

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВЕЛИКА ПЛАНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађевину, имовинско-правне
и комунално-стамбене послове
Датум: 28. 05. 2021. године
Број: 353-81/2021-III/06

На основу члана 63. *Закона о планирању и изградњи* („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС, 98/13 – одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020) и члана 83. *Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања* („Службени гласник РС“, бр. 32/19), Одељење за урбанизам и грађевину, имовинско-правне и комунално-стамбене послове Општинске управе општине Велика Плана

О Г Л А Ш А В А
ЈАВНУ ПРЕЗЕНТАЦИЈУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
за изградњу стамбено-пословне зграде Пр+4 на кп бр. 5493 КО Велика Плана 1
општина Велика Плана

1. На јавну презентацију излаже се Урбанистички пројекат за изградњу пословно-стамбене зграде П+4, урађен од Самосталног бироа за пројектовање, надзор и инжењеринг "Кућа Аврам" Смедеревска Палнка, Шулејићева 1, подносиоца захтева за потврђивање Урбанистичког пројекта Привредног друштва за унутрашњу и спољњу трговину, производњу и услуге "НИКИО GROUP" д.о.о. Велика Плана, Микке Јовановића бр. 1.

2. Позивају се сва заинтересована физичка и правна лица да изврше увид у Урбанистички пројекат, као и да у току трајања јавне презентације доставе своје примедбе и сугестије у писаном облику, надлежном органу, Одељењу за урбанизам и грађевину, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Општинска управа општине Велика Плана, ул. Милоша Великог бр. 30, Велика Плана, путем писарнице Општинске управе, поштанском доставом или преко електронске поште на адресу: urbanizam@velikaplana.rs.

3. Лице овлашћено од стране надлежног органа за давање обавештења о садржају јавне презентације је Драгољуб Живковић тел. 062/80 80 80 5 или преко електронске поште: zivkovic.dragoljub1@gmail.com.

4. Јавна презентација Урбанистичког пројекта ће бити одржана у трајању од 7 дана, у периоду од 28. маја, до 4. јуна, 2021. године у канцеларији бр. 52 на другом спрату у згради општине Велика Плана и на званичној интернет страни општине Велика Плана, у делу за оглашавање на интернет адреси: www.velikaplana.rs.

Одељење за урбанизам и грађевину,
имовинско-правне и комунално-стамбене послове

САМОСТАЛНИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР И ИНЖЕЊЕРИНГ



дипл.инг. Арх. Аврам Крстић

11420 См. Паланка, Шулејићева 1, Пошт. Фах 20

тел./факс: 026/322-066, 340-230 моб. 063/308-652

e-mail: avramk@eunet.yu <http://solair.eunet.yu/~avramk>

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ Пр+4
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 5493 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1**

ПРЕДМЕТ :	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ П + 4 НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 5493 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1
ИНВЕСТИТОР :	ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА УНУТРАШЊУ И СПОЉНУ ТРГОВИНУ, ПРОИЗВОДЊУ И УСЛУГЕ НИКИО GROUP д.о.о. ВЕЛИКА ПЛАНА Мике Јовановића бр. 1 ВЕЛИКА ПЛАНА
АУТОР ПРОЈЕКТА :	НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инг.арх.
ОБРАЂИВАЧ :	САМОСТАЛНИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР И ИНЖЕЊЕРИНГ „КУЋА ” СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :	АВРАМ КРСТИЋ, дипл. инж. арх.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. КОПИЈА ПЛАНА ПАРЦЕЛА P=1:1000
2. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ P=1:1000
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 Технолошки поступак производње јаја
 - 6.4 Регулационо решење
 - 6.5 Нивелационо решење
7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 8.1 Уређење зелених површина
 - 8.2 Уређење слободних површина
 - 8.3 Евакуација смећа
9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ
10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 10.1 Електроенергетска мрежа
 - 10.2 Водоводна мрежа
 - 10.3 Фекална и атмосферска канализација
 - 10.4 Гасна мрежа
 - 10.5 Телефонска мрежа
 - 10.6 Грејање - топлотни
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 ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ 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
- 6.1 ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ СПРАТОВА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ P=1:150
- 6.2 ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P=1:150

САМОСТАЛНИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР И ИНЖЕЊЕРИНГ



дипл.инг. Арх. Аврам Крстић

11420 См. Паланка, Шулејићева 1, Пошт. Факс 20

тел./факс: 026/322-066, 340-230 моб. 063/308-652

e-mail: avramk@eunet.yu <http://solair.eunet.yu/~avramk>

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 и 9/2020), И ОСНИВАЧКОГ АКТА, ДОНОСИМ

РЕШЕЊЕ

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

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ П + 4

НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 5493 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА I

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

бр. лиценце 200 0996 07



ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ПРОЈЕКТАНТА
АВРАМ КРСТИЋ, дипл.инж.арх.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено - пословне зграде П+4
на катастарској парцели 5493 К.О. Велика Плана I

1. УВОД

Повод израде пројекта је стварање и провера свих релевантних предуслова за изградњу објекта за колективно становање са локалом у приземљу, који је предвиђен као слободностојећи објекат, спратности П+4, на катастарској и грађевинској парцели 5493 у насељу Велика Плана. Поред изградње стамбене зграде планира се формирање неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији становања.

