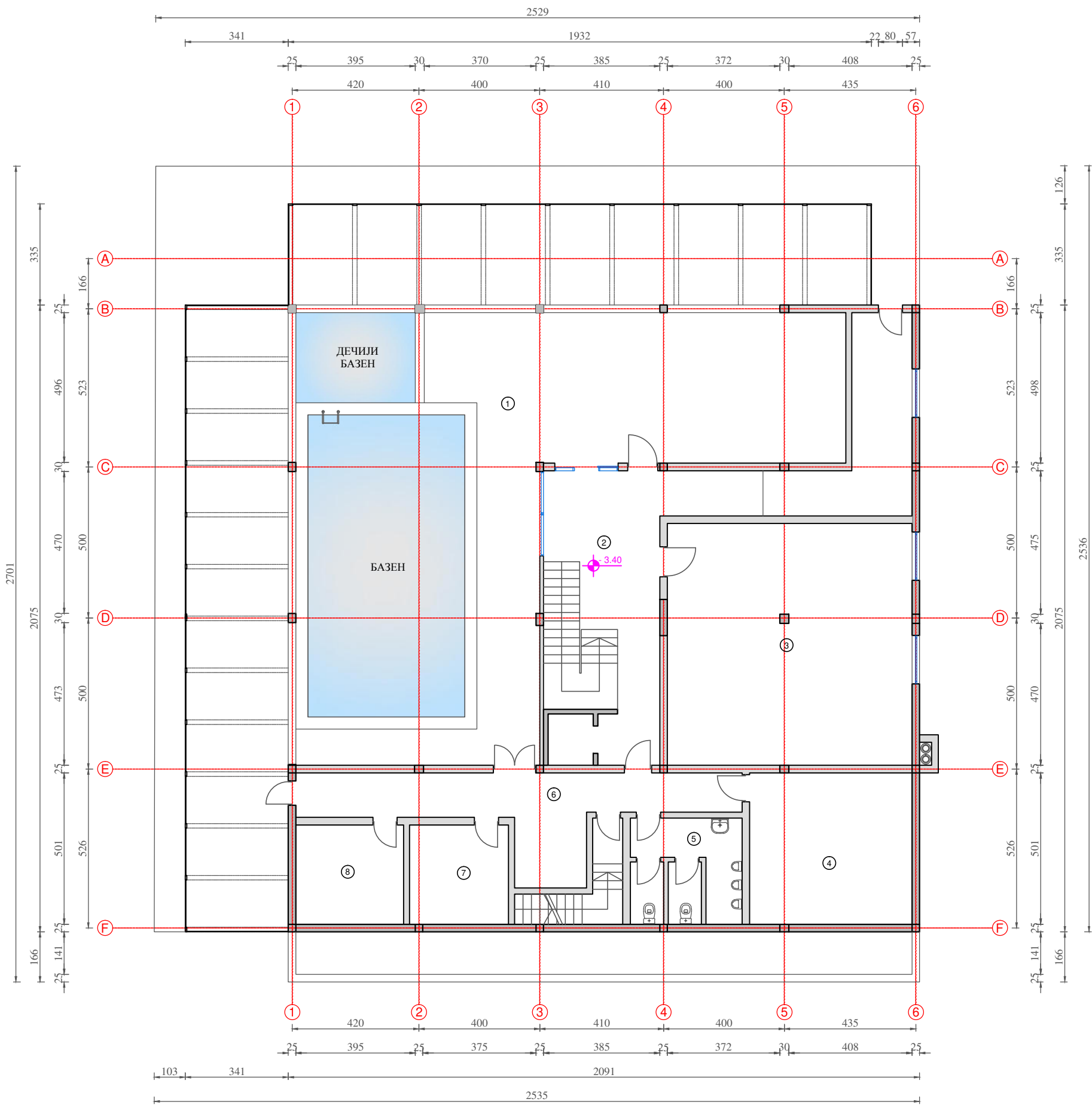




- ЛЕГЕНДА :
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЕКТА
- 7235 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА ХОТЕЛА
- СТАКЛЕНИК СУТУРЕНА И ПРОСТОРА ОКО БАЗЕНА
- КОНТЕЈНЕРСКИ БОКС ЗА ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ И ТРОТОАРИ
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНИ УЛИЧНИ ДОВОДНИ ЕЛЕКТРО КАБЛ 10 kV
- НОВА БСТС ТРАФО СТАНИЦА 10/0,4 kV/kV
- НОВОПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД ТС ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
- РАЗВОДНИ ОРМАР
- ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА Ø60 (по условима од улице 10. октобра)
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 50
- ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
- КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
- ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА СЕПТИЧКА ЈАМА
- ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
- УЛИЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋЕ УЛИЧНЕ ТК ИНСТАЛАЦИЈЕ
- НОВОПЛАНИРАНО МИНИ ТК ОКНО
- НОВОПЛАНИРАНИ ТК ПРИВОДНИ КАБЛ
- МРЕЖА ГАСНИХ ИНСТАЛАЦИЈА
- НОВИ УЛИЧНИ ГАСОВОДНИ ВОД
- НОВОПЛАНИРАНЕ ИНТЕРНЕ ГАСНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ
- ГАСНИ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНИ СЕТ ИЛИ РЕГУЛ. СТАНИЦА
- СПОЉАШЊА ХИДРАНТСКА МРЕЖА
- ПЛАНИРАНИ РЕЗЕРВОАР ПРОТИВПОЖАРНЕ ВОДЕ
- НОВОПЛАНИРАНИ ХИДРАНТСКИ РАЗВОД ДН 110 мм
- ПОЛОЖАЈ СПОЉНОГ НАДЗЕМНОГ ХИДРАНТА
- КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА БАЗЕНА ЗА ПРОТИВПОЖАРНУ ВОДУ

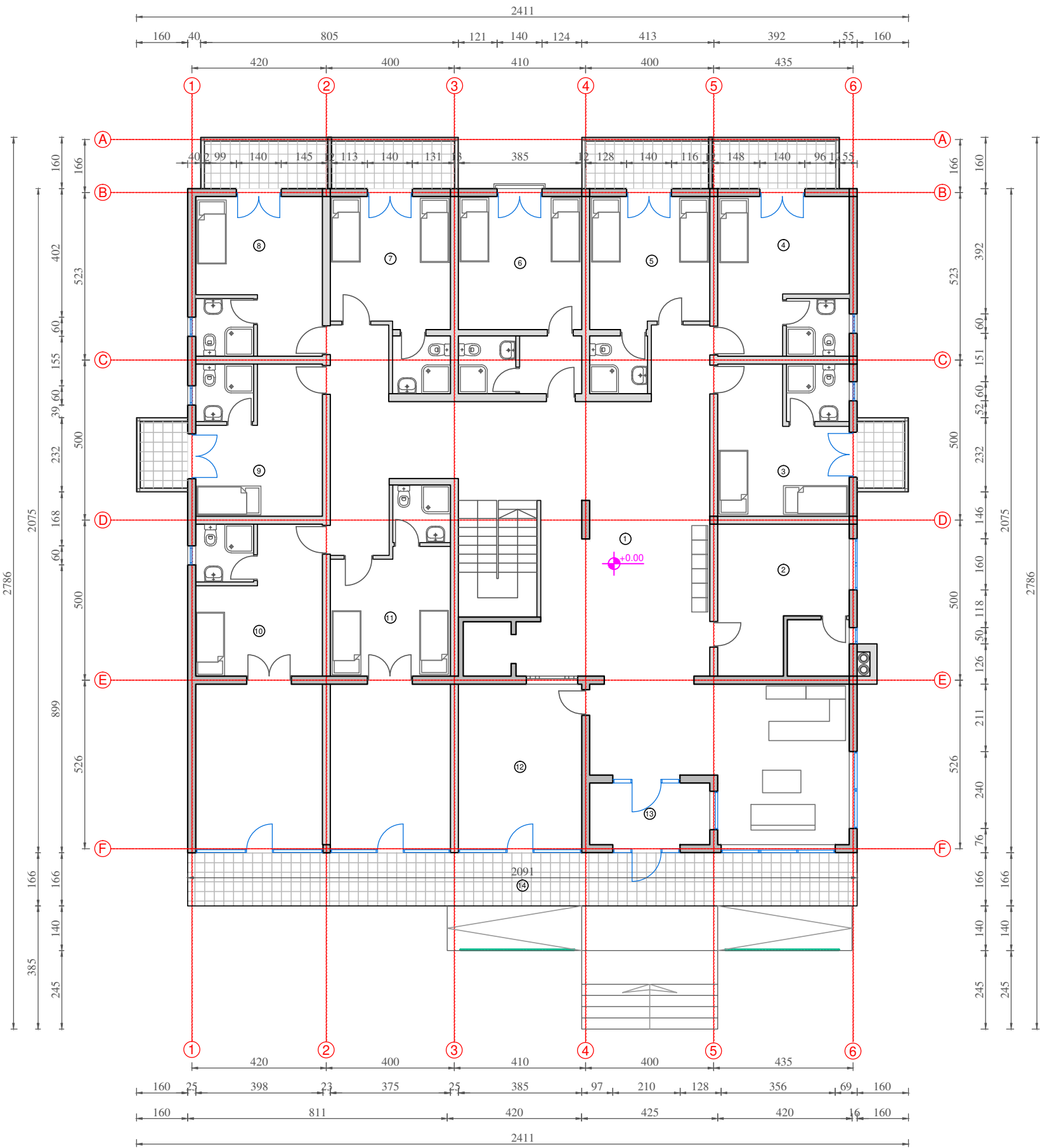
Бр.	Y	X
O ₁	7508841.344	4911002.704
O ₂	7508848.779	4911004.279
O ₃	7508847.660	4911009.562
O ₄	7508840.225	4911007.986

