



*Biro za projektovanje „Eko-plan plus“, ul. Nikole Pašića bb Velika Plana
Mob: 060-207-98-97, PIB: 110954436; Matični br. 65093928*

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ

ЗГРАДЕ П+4

НА КАТ. ПАРЦЕЛИ бр. 1685/9 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1



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

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. КОПИЈА ПЛАНА ПАРЦЕЛЕ $P=1:1000$
2. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ
3. СИТУАЦИОНИ – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН $P=1:500$
4. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
5. УСЛОВИ, САГЛАСНОСТИ, РЕШЕЊА И ОБАВЕШТЕЊА ДИСТРИБУТИВНИХ ОРГАНА, НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА
3. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ
4. ПРЕДМЕТНО ПОДРУЧЈЕ КОЈЕ СЕ УРЕЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ И ГРАНИЦА ОБУХВАТА
5. ПРИНЦИПИ И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА СТАРО СЕЛО
6. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА И ЗЕМЉИШТУ У ЗОНИ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА
7. КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА
8. КОНЦЕПТ ПРОЈЕКТА
9. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА
10. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ
11. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ И ОДНОС ОБЈЕКТА ПРЕМА РЕГУЛАЦИОНОЈ И ГРАЂ. ЛИНИЈИ
12. НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ
13. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
14. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ
15. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА
16. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
17. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
18. ЕВАКУАЦИЈА СМЕЋА
19. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И НЕИЗГРАЂЕНИХ ПОВРШИНА

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА – ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВЕЛИКА ПЛАНА
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ $P=1:250$
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА $P=1:250$
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА $P=1:250$
6. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВА ПРИЗЕМЉА И СПРАТНИХ ЕТАЖА СТАМБ. – ПОСЛ. ЗГРАДЕ $P=1:150$
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ $P=1:150$

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности

Број: 23-1/208-29

Датум: 9.02.2018

Београд

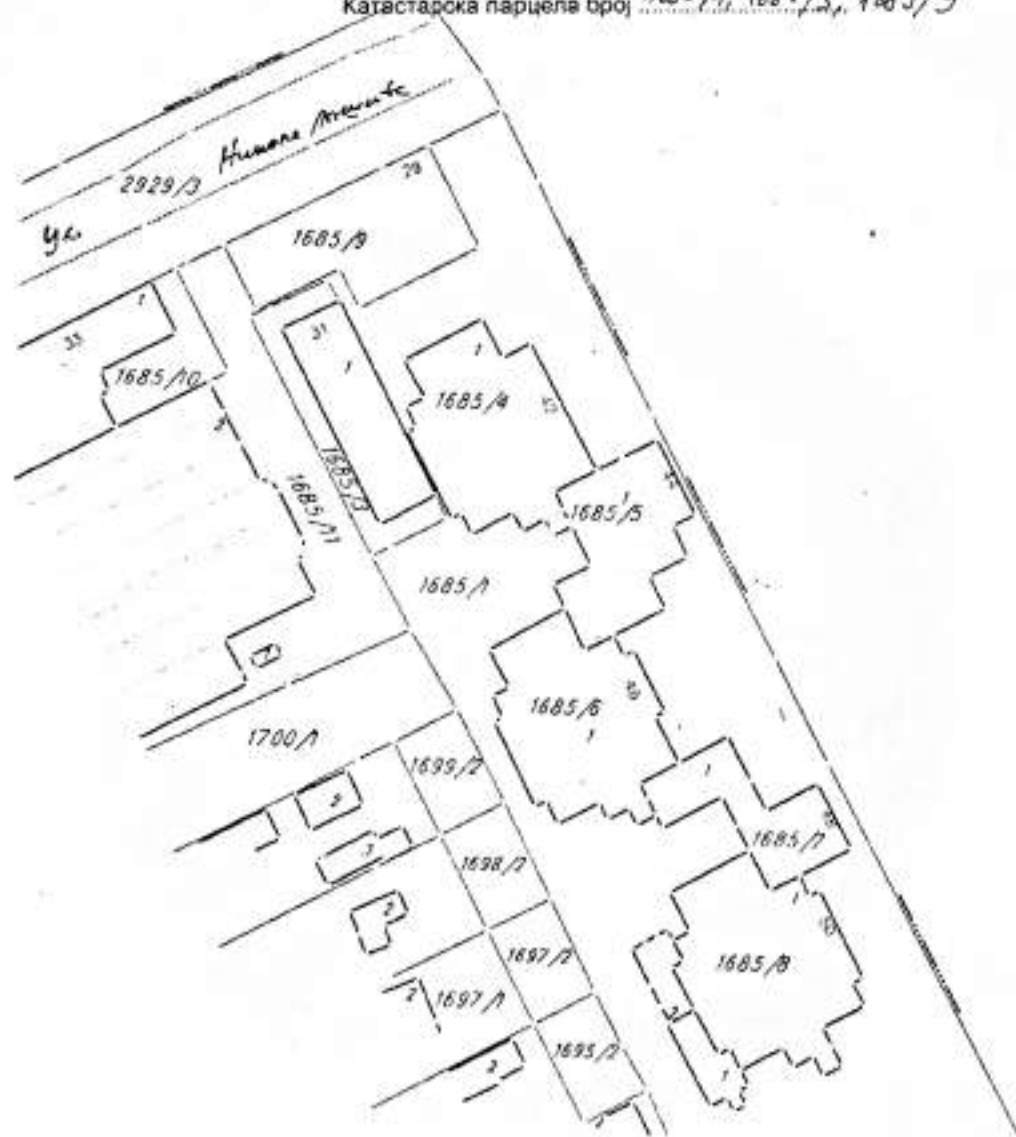
Катастарска општина Београд

Број листа непокретности 762

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1: 2000

Катастарска парцела број 1685/1, 1685/2, 1685/3



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао С. Милић

у Београду 12.02.2018 године

Директор

[Signature]

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбено – пословне зграде П+4
на катастарској парцели 1685/9 К.О. Велика Плана I

1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

Повод израде пројекта је стварање свих предуслова за изградњу вишепородичне стамбено – пословне зграде, која је предвиђена као слободностојећи објект, спратности П+4, на катастарској и грађевинској парцели 1685/9 на углу Улице Николе Пашића, Булевара Деспота Стефана и Устаничке улице у насељу Велика Плана. Поред стамбене зграде за колективно становање планира се и низ неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији становања.

Изградња предметног вишепородичног стамбеног објекта је планирана на грађевинском земљишту у приватној својини.

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

Локација обухваћена изразом Урбанистичког пројекта налази се унутар грађевинског подручја насеља Велика Плана, на земљишту које је Планом генералне регулације насеља Велика Плана дефинисано као Централно градско подручје I у зони Ужи градски центар I - вишепородично становање. Зона даје могућност да се уз породичне стамбене куће и вишепородичне стамбене зграде (као доминантне у зони) појаве и други комплементарни објекти и намене, укључујући објекте јавне намене, просторе трговина, канцеларијских делатности и личних услуга, објекте спорта и рекреације, објекте јавног зеленила. План генералне регулације је смерницама примене и спровођења Плана прописао обавезу израде урбанистичког пројекта у случајевима формирања комплекса вишепородичног становања, а као урбанистичко – архитектонску разраду нових и неизграђених локација.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

а. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020),

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. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Земљиште на коме је планирана изградња вишепородичног стамбено - пословног објекта припада катастарској општини Велика Плана I и унутар је границе грађевинског земљишта

насеља. Налази се у зони ужег центра Велике Плана у којој је заступљено становање и пословање као претежне делатности.

Терен будуће изградње се налази на занимљивој локацији постојећег градског ткива. Предметно земљиште је позиционирано у коридору Улице Николе Пашића на раскрсници са Булеваром Деспота Стефана у непосредној близини економског и административног центра насеља.

Локација се главном подужном фасадом, са северозападне стране, директно наслања на Улицу Николе Пашића, која је примарна саобраћајница насеља Велика Плана. Задња фасада објекта је окренута ка унутрашњем дворишту, а бочна североисточна, оријентисана је ка такође важној улици Деспота Стефана. Бочна југозападна фасада зграде ослања се на пут паралелан са Устаничком улицом, који служи за саобраћајну комуникацију јавног паркинга и комплекса солитера и Улице Николе Пашића.