Изградња предметног вишепородичног, стамбено - пословног објекта је планирана на грађевинском земљишту у приватној својини, који је у склопу К.О. Велика Плана I. Обзиром да је околно земљиште изграђено, локација је комунално опремљена.

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

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

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. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 5493 К.О. Велика Плана I.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом предметне кат. парцеле 5493, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, стамбеног комплекса. Граница обухвата и део коридора Улице Краља Александра. У уличном профилу приступне

саобраћајнице су положене трасе секундарних инфраструктурних система, а који су кључни за повезивање стамбених зграда на систем техничке и комуналне инфраструктуре.

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

На основу Плана генералне регулације насеља 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 грађевинског подручја Велика Плана I. Припада зони **5. Градска стамбена зона**. Део је зоне у којој треба да доминира вишепородично становање, али у којој се могу планирати и друге врсте и намене објеката као што су: јавни и инфраструктурни објекти, вишепородични стамбени објекти, комерцијални садржаји, објекти терцијалних делатности, спорта и рекреације.

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

- Деоба, укрупњавање и исправка граница грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације,
- Минимална површина грађевинске парцеле у Градској стамбеној зони је 250 м².
- Минимално лице парцеле према улици је 10 м,
- Постојеће катастарске парцеле које не задовољавају напред наведена правила, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20 % по једном критеријуму (минимална површина или минимална ширина лица према улици).
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру породичног становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене, као и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава друге објекте и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је II.
- Објекат на парцели може бити постављен као слободностојећи објекат или као објекат са физичким ослоном на други објекат на парцели,
- Удаљеност новог објекта, било које намене, од другог објекта на суседној парцели, односно од границе суседне парцеле, прописано је применом правила о удаљености, а садржано је у посебним правилима градње Плана. Изузетно, објекат се може градити и на мањој удаљености од прописане уз писмену сагласност суседа,
- Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена. Висина објекта је одређена бројем дозвољених етажа по појединим зонама и намени. Конструктивна висина етаже:
 - За стамбене објекте и помоћне стамбене објекте максимално 3,2 м,
 - За остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) максимално 5,5 м,Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м.
- 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 II (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију :

- 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
- 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,
- 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објекта, под условом да су постављене на висини већој од 3,0 м
- Грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
 - 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
 - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
 - 0,9 м на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 2,5 м
 - 1,2 м на делу објекта према задњем дворишту, уз услов да је најмање растојање од задње линије суседне грађевинске парцеле једнако или веће од 5,0 м
- Еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,
- Отворене спољне степнице могу се постављати уз објекат, према улици ако је грађевинска линија најмање 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у габарит објекта,
- Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију и то:
 - 0,15 м стопе темеља и подрумски зидови до дубине од 2,6 м испод коте тротоара,
 - 0,5 м стопе темеља и подрумски зидови веће дубине од 2,6 м у односу на коту тротоара,
 - 1,0 м шахтови подрумских просторија,
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле
- За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван јавног пута. Број потребних паркинг или гаражних места одређује се по нормативу:
 - У случају становања - 1 паркинг место на 1 стан,
 - У случају пословања и комерцијалних делатности – 1 паркинг место на 70 м² корисне површине објекта или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу, уколико је засебна пословна јединица мања од 70 м² корисне површине,
 - У случају туризма – број паркинг места износи 60% од укупног броја соба или апартмана,
 - У случају производних делатности – 1 паркинг место на 200 м² бруто површине објекта
- Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина,
- За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м,
- Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограђивање грађевинске парцеле може се извести зиданом оградом до висине од 0,9 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела може имати и већу висину од 1,4 м, али уз сагласност суседа. Непрозирна зидана ограда стубове ограде мора имати на земљишту власника ограде,

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,
- Индекс изграђености за Градску стамбену зону је 3,0. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етажне које се користе за помоћни и гаражни простор

Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у Градској стамбеној зони

- Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 5 и више стамбених јединица.
- Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти),
- Најмања грађевинска парцела за вишепородичан стамбени објекат је 500 м²,
- На парцели се могу градити вишепородични слободностојећи, објекти у непрекинутом и прекинутом низу,
- Растојање регулационе линије од грађевинске линије према улици Краља Александра је 5,0м,
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м. Изузетно вишепородични стамбени објекти спратности до П+4, могу бити и на мањем растојању уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа,
- Спратност вишепородичних стамбених објеката може бити у зони средњих густина становања, као што је градска стабена зона, П+2 до По+П+6,
- Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,
- Индекс изграђености за Градску стамбену зону је 3,0,
- Индекс заузетости за Градску стамбену зону је 60 %
- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 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 5493 К.О. Велика Плана I налази се у улици Краља Александра, површине 750 м².
- Терен локације је у нагибу 1-2° са источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла локације није вршено,
- На предметној парцели 5493 К.О. Велика Плана I је, у зависности од расположивог земљишта, могуће градити једну или више стамбених зграда са више станова, као слободностојеће објекте, спратности до П+6,