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ И КО			БРОЈ ПРОЈЕКТА 70 - урб / 2023
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотела Су + П + 2 на катастарској парцели 7239 КО, Велико Орање у оквиру туристичке целине „Моравски конаци „			
ИНВЕСТИТОР	„ KRUNA TOURS „ д.о.о. Мали Зворник ул. Светосавска бр. 35, Мали Зворник		
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 5
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 300	ДАТУМ ИЗРАДЕ децембар 2023. год.	



ОСНОВА СУТУРЕНА		
1	САЛА СА БАЗЕНОМ	кер. пло. 315.42
2	ХОДНИК	кер. пло. 50.26
3	ВЕШЕРАЈ	кер. пло. 64.77
4	КОТЛАРНИЦА	кер. пло. 26.97
5	ВЦ	кер. пло. 12.99
6	ХОДНИК	кер. пло. 26.09
7	ОСТАВА	кер. пло. 10.77
8	ОСТАВА	кер. пло. 11.73
УКУПНО НЕТО :		519.00
УКУПНО БРУТО :		569.20

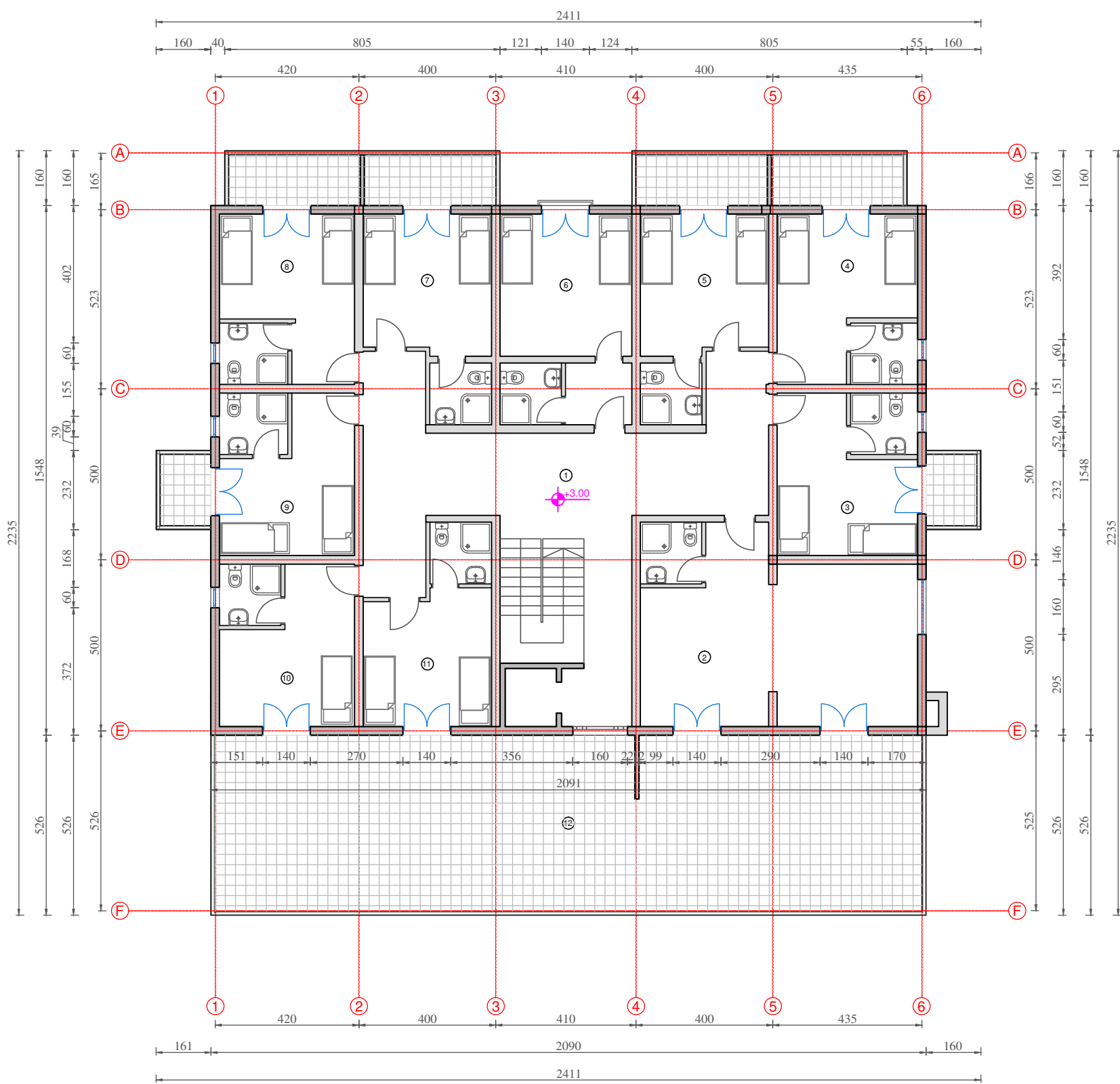
ОСНОВА СУТУРЕНА ТУРИСТИЧКО - УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 200