У непосредној близини предметне локације су углавном пословни, спортски, стамбено – пословни и вишепородични стамбени објекти више спратности, новијег датума изградње. У коридору Улице Николе Пашића су врло важни пословни, трговачки и спортски објекти насеља, изграђени као слободностојећи објекти или објекти у прекинутом низу. Дуж Булевара Деспота Стефана су углавном стамбени објекти, колективног и индивидуалног становања. Пут (на парцели 1685/11) паралелан са Устаничком улицом је паркирна улица ка јавној паркингу путничких аутомобила.

Грађевинска парцела бр. 1685/9 КО Велика Плана I је тренутно неизграђена и комунално делимично опремљена.

4. ПРЕДМЕТНО ПОДРУЧЈЕ КОЈЕ СЕ УРЕЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ И ГРАНИЦА ОБУХВАТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 1685/9 К.О. Велика Плана I.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом предметне кат. парцеле 1685/9, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, стамбеног комплекса. Граница обухвата и део коридора Улице Николе Пашића у којој су положене трасе секундарних инфраструктурних система, и која је, у саобраћајном погледу, главна приступна саобраћајница за парцелу.

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

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

На основу Плана генералне регулације за насеље Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16) локација предметног комплекса се налази унутар границе грађевинског земљишта насеља Велика Плана.

Зонирањем земљишта у Плану генералне регулације припадајући простор предметне катастарске и грађевинске парцеле одређен је у оквиру урбанистичке **целине централног градског подручја** Велике Плана I. Припада зони **I. Ужи градски центар**. У овој зони доминира вишепородично и индивидуално становање, али се у оквиру зоне могу планирати и друге врсте и намене објеката као што су: јавни и инфраструктурни објекти, објекти спорта и рекреације, вишепородични стамбени објекти, објекти трговина, канцеларијских делатности, објекти јавног зеленила.

Општа правила регулације за планирање и изградњу објеката у зони Ужи градски центар

- Минимална површина парцеле 150 м² и минимално лице парцеле према улици је 10 м. Постојеће парцеле које не задовољавају овај услов, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20% по једном од два критеријума.
- Објекат на парцели може бити постављен као слободностојећи објекат или као објекат са физичким ослонцем на други објекат на суседној парцели.
- Удаљеност новог објекта од другог објекта, односно од границе суседне парцеле прописано је у посебним правилима градње Плана. Изузетно, објекат се може градити и на мањој удаљености од прописане уз писмену сагласност суседа.
- Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена. Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м.
- Максимална светла висина објекта:
 - 5,5 м за пословни простор као што су трговине, административни простори, банке и сл.
 - 3,2 м за стамбене просторе
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је П (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте.
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију:
 - 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
 - 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,
 - 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објекта, под условом да су постављене на висини већој од 3,0 м
- Грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
 - 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
 - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
 - 0,9 м на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 2,5 м
 - 1,2 м на делу објекта према задњем дворишту, уз услов да је најмање растојање од задње линије суседне грађевинске парцеле једнако или веће од 5,0 м
- Еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена.
- Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици ако је грађевинска линија најмање 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у габарит објекта.
- Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију и то:
 - 0,15 м стопе темеља и подрумски зидови до дубине од 2,6 м испод коте тротоара,
 - 0,5 м стопе темеља и подрумски зидови веће дубине од 2,6 м у односу на коту тротоара,
 - 1,0 м шахтови подрумских просторија.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле

- Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,
- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 м² корисне површине пословног простора,
- Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објеката у габариту, подземно испод габарита објекта или надземно на грађевинској парцели,
- На једној грађевинској парцели могу бити изграђени један или више вишепородичних стамбених објеката
- прикључак на комуналну инфраструктуру се остварује према посебним условима надлежних јавних предузећа,
- За потребе урбанистичко – архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања, предвиђа се израда урбанистичког пројекта

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

- Предметна грађевинска парцела 1685/9 К.О. Велика Плана I налази се на раскрсници Улице Николе Пашића и Булевар Деспота Стефана и површине је 430 м²,
- Терен локације је у нагибу од запада према истоку и од севера према југу, са јужном и источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла локације није вршено,
- На предметној парцели 1685/9 К.О. Велика Плана I је, обзиром на мању величину парцеле, могуће градити једну стамбену (или стамбено – пословну) зграду са више станова, као слободностојећи објекат, спратности до П+10 (теоретски),
- На предметној парцели је могуће градити и приземан помоћни објекат, под условом да се не прекорачује предвиђени индекс изграђености за зону,
- Максималан индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 4,0.
- Максималан степен заузетости парцеле за зону Ужи градски центар је 75%.
- Успостављена грађевинска линија изграђених објеката дуж Улице Николе Пашића се углавном поклапа са регулационим линијама парцела. Без обзира што се парцела 1685/9 налази у зони раскрснице две улице, предметна парцела се директно не граничи са парцелом Булевар Деспота Стефана, већ индиректно преко дела парцеле 1685/1.
- Удаљење новопланираног објекта од суседних парцела мора бити најмање 3,0 м, уколико објекти нису у прекинутом и непрекинутом низу, односно уколико је нови објекат слободностојећи.
- Све врсте препуста у форми грађевинских елемената на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,
- Кота приземља новопланираног објекта је макс. 0,10 м у односу на коту терена око објекта.
- Објекат ће се градити у једној фази, без обзира на могућност фазне градње објекта.
- Грађевинска парцела се директно ослања на Улицу Николе Пашића и индиректно на Булевар Деспота Стефана. Обе улице имају функцију примарних улица у насељу и обе су асфалтиране са урађеним ивичњацима и углавном изграђеним тротоарима. Улице су инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода.
- Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити формирањем интерне саобраћајнице на парцели 1685/9, уз услов да се не омета кретање пешака тротоаром и омогући безбедан прилаз моторним возилима са парцеле на јавни пут, без угрожавања колског и пешачког саобраћаја ободним улицама,
- У склопу објекта је могућа изградња подземне гараже.
- Проблем недостајућег броја паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја недостајућих паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.

- Објекат се може поставити и на мањем удаљењу у односу на међну линију суседне парцеле у односу на Планом предвиђено удаљење, под два услова:
 - да се нови објекат изграђује у непрекинутом или прекинутом низу у ситуацији када су суседни објекти већ изграђени на синору парцела,
 - да власник предметне парцеле добије писмену сагласност власника суседне парцеле.

6. ПОДАЦИ О ПАРЦЕЛАМА И ЗЕМЉИШТУ У ЗОНИ ИЗРАДЕ ПРОЈЕКТА

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1 катастарска и грађевинска парцела број 1685/9 К.О. Велика Плана 1, представља остало, изграђено грађевинско земљиште – земљиште под зградом. Укупна површина парцеле је 430 м², односно 4,30 ара. У складу са листом непокретности, у оквиру парцеле постоји изграђени објекат, који је стварно порушен. Предметна парцела има облик ћириличног слова Г, а њено непосредно окружење је изграђено вишепородичним објектима и потпуно опремљено углавном свим инфраструктурним системима. Својина над парцелом је приватна. Југозападни део предметне парцеле, са делом суседне парцеле 1685/11 (Пут паралелан са Устаничком улицом), се користи и као колски приступ (са Улице Николе Пашића) за улаз – излаз у градску котларницу (у власништву ЈКП Градска топлана), тако што мали део парцеле, ширине 1,8 м, гази доставним возилом, али та ширина не мења постојеће међне линије. Ипак, парцела на себи има уписан терет у листу непокретности и тако је продата приватном лицу.

Парцела број 2929/3 К.О. Велика Плана 1, површине 4440 м², је коридор Улице Николе Пашића. Коридор улице је остало грађевинско земљиште, у јавној својини којом управља општина Велика Плана.

Парцела број 2929/1 К.О. Велика Плана 1, површине 18902 м², је коридор Булеvara Деспота Стефана. Коридор улице је остало грађевинско земљиште, у јавној својини којом управља општина Велика Плана.

Суседна парцела на југозападу 1685/11 (површине 1970 м²) је делимично изграђено остало грађевинско земљиште у државној својини. Ради се о парцели пута (улице) паралелног са Устаничком улицом (јавни приступ), на којој је изграђен јавни паркинг и гасна станица, као површине јавне намене. Парцела је у јавној својини којом управља општина Велика Плана, а власник је Република Србија.

Суседна парцела на југу 1685/3 (површине 455 м²) је делимично изграђено остало грађевинско земљиште у државној својини. Ради се о парцели на којој је изграђен примарни инфраструктурни објекат Градске топлане. Парцела је у јавној својини којом управља општина Велика Плана.