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА		
1	ХОДНИК И РЕЦЕПЦ.	гранит 126.17
2	СОБА	паркет 15.63
3	СОБА	паркет 18.99
4	СОБА	паркет 15.06
5	СОБА	паркет 12.99
6	СОБА	паркет 16.00
7	СОБА	паркет 18.35
8	СОБА	паркет 16.00
9	СОБА	паркет 16.09
10	СОБА	паркет 43.40
11	СОБА	паркет 40.35
12	КАФЕ БАР	гранит 21.26
13	ВЕТРОБРАН	гранит 7.74
14	ТЕРАСА	гранит 35.83
УКУПНО НЕТО :		403.96
УКУПНО БРУТО :		502.00

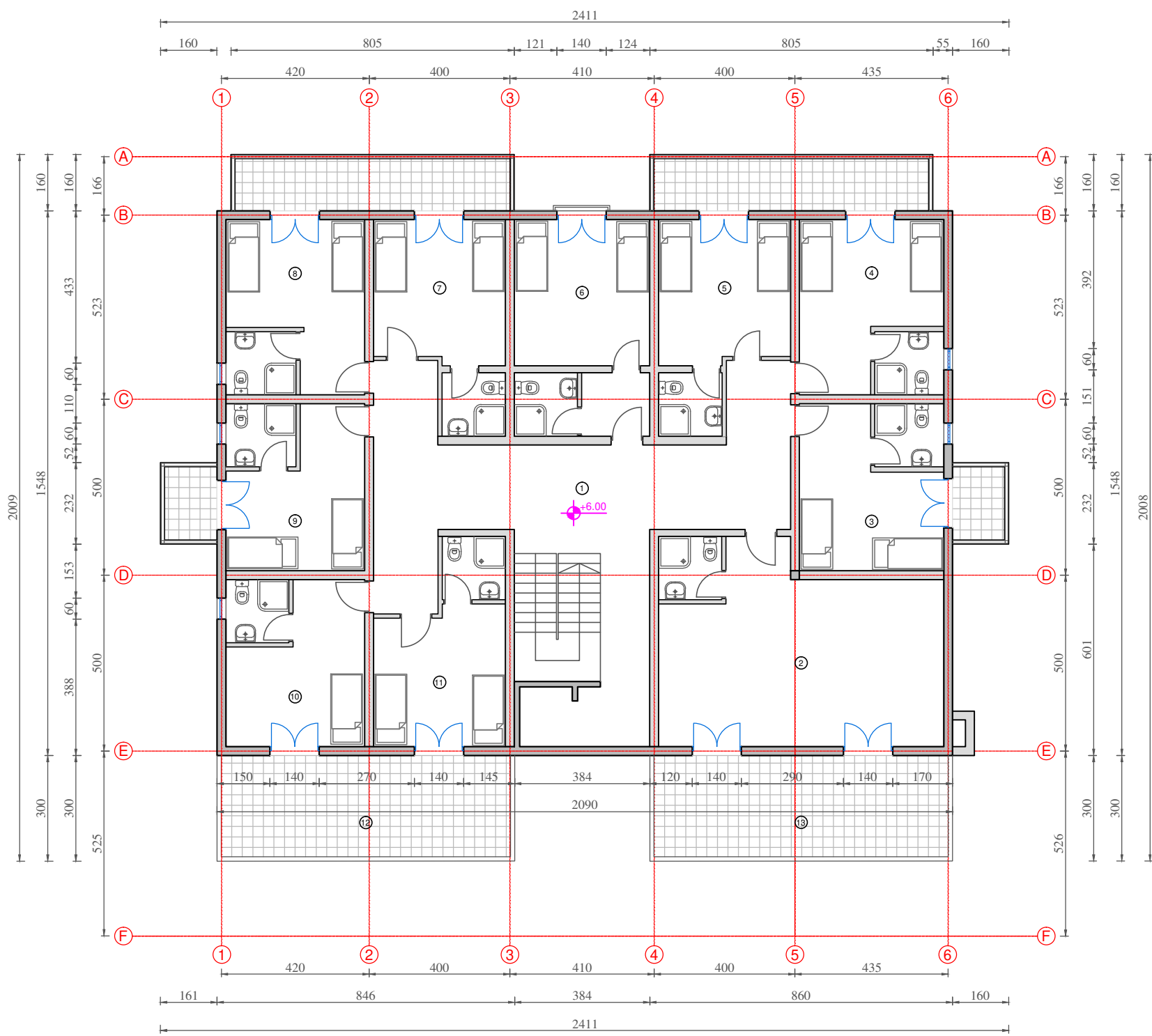
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА ТУРИСТИЧКО - УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 200