Суседна парцела на југоистоку 1685/1 (површине 4552 м²) је делимично изграђено остало грађевинско земљиште у државној (јавној) својини. Ради се о парцели на којој је изграђен већи број вишепородичних стамбених објеката који су оријентисани ка булевару. Парцела је у јавној својини којом управља општина Велика Плана.

У непосредном окружењу предметне парцеле 1685/9, уз коловоз Улице Николе Пашића, су стамбено – пословни и пословни објекти. У залеђу блока су углавном вишепородични стабени објекти високе спратности. Објекти уз улицу Николе Пашића су постављени уз регулациону линију па је формиран хомогени и уједначен улични низ. Објекти уз Булевар Деспота Стефана су каскадно разиграни. Око њих је пространа парковска површина и појас зеленила између солитера и тротоара булеvara. Све ободне парцеле, укључујући и путно земљиште (1685/1), су остало грађевинско земљиште у државној својини којим управља општина Велика Плана. Сходно одредбама важећег Плана генералне регулације насеља Велика Плана, намена зоне је превасходно стамбена, али се уз стамбене објекте могу формирати и терцијални садржаји, који

7. КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Ободни терен посматраног подручја, око предметног објекта, је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је од запада према истоку и од севера према југу. Висинске коте се крећу у просеку од 120,06 до 120,83 мнв.

Објекат је лоциран на углу три градске саобраћајнице. Главни приступни пут је Улица Николе Пашића, која је примарна саобраћајница насеља Велика Плана. У југозападном делу, предметна парцела се граничи са путем (улицом) на парцели 1685/11, која је паркирног карактера и као таква терцијалног значаја за насеље. У непосредној близини локације је позиционирана још једна градска саобраћајница (Булевар Деспота Стефана) која није у директној вези са стамбено – пословним објектом, па на функционалну организацију планираних садржаја нема већи значај. Улица Николе Пашића је у паду од југозапада према североистоку, али тај пад је врло мали и креће се од 120,87 до 120,18. Улица је изграђена саобраћајница широког профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза и ивичњака, тако да атмосферска вода углавном може да се слива без задржавања. У коридору саобраћајнице су положени скоро сви инфраструктурни водови. Ова улица поседује фекални канализациони колектор. Одводњавање тротоара и коловоза улице обавља се слободним падовима. У траси саобраћајнице је положен водоводни цевовод, електродистрибутивна подземна мрежа и телекомуникационе подземне инсталације. Улица не поседује атмосферску канализацију. Поседује гасоводни дистрибутивни вод и линију топловода.

Пут на парцели 1685/11, паралелан са Устаничком улицом, је у паду од севера према југу. Улица је изграђена саобраћајница, новијег датума, уског профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, ивичњака и тротоара, тако да атмосферска вода може да се слива. Уз коловоз овог пута се налази примарни инфраструктурни објекат насеља Велика Плана. Ради се о приземном објекту котларнице у власништву Градске топлане.

8. КОНЦЕПТ ПРОЈЕКТА

Намера инвеститора је да на предметној парцели број 1685/9 К.О. Велика Плана 1 изгради слободностојећи вишепородичан, углавном стамбени објекат, са пословним простором на нивоу приземља. Обавеза инвеститора је опремање локације свим неопходним саобраћајним и инфраструктурним предпоставкама, тако да решење уклопи у могућности локације.

Основу представља изградња колективне стамбене зграде, спратности П+4, са једном степенишном вертикалом, са пространим локалом у приземљу и са по једним великим станом на спратним етажама. Кровна површина објекта биће равна и искоришћена као зелена тераса. Објекат у основи обликом прати облик парцеле, те је замишљен у виду ћириличног слова Г. Димензије вишепородичног објекта у основи приземља су 20,9 x 9,6 м. На нивоу типских спратних етажа објекат је препуштен у северозападном делу у односу на основу приземља, али у граници дозвољених параметара.

Како је парцела прилично оптерећена наслеђеним инфраструктурним трасама различитих дистрибутера, да се не би улазило у сложене и скупе радове на измештању инсталација извршено је прилично смањење габарита приземља у односу на дозвољено. На тај начин ће се нормално и комфортно организовати садржаји у партеру, као што је прикључак на приступну саобраћајницу, паркирање и опремање парцеле комуналним садржајима. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

На парцели 1685/9 постоји низ наслеђених обавеза, који у функционалном смислу оптерећује парцелу. Предметна парцела нема директан колски приступ на Улицу Николе Пашића. Али се у југозападном делу граничи са површином јавне намене (кат. парцела 1685/11), на којој је изграђен јавни паркинг и уски саобраћајни прилаз од Улице Николе Пашића до паркинга. Пошто тај постојећи прилаз има карактер јавног приступа, било би излишно удвајати суседне саобраћајне садржаје и за парцелу 1685/9. На бази фактичког стања на терену одлучено је да постојећи јавни саобраћајни приступ (кат парцела 1685/11) са Улице Николе Пашића до

паркинга, буде заједнички и за парцелу 1685/9. Поготово што се тај уски саобраћајни прилаз, ширине 4,0 м, користи и за улаз – излаз доставних возила у градску котларницу. Како је постојећи саобраћајни прилаз на парцели 1685/11, ширином недовољан за маневрисање камионима, то се у исту сврху легално користи и југозападни део предметне парцеле 1685/9, у ширини од 1,8 м. Приликом продаје парцеле приватном инвеститору, конкурсним условима је утврђена обавеза да се на југозападном делу парцеле 1685/9 установи службеност пролаза до машинског блока котларнице, што је касније уписано као терет у листу непокретности. Обзиром да је предметна парцела дуги низ година била углавном неизграђена, то је велики број инсталација ка суседним објектима и примарним водовима немарно спроведен преко ње. Обавеза инвеститора, у сарадњи са свих надлежним дистрибутивним предузећима, биће што хитније измештање само нужних каблова и линија са предметне пар. 1685/9, како би се парцела оспособила за какву – такву градњу.

И структура станова вишепородичне зграде је максимално редукована. Обзиром да је парцела релативно мала и условљена бројним саобраћајним ограничењима и параметрима, инвеститор се одлучио за мањи број врло удобних станова, односно на свакој стамбеној етажи ће постојати само један четворособан стан, који ће се понављати на типским спратовима (од 1. до 4.). Једино ће организација приземља бити другачије конципирана. Изградња стамбене зграде је планирана уз саобраћајно и пешачки оптерећену саобраћајницу (Улицу Николе Пашића), па је из тог разлога предвиђено да објекат поседује пространи локал у приземљу. Укупно један велики локал организоваће се у приземљу. Спратне етаже од 1. до 4. нивоа су типске, врло сличне организације уз мање разлике, са по једним станом на сваком спрату, величине око 140 м² (четворособни). Једино ће на нивоу 4. спрата постојати спољне степенице за излаз на равну зелену кров терасу. Партерни ниво за паркирање аутомобила поседоваће укупно 5 места за паркирање путничких возила. Два од пет места за паркирање биће реализована изградњом паркирне јаме са лифтовским механизмом за подизање и спуштање возила на површину.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити одговарајућу саобраћајну везу са главним и јединим приступним путем (Улицом Николе Пашића), довољан број паркинг места за путничке аутомобиле, излаз са парцеле на ободну улицу и низ неопходних инфраструктурних објеката.

9. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Грађевинска парцела број 1685/9 поседује облик ћириличног слова Г и прилично је правилна. Са површином од 430 м² је једва довољна за организацију садржаја колективног становања и из тог разлога не пружа пуно могућности за различиту организацију објекта и пратећег простора. Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима, односу према грађевинским линијама, односу према околним површинама јавне намене, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан или 1 локал), о организацији унутрашњег саобраћаја ... Предметна парцела поседује широк улични фронт према Улици Николе Пашића од 32,0 м. Дужина шире бочне међе према суседној парцели на истоку је 15,7 м, а уже бочне међе према суседној парцели на западу је 10,0 м. Овакве пропорција страница парцеле, уз услов да се објекат од ивица суседних парцела повуче за 3,0 м, захтевају велику пројектантску вештину у обликовању и организацији објекта.

Стамбено – пословна зграда са једним локалом у приземљу је организована као слободностојећи објекат на углу две саобраћајнице, са тим да је објекат приоритетно оријентисан према Улици Николе Пашића. И други суседни објекти, у непосредном окружењу, су слободностојеће организовани на припадајућим парцелама са минималним удаљењима (2,0 до 3,8 м) од међних линија парцеле 1685/9.

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

1. Грађевинска линија је стопљена са линијом регулације парцеле, према Улици Николе Пашића,
2. Растојање бочних и задњих грађевинских линија парцеле 1685/9 од међних линија према суседним парцелама је 3,0 м,
3. За потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта дозвољено је да поједини грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
 - грађевински елементи на објекту (у хоризонталној пројекцији) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена.
4. Број потребних паркинг места у случају становања одређује се по нормативу: 1 паркинг место на 1 стан, а у случају пословања 1 паркинг место на 1 локал.
5. Диспозиција постојећих (наслеђених) инфраструктурних траса

Према северозападу, односно према Улици Николе Пашића приземље предметног, новопланираног стамбено – пословног објекта је постављено на регулационој линији.

Према југозападу приземље зграде је од ивица парцеле 1685/11 удаљено 6,9 м. Према осталим парцелама на југу (према кат. парцели 1685/1), југоистоку и североистоку (према кат. парцели 1685/1) приземље зграде је повучено за више од 3,0 м.

Спратне етаже новог објекта су у виду препуста избачене у односу на приземље. На северозападној страни препуст спратних етажа је 0,9 м.

Како се ради о ужем центру насеља, у окружењу доминирају пословни, стамбено – пословни и стамбени објекти. Из тог разлога је логично и пожељно да се у овом потесу, дуж Улице Николе Пашића, планирају и граде стамбено – пословни објекти колективног становања средње висине, са или без пословних просторија у приземним етажама.

Пројекат се ради за малу грађевинску парцелу и функционално прилично сложену, па је неопходно строго рационално планирати простор.

10. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Индекс заузетости парцеле (однос између бруто површине под објектима и површине грађевинске парцеле помножено са 100).

Индекс изграђености парцеле (однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле).

1. Површина земљишта предметне парцеле бр. 1685/9 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбено - пословног комплекса - 430 м², односно 4,30 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 176,80 м², нето 156,55 м²
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбено - пословног објекта - 931,40 м²

Индекс заузетости парцеле

$$S_{ис} = \frac{176,8}{430} \times 100 = 41,12 \% < 75 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$S_{из} = \frac{931,40}{430} = 2,17 < 4,0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбено - пословног објекта – Пр+4 (приземље+четири спрата)
- објекат на врху поседује равну, зелену кров терасу
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – 7,0 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +120.65 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 18.90 м од околног тла уз могућност одступања због конструктивних захтева, руководећи се максимално прописаним светлим висинама за пословни простор 5,5 м и за стамбени простор 3,2 м.
- пројектована висина слемена објекта – приближно 18.90 м од околног тла уз могућност одступања због конструктивних захтева, руководећи се максимално прописаним светлим висинама за пословни простор 5,5 м и за стамбени простор 3,2 м.
- кота пода приземља објекта - +0.10 м у односу на ниво тла испред објекта

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

11. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ И ОДНОС ОБЈЕКТА ПРЕМА РЕГУЛАЦИОНОЈ И ГРАЂЕВИНСКОЈ ЛИНИЈИ

положај објекта на парцели

Планирани вишепородични стамбено - пословни објекат П+4 је постављен у северозападном и централном делу парцеле 1685/9, а конципиран је као слободностојећи објекат уз Улицу Николе Пашића. Постављен је уз северозападну регулациону и грађевинску линију. Предметна парцела има прилично правилан облик ћириличног слова Г, па су стране планираног објекта скоро паралелне ивицама парцеле 1685/9.

Унутрашње грађевинске линије (бочне и задња) дозвољене градње су повучене унутар парцеле 1685/9 за више од 3,0 м у односу на међне линије суседних парцела.

Приземље стамбеног објекта је од југозападне ивице парцеле (1685/11) удаљено 6,9 м, од југоисточне ивице (1685/1) 3,2 м и 3,4 м, а од североисточне (1685/1) је удаљено 6,2 м. Спратне етаже стамбеног објекта су са једне стране препуштене у односу на приземље. Препуштање је извршено у складу са Информацијом о локацији (на основу Плана генералне регулације). На предњој северозападној страни, спратне етаже су препуштене 0,9 м, у односу на основни габарит приземља, за колико прелазе допуштену предњу грађевинску и регулациону линију.

регулациона линија

Предметна катастарска парцела има правилан облик. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 1685/9 се са три стране граничи са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 1685/11, 1685/3 и 1685/1, а са једне (северозападне), са површином јавног земљишта. Граничи се са коридором улице Николе Пашића, на парцели 2929/3. Парцела број 1685/11 је остало грађевинско земљиште јавне намене, на којој је изграђен јавни паркинг и гасна станица у јавној својини.

Регулациона линија предметне парцеле бр. 1685/9 према фактичкој површини јавног земљишта одговара северозападној међној линији (граница парцеле), чиме положај регулационе линије остаје стопљен са физичким и катастарским ивицама парцела бр. 1685/9 и парцеле 2929/3.

грађевинска линија

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат су изграђени други стамбени објекти, па је грађевинска линија физички потпуно дефинисана. Планом генералне регулације

насеља Велика Плана положај и правац грађевинских линија у окружењу је само потврђен. Према Улици Николе Пашића главна (прописана и стварна) грађевинска линија објекта се поклапа са постојећом регулационом линијом.

Планом генералне регулације Велика Плана, прецизирано је да вишепородичан стамбени или пословни објекат мора бити удаљен минимално 3,0 м од ивица суседних парцела. У овом случају тај услов је у потпуности испоштован.

Планом генералне регулације Велика Плана је дозвољено да спратне етаже вишепородичних објеката поседују грађевинске елементе у виду испада. Само у ситуацији када су испади виши од 3,0 м у односу на коту терена, могу прелазити главну (прописану) регулациону линију максимално за 0,9 м.

Према Улици Николе Пашића, на северозападној фасади, препусти објекта на спрату су планирани за 0,9 м.

Положај регулационих и грађевинских линија новопланираног објекта на парцели, приказан је у графичком прилогу бр. 3 - Ситуациони план – План нивелације и регулације. Аналитика геодетских тачака, па самим тим и тачна просторна диспозиција Регулационе линије, одређена је координатама међних тачака у склопу овереног Катастарско – топографског плана

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7506141.768	4909531.239
O2	7506160.278	4909541.028
O3	7506164.754	4909532.563
O4	7506153.719	4909526.729
O5	7506152.411	4909529.204
O6	7506144.935	4909525.250

12. НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је релативно раван. Постоји природни, блажи пад земљишта по две равни. Нагиб је од запада према истоку 2,3 % и од севера према југу 2,3 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 120,06 до 120,83 мнв. Пад је присутан дуж коловоза обе улице (Николе Пашића и приступног пута до паркинга). Мањи пад је планиран од новог објекта ка ивицама тротоара, према коловозу. Терен је стабилан и добре носивости.

Обе улице и Улица Николе Пашића и пут - улица до паркинга поседују изграђене коловозе, ивичњаке и тротоаре. То значи да су површине јавне намене конструктивно скоро у потпуности изграђене и да поседује нивелете које су непроменљиве.

Висинска кота пода приземља вишепородичног стамбено - пословног објекта на парцели 1685/9 је планирана на 120,65 мнв и 10 цм је виша у односу на коту тротоара испред улаза у објекат. Од ивице објекта присутан је пад тротоара према коловозу. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преско 1% од објекта и са саобраћајне површине. Коловоз улице Николе Пашића нема изграђен колектор за одвођење атмосферске воде.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +120,65 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља предметне стамбене зграде П+4 на месту локала.

Пројектована армирано бетонска плоча (дно) паркирне јаме је приближно 2,81 м ниже у односу на реперну коту +0,00, односно приближно је 2,71 м укопана у односу на тло и налази се на апсолутној коти + 117,84 мнв. Конструктивна дебљина подне плоче је ~ 15 цм.

Целокупно нивелационо решење предметног комплекса, детаљно је садржано у графичком прилогу бр. 3 - Синхрон ситуациони план постојећег стања - план нивелације, регулације и инфраструктуре, али и у оквиру других графичких прилога.

13. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана грађевинским линијама. Планирани индекси заузетости парцеле од 41,12 % и индекс изграђености парцеле од 2,17 имају осредње вредности и значајно су испод максимално допуштених за грађевинско земљиште у ужој градској зони. Овакве вредности се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације. Међутим, без обзира на коефицијенте, када се у обзир узме мала површина парцеле од 430 м², терет на југозападном делу парцеле за пролазак доставних возила ка топлани и све изграђене инфраструктурне трасе са минималним заштитним појасевима, види се да је парцела изузетно оптерећена.

Расположив простор парцеле и позиционирање објекта унутар прописаних регулационих и грађевинских линија, а сходно намени и функционалној потреби, је крајње рационално искоришћен. Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат стамбеној изградњи, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима. При томе се није заборавило на формирање и уређење зелених површина. Неизграђеног простора на парцели за зеленило има довољно и то у ободним површинама на југу, југоистоку и истоку. За додатно зеленило и посебан визуелни доживљај послужиће и равна зелена кровна тераса, на врху објекта. Непосредни ободни појас око објекта и према улицама ће бити искоришћен за формирање тротоара и пешачког приступа до објекта. Паркирање на парцели изводиће се приступним коридором са приступне улице (на парцели 1685/11) до организованог простора за паркирање возила новопланиране зграде. Приступни пут-улица представљаће паркирну саобраћајницу за јавни паркинг на парцели 1685/11 и уједно интерну саобраћајницу за повезивање Улице Николе Пашића и парцеле 1685/9.

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

14. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Предметна локација, односно парцела бр. 1685/9 је позиционирана на раскрсници улица Николе Пашића, пута-улице (на парцели 1685/11) паралелног са Устаничком улицом и Булеваром Деспота Стефана. Међутим, само је са две стране, северозападне и југозападне, директно тангирана поменути градским саобраћајницама, док је индиректно у вези са Булеваром Деспота Стефана.

Улица Николе Пашића (на кат. парцели 2929/3) је примарна градска саобраћајница великог интензитета саобраћаја, широког габарита од 19,7 м, са ширином коловоза од ~ 8,1 м и двосмерним саобраћајем. Поседује радијалан правац у односу на центар. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и углавном изграђеним тротоарима. Дуж улице Николе Пашића је делимично реализовано подужно паркирање намењено путничким возилима.

За предметну локацију и будућу стамбено – пословну зграду, улица Николе Пашића, има изузетно важан саобраћајни значај, јер је, сходно условима ЈКП Милош Митровић (бр.1508/19), цела функционална организација зграде, директно или индиректно усмерена према овој саобраћајници. Улица Николе Пашића (део катастарске парцеле 2929/3) је проглашена јавним градским земљиштем којим управља општина Велика Плана.

Приступни пут-улица (на кат. парцели 1685/11) је терцијална градска саобраћајница малог интензитета саобраћаја, са изграђеним асфалтним коловозом, ивичњацима и једностраним тротоаром. Она је уског уличног профила од 6,2 м, са уским коловозом од 4,1 м и широким тротоаром од 2,1 м. Улица је у режиму саобраћаја намењена неизменичном двосмерном

саобраћају (без дефинисаних саобраћајних трака) јер повезује Улицу Николе Пашића и јавни паркинг простор путничких аутомобила, а завршава се слепо. Као таква она је остало земљиште јавне намене. Осим паркинга возила, у њеном коридору је изграђена регулациона гасна станица. Како се на суседној парцели 1685/3 налази примаран инфраструктурни објекат великог значаја, у форми приземног, слободностојећег објекта котларнице Градске топлане, пут-улица је заједно са уским делом предметне парцеле 1685/9 (југозападни део ширине 1,8 м) коридор за приступ доставних возила и камиона до објекта котларнице. За предметну локацију и будућу стамбено - пословну зграду, пут паралелан Устаничкој улици има значај интерне саобраћајне комуникације ка главној приступној улици Николе Пашића.

Предметна грађевинска парцела 1685/9 је прилично мала за организацију вишепородичног становања (430 м²) и додатно оптерећена наслеђеним теретом у југозападном делу парцеле у ширини од 1,8 м. У великој мери је оптерећена наслеђеним инфраструктурним водовима. Са друге стране налази се на врло атрактивној и динамичној локацији, на којој је пожељно градити вишеспратни објекат.

Узимајући у обзир све предуслове, инвеститор се определио за класичну организацију парцеле са отвореним паркингом уз стамбену зграду и за класичну организацију објекта са локалом у приземљу и становима на спратним етажама. Од предходне концепције са изградњом подземне гараже и објекта веће површине уз предходно именовање већине инсталационих траса са парцеле, се одустало. Број паркинг места је димензионисан према прописаним параметрима и реалним просторним могућностима парцеле. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место по јединици стамбеног простора, односно једно паркинг или гаражно место по локалу, што у пракси износи:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – спратност П+4

ПРИЗЕМЉЕ – 1 локал површине 129,05 м² = 2 паркинг места

I, II, III и IV СПРАТ – 1 стан по спрату x 4 спрата = 4 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 6 места

Из овога се види да ће предложено концептуално решење простора бити дефицитарно за 1 паркинг места, што ће бити прецизно одређено техничком документацијом. Локална самоуправа је Планом генералне регулације насеља Велика Плана предвидела, да у ситуацији када инвеститор није у ситуацији да на грађевинској парцели, на којој гради, обезбеди потребан број паркинг места, проблем недостајућег броја паркинг места до 20 % од укупног потребног броја паркинг места, може да се реши уплатом одређеног износа накнаде, а у складу са посебном Одлуком о износу накнаде за недостајуће паркинг место.

На предметној парцели, у југозападном делу, предвиђена је изградња простора за попречно паркирање 3 путничка аутомобила власника станова. Паркирна места у партеру стамбено - пословне зграде су комфорна (димензија 5,0 x 2,35 м).

Уз отворени паркинг уз зграду, планирана је изградња армирано бетонске паркирне јаме (укупне димензије 6,15 x 3,0 м и укупне дубине 2,86 м у односу на ниво тла) за истовремено паркирање два путничка возила власника локала. Паркирна јама ће поседовати аутоматизован механизам, врсту ауто лифта за подизање и спуштање возила приликом испаркиравања, чиме се штеди простор. Теретни ауто механизам и паркирна јама, смештени су у јужном делу парцеле, вршиће подизање аутомобила из доњег нивоа до нивоа приземља.

Графички део пројекта бр.4 – План саобраћајних комуникација.

15. АРХИТЕКТОНСКО И ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

У архитектонском и естетском обликовању новопланираног објекта одлучујућу улогу има намена објекта, односно њена функционална организација и окружење са којим објекат треба да буде уклопљен.

На парцели је планирана реализација вишепордичног стамбено - пословног објекта, максималне спратности П+4. Објекат је постављен северозападно и централно на парцели, као слободностојећи објекат у раскрсници чак три улице.

Приземље, бруто површине од 176,8 м², димензија у основи 20,9 x 9,6 м ће бити искоришћено за формирање великог локала, степенишне и лифтовске вертикале. Све надземне етаже будућег објекта биће стамбеног карактера, бруто површине 188,57 м² по етажи.

У околини, што се тиче спратности, нема уједначених објеката. Објекат котларнице је приземан, колективне стамбене зграде иза П+8, а пословног објекта поред П+1. У непосредном суседству, дуж Булеvara Деспота Стефана су породичне куће спратности П и П+1. Међутим, спратност П+4 је потпуно дозвољена за зону ужег центра насеља, а новопланирани објекат спада у ред објеката средње спратности.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у масивном систему. Темелји, стубови и греде свих зидова градиће се у армираном бетону, масивне испуне зидова од префабрикованих блокова, а главни елементи кровне конструкције од бетонских греда и луних плоча. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Стамбене делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна конструкција је равна армирано - бетонска, а кровни покривач је сендвич синтетички слој, посебно прилагођен проходним кровним терасама.

Колективна стамбена зграда биће опремљена свим инсталационим прикључцима (ел. енергија, вода, канализација, тт прикључак, интернет везе, а условно гасом или централним грејањем).

16. ИНФРАСТРУКТУРА

Како се ради о централном градском подручју и то уз важну саобраћајницу, локација поседује све предуслове за повезивање на инфраструктурне водове.