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ И КО			БРОЈ ПРОЈЕКТА 70 - урб / 2023	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотела Су+П+2 на катастарској парцели 7239 КО, Велико Орашје у оквиру туристичке целине „Моравски коначи“				
ИНВЕСТИТОР	„KRUNA TOURS“, д.о.о. Мали Зворник ул. Светосавска бр. 35, Мали Зворник			
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ СУТУРЕНА И ПРИЗЕМЉА ХОТЕЛА			
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 6	
САРАДНИК				
САРАДНИК				
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА 1 : 200	ДАТУМ ИЗРАДЕ децембар 2023. год.	



ОСНОВА 1. СПРАТА ТУРИСТИЧКО - УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА - Р = 1 : 200

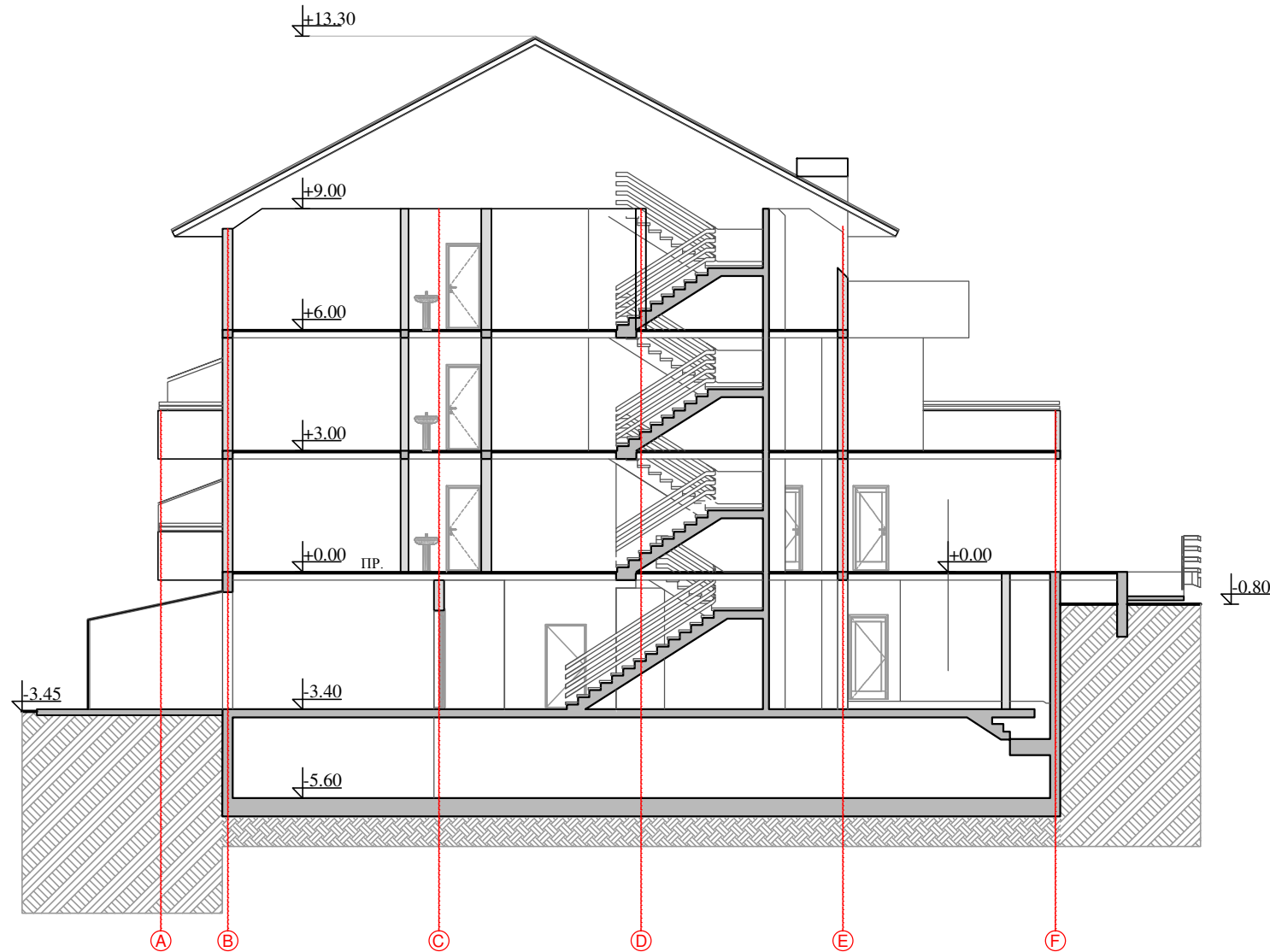
ОСНОВА 1. СПРАТА		
1	ХОДНИК И РЕЦЕПЦ	гранит 126.17
2	АПАРТМАН	паркет 15.63
3	СОБА	паркет 18.99
4	СОБА	паркет 15.06
5	СОБА	паркет 12.99
6	СОБА	паркет 16.00
7	СОБА	паркет 18.35
8	СОБА	паркет 16.00
9	СОБА	паркет 16.09
10	АПАРТМАН	паркет 43.40
11	АПАРТМАН	паркет 40.35
12	ТЕРАСА	гранит 21.26
УКУПНО НЕТО :		405.23
УКУПНО БРУТО :		465.00



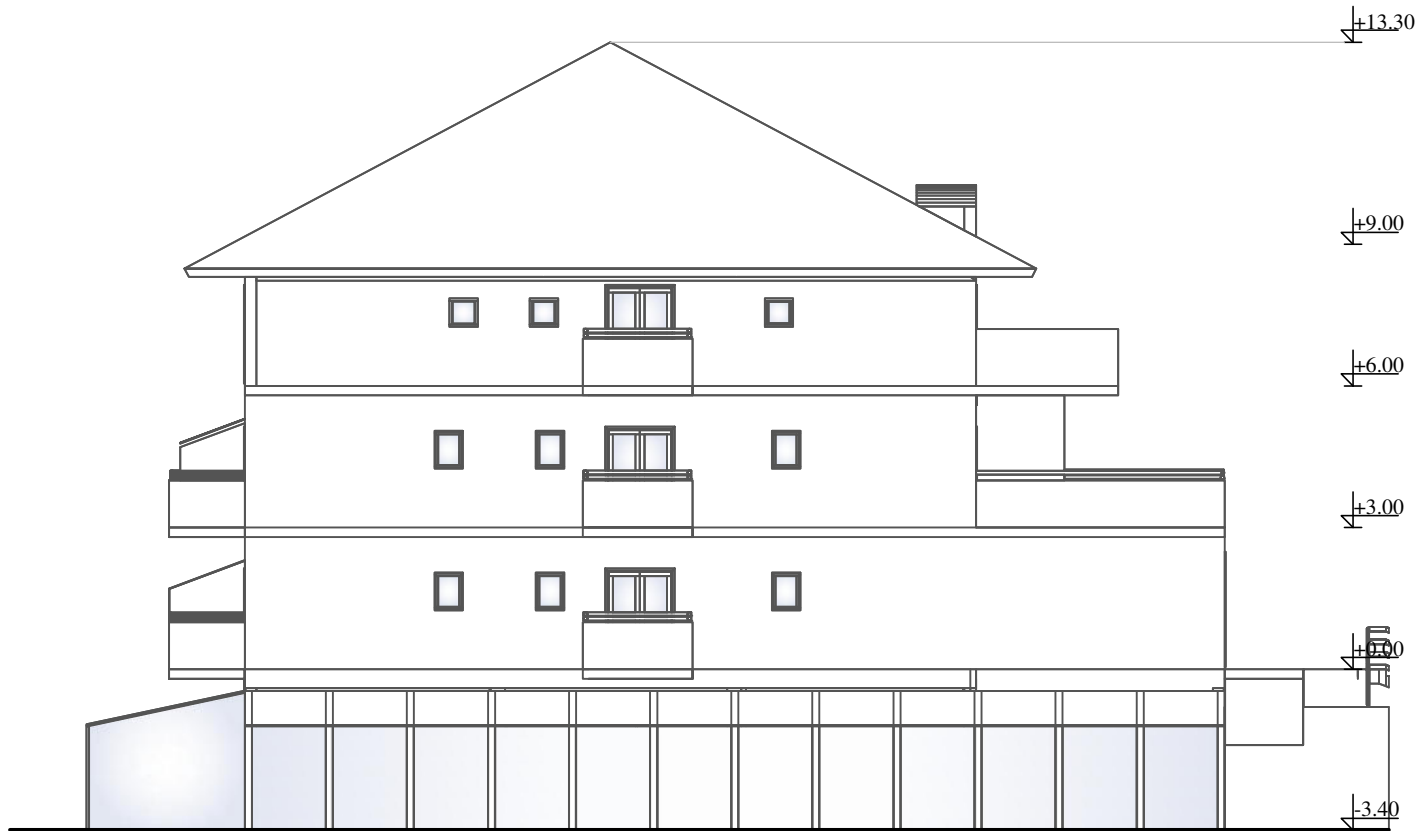
ОСНОВА 2. СПРАТА ТУРИСТИЧКО - УГОСТИТЕЉСКОГ ОБЈЕКТА - Р = 1 : 200

ОСНОВА 2. СПРАТА		
1	ХОДНИК И РЕЦЕПЦ	гранит 65.92
2	АПАРТМАН	паркет 43.46
3	СОБА	паркет 19.20
4	СОБА	паркет 19.45
5	СОБА	паркет 18.85
6	СОБА	паркет 22.15
7	СОБА	паркет 20.55
8	СОБА	паркет 19.45
9	СОБА	паркет 18.85
10	АПАРТМАН	паркет 18.90
11	АПАРТМАН	паркет 18.90
12	ТЕРАСА	гранит 25.60
13	ТЕРАСА	гранит 25.60
УКУПНО НЕТО :		336.88
УКУПНО БРУТО :		382.00