Предметна локација је у приличној мери оптерећена наслеђеном комуналном и техничком инфраструктуром, која је положена од стране јавних дистрибутера преко парцеле, обзиром да је иста, дуго година била неизграђена. Инвеститор је припремајући изградњу, у сарадњи са управљачима инфраструктуре, изместио електро каблове, без угрожавања функционалности. Измештање цеви топлификације би било врло скупо и нерентабилно, а озбиљно би продужило период изградње објекта.

1. Електроенергетска мрежа

Обзиром да се ради о самом центру насеља Велика Плана, непосредно окружење предметне локације је опремљено електроенергетском дистрибутивном мрежом, завидног капацитета. Постојећа нисконапонска мрежа у зони будуће изградње је довољна, односно већег капацитета, зато што је наменски димензионисана за стамбене, пословне и јавне објекте који се и иначе граде у овој зони.

У приземљу вишепородичне стамбене зграде П+8 на југоистоку, у употреби је трафо станица „С1“ напонског нивоа 10/0,4 kV. За потребе стављања у функцију новог колективног стамбено - пословног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици „С1“ напонског нивоа 10/0,4 kV, (на парцели 1685/4), преко кат. парцеле 1685/1 кроз подземни ров, положи нисконапонски прикључни кабловски вод ПП00-А 4 x 150мм. На тај начин је неопходно извршити повезивање ТС непрекидно са једним подземним каблом, типа ПП00-А 4 x 150 мм кроз кабловице од ПВЦ-а, до кабловског прикључног ормара, планираног на фасади новоизграђеног објекта.

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

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору Улице Николе Пашића (кат. парцела 2929/3), супротног страном у односу на страну на којој је планирана изградња предметног објекта, у зони испод тротоара, постоји изграђени водоводни вод АЦ Ø 125 мм.

На супротној страни Улице Николе Пашића, односно испод коловоза приступног пута – улице која од Улице Николе Пашића води до јавног паркинга (на кат. парцели 1685/11), у зони будуће изградње новопланираног објекта, постоји изграђени водоводни вод ПЦ Ø 110 мм, који је довољан за комплетну дистрибуцију пијаће воде објекта, и евентуално за потребе рада спољашње хидрантске мреже. Притисак воде у оба цевовода је 3,2 до 4,1 бар.

Новопланирани стамбено – пословни објекат прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко централне водомерне шахте димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће се монтирати један водомер. Један централни за потребе пијаће воде станара, санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже.

На мрежу градског водовода, трасом ДН Ø 50 мм прикључити новопланирани стамбено - пословни објекат.

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

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

3. Фекална и атмосферска канализација

Предметни комплекс има потребе за фекалном и атмосферском канализацијом. На овом подручју постоји јавна мрежа фекалне канализације. У коридору Улице Николе Пашића (испод коловоза), средином улице, положена је линија фекалне канализације, Ø 315 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор Улице Николе Пашића.

Предвиђено је да се стамбени комплекс канализационом линијом Ø 150 мм, преко канализационе (ревизионе) шахте прикључи на улични фекални одвод Ø 315 мм улице Николе Пашића. На парцели је планирана једна ревизиона шахта фекалне канализације.

Стамбено - пословни објекат има првенствено потребу за фекалном канализационом мрежом, док се са саобраћајних и пешачких површина, те кровних равни објекта атмосферске воде морају негде одводити. Већи део кишне воде са крова објекта могуће је водити ка зеленим површинама, формираним по ободу парцеле. Мању количину воде, слободним падом, преко тротоара, водити ка коловозу Улице Николе Пашића, па уводити у систем атмосферске канализације неке друге улице. О томе се мора водити рачуна при планирању. Крајњи реципијент отпадних вода мора да буде мешовити колектор атмосферско-фекалног типа.

Одводњавање атмосферске воде са објекта, пешачких и асфалтних површина саобраћајнице, решава се путем одвођења воде системом падова равни ка каналима и сливницама у атмосферску канализацију. Обезбедити минималан пад саобраћајнице и тротоара од 1-1,5 %.

4. Гасна мрежа

Насеље Велика Плана је у највећем обиму гасификовано, односно изграђена је обимна мрежа гасних инсталација до потрошача. Мрежа је базирана на дистрибутивним гасним водовима положеним у јавним површинама улица.

У непосредној близини предметне парцеле, у оквиру суседне парцеле јавне намене 1685/11, је изграђена слободностојећа мерно регулациона гасна станица намењена редукцији притиска у гасним инсталацијама. Од гасне станице, дуж коловоза приступног пута-улице на парцели 1685/11 и испод тротоара Улице Николе Пашића (северозападном страном), па даље према центру Велике Пlane је изграђена и пуштена у експлатацију дистрибутивна гасоводна мрежа, ДН 180 са притиском од 4 бара у цевима. Ова траса се у зони око раскрснице са Улицом Деспота Стефана делимично шири. На ову трасу је могуће прикључити планирани објекат или у фази изградње објекта или накнадно и тиме дуготрајно решити проблем грејања и припреме топле воде.

Повезивање потрошача је избор власника појединачних објеката, а подлеже одређеним правилима. Из разлога рентабилности, надлежно дистрибутивно предузеће захтева да за прикључење постојећег објекта колективног становања на дистрибутивну гасоводну мрежу најмање 50 % потенцијалних потрошача из објекта колективног становања потпише Уговор о изградњи гасног прикључка. Приликом планирања и изградње колективних стамбених објеката инвеститор се може одредити за повезивање новопланираног објекта на дистрибутивну гасну инсталацију, чиме преузима обавезу финансирања трошкова изградње гасног прикључка, што касније утиче на цену некретнина.

5. Телефонска мрежа

Подручје посматране локације је комплетно опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима испод тротоара Улице Николе Пашића, постављене подземно са исте стране улице као и новопланирани објекат на кат. парцели 1685/9. Новопланирани стамбено – пословни објекат је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, односно на постојеће ТК инсталације.

6. Грејање - топловод

Предметна парцела 1685/9 се у јужном делу граничи (наслања) на кат. парцелу 1685/3 на којој је изграђен примарни инфраструктурни објекат у виду приземне, слободностојеће котларнице градске Топлане. Котларница као енергент користи природни гас, а опрема која се уграђује у котларницу третира се као опрема под притиском.

На предметној катастарској парцели 1685/9, на којој се планира изградња стамбено – пословног објекта, постоји изграђена дистрибутивна топловодна мрежа са два армирано бетонска окна, која је изграђена за напајање корисника и за коју је добијена грађевинска дозвола. Наведена дистрибутивна топловодна мрежа чини примарни део топловода који представља три гране са по два цевовода (потисни + повратни) пречника ДН 200 мм, разводног шахта у коме су раздвојене две гране топловода као и прикључна шахта. Поред дистрибутивног топловода постављена је оптичка веза која повезује котларницу и кориснике. Поред линије топловода, на предметној парцели се налази канализациони прикључак којим се отпадне воде из котларнице одводе до канализационе шахте у Улици Николе Пашића. Како се наведена дистрибутивна топловодна и канализациона мрежа налазе у источном углу парцеле 1685/9, инвеститор је одлучио да постојећу мрежу не дира, већ да габарит новопланираног објекта редукује (смањи), односно да га прилагоди диспозицији топловода и тиме поједностави реализацију инвестиције. Објекат стамбено – пословне зграде за колективно становање, спратности П+4, може се прикључити на даљински систем грејања, путем дистрибутивног уличног топловода. За потребе прикључења на систем централног грејања, инвеститор је у обавези да обезбеди прикључну шахту на предметној парцели, део топловодне мреже од прикључног шахта на дистрибутивни топловод, затим део прикључног топловода (део топловодне мреже од прикључне шахте до топлотне подстанице) и прикључну кућну топлотну подстаницу. Топлотну подстаницу пројектовати са плочастим измењивачем топлоте, а топлотна подстаница мора да задовољи техничке прописе у погледу простора и уграђених елемената. Прикључак топлотне подстанице на електричну мрежу мора бити независан са посебним мерењем. Од топлотних подстаница цевним разводом централног грејања до индивидуалних прикључних ормарића у ходничким деловима зграде, на разводном мрежом унутар станова до радијатора. Условима ЈКП „Топлана“ дата је могућност прикључка нових зграда на топловодну мрежу. Систем централног грејања већ је успостављен до суседних објеката, на суседним парцелама. Избор начина грејања одредиће инвеститор сходно потребама и могућностима. Систем грејања дефинисаће се пројектом документацијом.

17. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

На локацији обухваћеној израдом Урбанистичког пројекта планирана је изградња вишепородичног стамбено - пословног објекта. Стамбени објекат поседоваће једну централно

постављену степенишну вертикалу. Реализација изградње објекта је планиран на земљишту површине 430 м² и бруто површином објекта у основи од 176,80 м².

Објекат ће се градити са спратношћу Пр+4, висином кровног венца на коти -18,00 м у односу на тло. У приземљу је углавном локал, а на свим етажама објекта су станови. Укупно 4 стана приближно исте површине, односно по један стан на спрату. Део приземља је искоришћен за формирање једног локала, а други део за формирање путничког лифта и степенишне вертикале.

Ова стамбено – пословна зграда не спада у ред оних објеката за које се прибавља сагласност МУП-а, али је пожељно применити основне мере заштите од пожара.

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

Примаран саобраћајни правац за наступање возила ватрогасне службе је улични коридор Улице Николе Пашића. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови су задовољени у случају све три улице (Устаничке и Булевара Деспота Стефана). Радијус кривине на раскрсници Улице Николе Пашића и осталих ободних улица (Устаничке и Булевара Деспота Стефана) је задовољавајући и већи од минимално дозвољеног и потпуно прилагођен потребама ватрогасних возила. Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко улица Момира Гајића и Краља Александра до улице Николе Пашића.

Мала површина парцеле од 4,3 ара, скромна висина објекта и приступ објекту возилом са три стране, оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на северозападној и југозападној фасади комплекса, на којима постоји могућност комфоног прилаза ватрогасним возилом објекту. Простор тротоара и коловози улица око новопланираног објекта су комфорни.

Сходно Закону о заштити од пожара, овакав тип стамбеног комплекса – слободностојећа вишепородична стамбено - пословна зграда, спратности П+4, укупне површине мање од 2000 м², за овај објекат се не прибавља сагласност МУП-а, Сектора за ванредне ситуације на техничку документацију и није у обавези да поседује системе за откривање и дојаву пожара и спољну хидрантску мрежу у ситуацији када је кота пода последње етаже нижа од 22 м, односно када зграда не спада у групу високих зграда. Осим у ситуацији када инвеститор жели да изврши додатно инвестиционо улагање и тиме повећа безбедност станара. У том случају воду за потребе коришћења спољашњег хидранта осигурати из градске дистрибутивне водоводне мреже Ø110 мм, под условом да у уличном коридору постоји водоводна траса која поседује тражени капацитет.

18. ЕВАКУАЦИЈА СМЕЋА

За потребе комплекса, југозападно, у доњем делу парцеле уз тротоар пута на парцели 1685/11, планиран је уређен, асфалтиран или бетониран плато за смештај два контејнера капацитета 1100 литара. Пажњење контејнера предвиђено је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

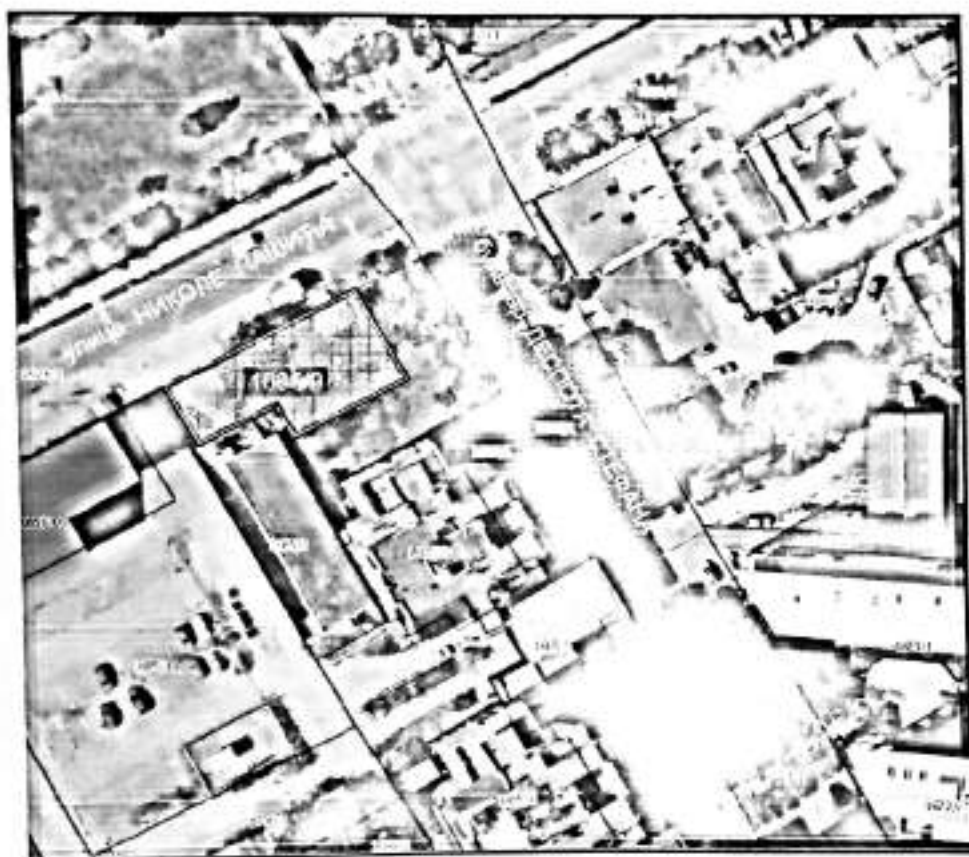
19. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И НЕИЗГРАЂЕНИХ ПОВРШИНА

Понуђеним пројектним решењем на парцели 1685/9 је обезбеђено ~ 125,5 м² зелених површина, што износи ~ 29,19 % од укупног расположивог простора.

Стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односно на околно тло од +10 цм. Како би се обезбедила боља функционална организација зграде, улаз у стамбени пословни део објекта је постављен са тротоара Улице Николе Пашића, а ободни простор око



ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ



УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ



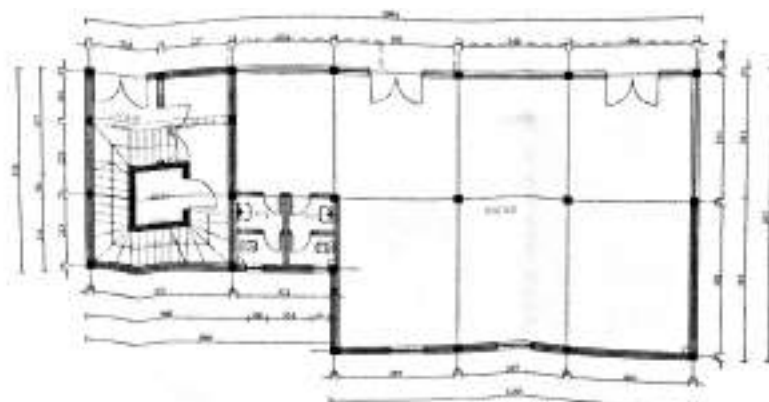
БИРО „ЕКО - ПЛАН ПЛУС“, ГРАЂ. РАДНА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ НИКОЛЕ ПАШИЋА 66, БЕЛГРЕДА ПЛАНА		БРОЈ ПРОЈЕКТА 00 / 2020	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословног зграде П+4 на кат. парцели 16859 К.О. Београд Плана 1			
ПРОЈЕКТОР	Самостална занатска и трговинска радња „ТЕХНО СЕРВИС“, Стефан Дејан, предузетник, Николе Пашића 66, Београд Плана 1		
ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ			
УРЕДНИК	Н. Урошевић, дипл. арх. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА 1	
ПРОЈЕКТОР			
ОБРАЗЛОЖЕЊЕ			
ОДГОВОРНО ЛЕЖЕ М. НОВАКОВИЋ, дипл. грађ. инж.	РАДНИЦА	ДАТУМ ИСЦРТАЈЕ март 2020 год.	