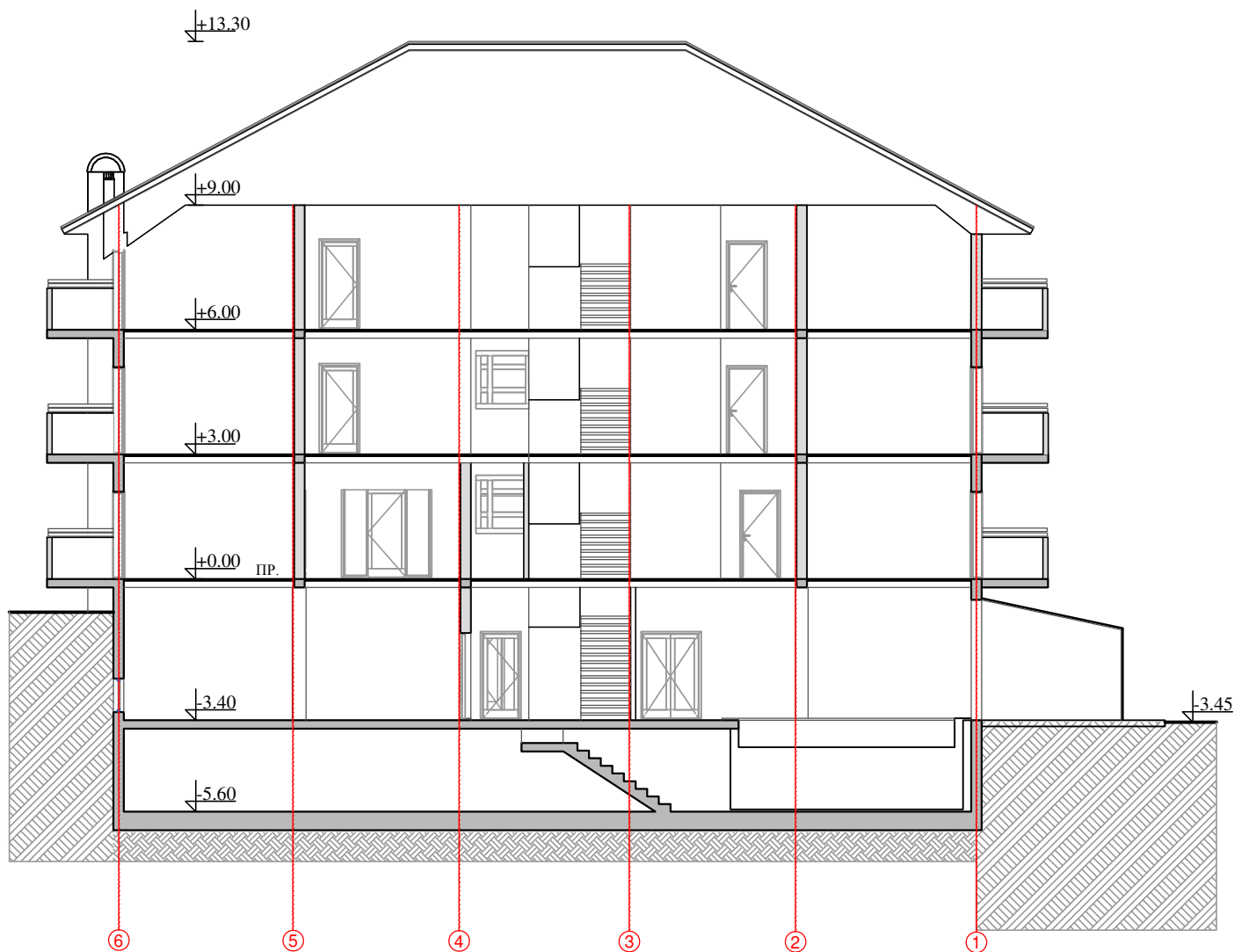
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ И КО			БРОЈ ПРОЈЕКТА 70 - урб / 2023	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу хотела Су+П+2 на катастарској парцели 7239 КО, Велико Орање у оквиру туристичке целине „Моравски конаци „				
ИНВЕСТИТОР	„ KRUNA TOURS „ д.о.о. Мали Зворник у.л. Светосавска бр.35, Мали Зворник			
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ 1. СПРАТА И 2. СПРАТА ХОТЕЛА			
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА	
САРАДНИК			7	
САРАДНИК				
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА 1 : 200	ДАТУМ ИЗРАДЕ децембар 2023. год.	



ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК А - А ХОТЕЛА - Р = 1 : 200



СЕВЕРОЗАПАДНИ, БОЧНИ ИЗГЛЕД ХОТЕЛА - Р = 1 : 200



ПОДУЖНИ ПРЕСЕК Б - Б ХОТЕЛА - Р = 1 : 200



СЕВЕРОИСТОЧНИ, ЗАДЊИ ИЗГЛЕД ХОТЕЛА - Р = 1 : 200



ЈУГОИСТОЧНИ, БОЧНИ ИЗГЛЕД ХОТЕЛА - Р = 1 : 200



ЈУГОЗАПАДНИ, ЧЕОНИ ИЗГЛЕД ХОТЕЛА - Р = 1 : 200

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ И КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 70 - урб / 2023	
У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т за изградњу хотела Су + П + 2 на катастарској парцели 7239 КО, Велико Орашје у оквиру туристичке целине „ Моравски конаци „			
ИНВЕСТИТОР	„ KRUNA TOURS „ д.о.о. Мали Зворник ул. Светосавска бр.35, Мали Зворник		
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ ХОТЕЛА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА 8	
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА 1 : 200	ДАТУМ ИЗРАДЕ децембар 2023. год.