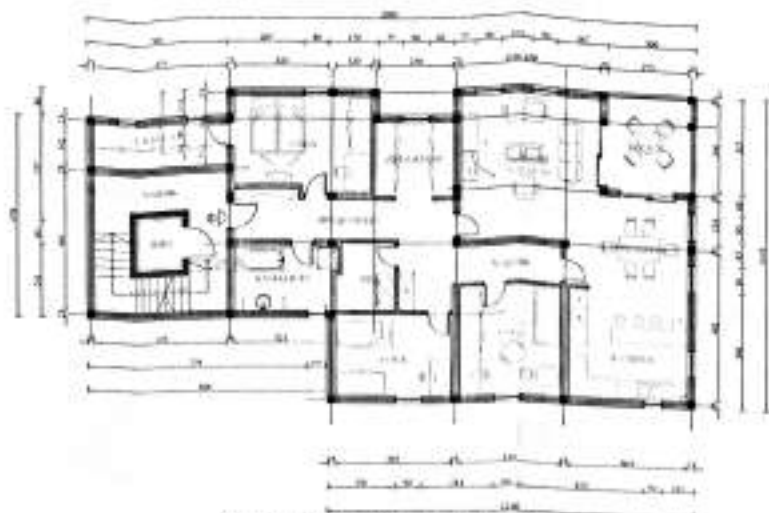
БЫВШАЯ ДЕЧНОТА СЛЕДОВА

ДОСТУПЕН ПРАВИЛА БОЛОВАЊА НА ТЕРИТОРИЈИ

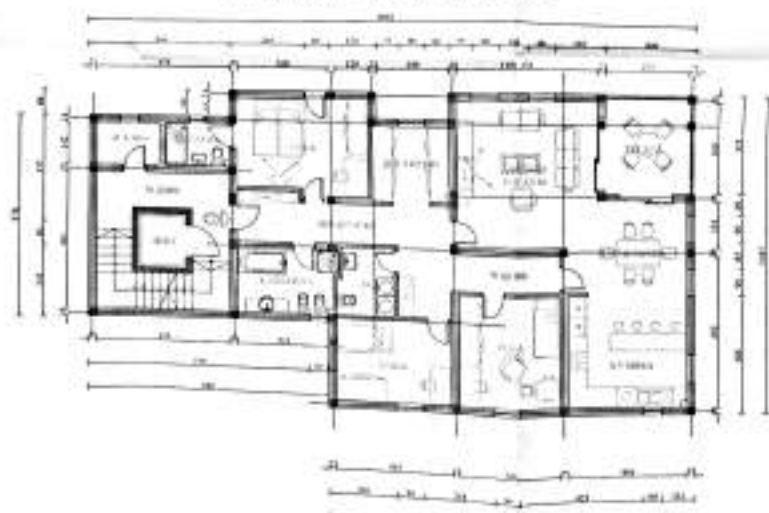
[illegible][illegible]



OCTOGA DECEMLA CÂMBIIE DEVAL - P = 100

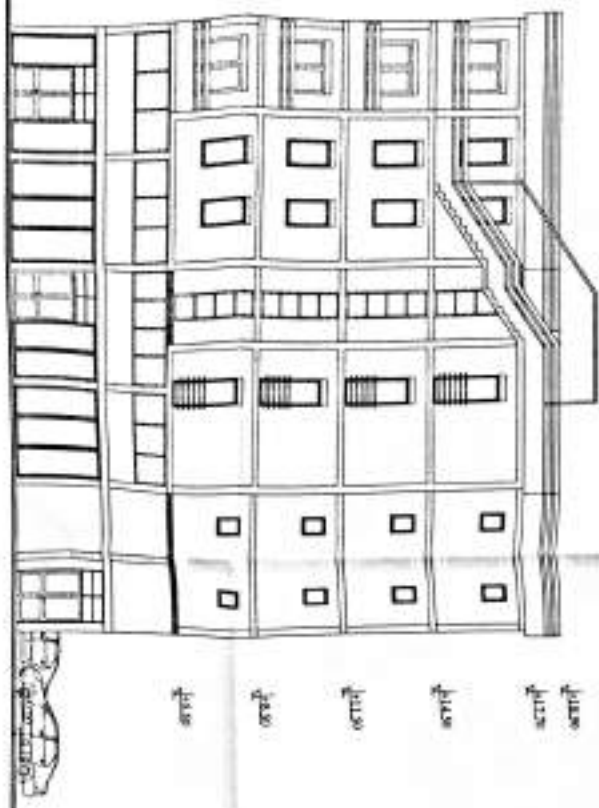


OCTOBER 1. STPATA STAMENET STAGE - P=1100

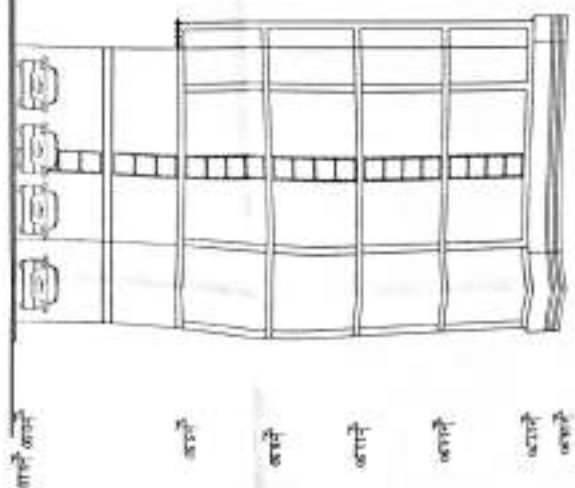


ОСНОВА 1 и 3 СЪРЪТА СТАМБЕЛИ ИВАКЕ - 191100

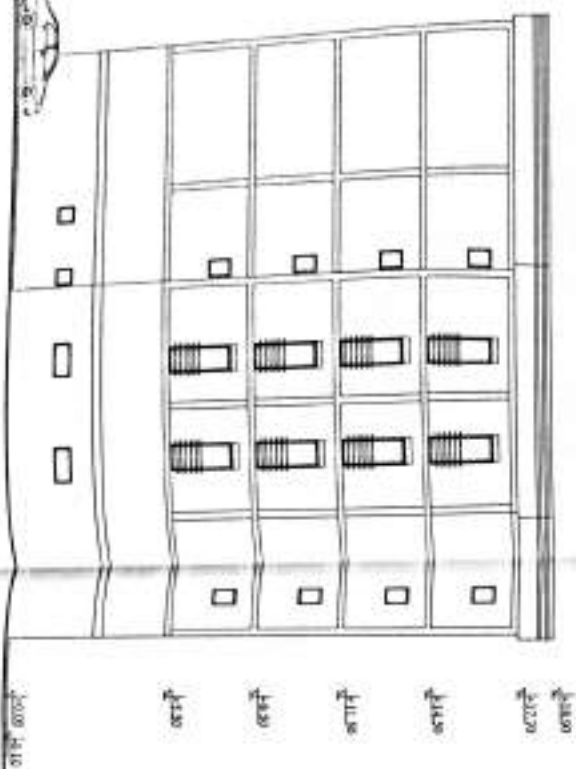




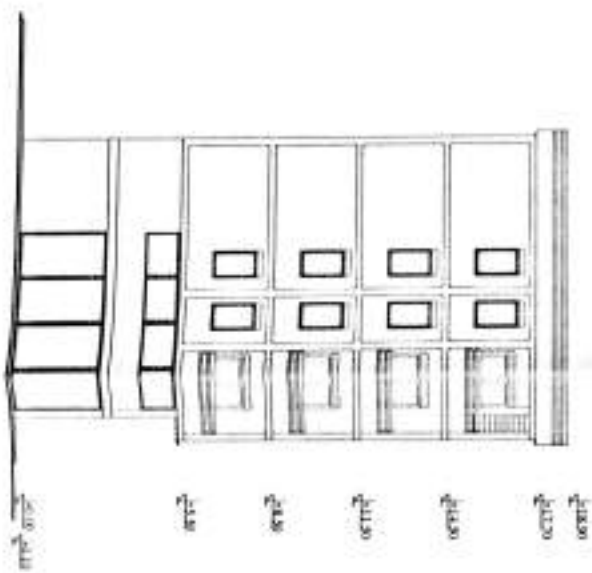
ПОЛЫЖКИН - СЕРГЕЕВ (V) ИТТЛ СТАБЕНО - ПОСЛОБНОЕ ОБЪЕКТ 7-1:150



ПОПЕЧЕНИЙ ИЛИ СТАВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ Р-1150



ПОЛЫ АРИЛ-ВИНИЛСОВЫХ (ЭПОКСИДНЫХ) ИЛИ АЛКИЛ-ЭПОКСИДНЫХ Соединений. Часть 1. 190



ПОПЕРЕЧНИ - СЕБЕНОМОСТОЯЩИ ИЛИ СВАЗАННО - ПОПЕРЕЧНО СЪСТАВ

[illegible]