- На предметној парцели је могуће градити и приземан помоћни објекат, под условом да се не прекорачује предвиђени индекс изграђености за зону,
- Максималан индекс изграђености за Градску стамбену зону је 3,0,
- Удаљење грађевинске линије од регулационе линије улице Краља Александра је минимално 5,0 м,
- Удаљење новопланираног објекта од ивица суседних парцела мора бити најмање 3,0 м,
- Минимално удаљење два суседна објекта на различитим парцелама износи минимално 6,0м,
- Кота приземља новопланираног објекта је максимално 1,2 м у односу на коту терена око објекта,
- Постоји могућност фазне градње објекта,
- Грађевинска парцела се ослања на улицу Краља Алесандра која има функцију примарне улице у насељу, а која је асфалтирана са урађеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоаром. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода,
- Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити преко прилаза са интерне саобраћајнице, уз услов да се не омета кретање пешака тротоаром и омогући безбедан прилаз моторним возилима са парцеле на јавни пут, без угрожавања колског и пешачког саобраћаја ободним улицама,
- За потребе изградње вишепородичних стамбених објеката, паркирање возила за сопствене потребе власници обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 м² корисне површине пословног простора,
- Проблем недостајућег броја паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја недостајућих паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде, у складу са посебном одлуком о износу накнаде за недостајуће паркинг место на парцели на којој се гради стамбени објекат намењен за вишепородично становање.
- Објекат се може поставити и на мањем удаљењу у односу на међну линију суседне парцеле у односу на Планом предвиђено удаљење, под условом да власник предметне парцеле добије писмену сагласност власника суседне парцеле.

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

Земљиште на коме је планирана организација стамбено – пословне зграде припада Катастарској општини Велика Плана I и унутар је границе грађевинског земљишта насеља. Налази се у зони ширег центра Велике Планае у којој је доминантно индивидуално становање као претежна делатност, са намером да се временом индивидуално становање трансформише у колективно.

Терен будуће изградње се налази на атрактивној и динамичној локацији. Предметно земљиште је позиционирано у близини раскрсница улица Николе Пашића и Краља Александра као две примарне градске саобраћајнице насеља Велика Плана. У непосредној близини предметне локације су још две мање важне улице. На северозападу је Балканска улица, а на југоистоку Видовданска које имају стамбено-приступни карактер.

Локација предметне парцеле је таква да се чеоним, ужим (североисточним) делом, директно наслања на коридор улице Краља Александра, која је примарна саобраћајница насеља Велика Плана. Са осталих страна предметна парцела се граничи са другим приватним парцелама.

У непосредној близини предметне локације су углавном једносратне и двосратне породичне куће новијег датума изградње. Југоисточно, према раскрсници улица Краља Александра и Николе Пашића су поједини спортски, јавни, комерцијални и стамбено - пословни објекти, изграђени као слободностојећи објекти, дуж коридора улица Краља Александра и Николе Пашића.

Грађевинска парцела бр. 5493 КО Велика Плана I је неизграђена и комунално неопремљена. У коридору главне улице постоје изграђени углавном сви инфраструктурни водови, потребни за повезивање парцеле и новопланираних садржаја.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана (за КО Велика Плана 1) катастарска и грађевинска парцела број 5493 К.О. Велика Плана 1, представља остало, неизграђено грађевинско земљиште – воћњак 2. класе. Укупна површина парцеле је 750 м², односно 7,50 ари. Земљиште на предметној грађевинској парцели 5493 се расчишћава и спрема за будућу изградњу.

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

Суседна парцела на југоистоку 5496 К.О. Велика Плана 1 је остало земљиште, односно налази се у приватном власништву „KRUNA TOURS”, површине 730 м². На њој је изграђен вишепородични стамбени објект П+4.

Парцела број 6180 К.О. Велика Плана 1 је улични коридор улице Краља Александра. Ради се о осталом, грађевинском земљишту у јавној својини, којим управља Општина Велика Плана. Улични коридор улице Краља Александра, у зони израде пројекта, чини асфалтирани коловоз ширине ~ 7,1 м и широки, обострани врло пространи и делимично уређени простори уз коловоз, намењени изградњи тротоара.

Суседне парцеле на северозападу и југозападу број 5492/2 и 5494 К.О. Велика Плана 1 су веће изграђене парцеле. Ради се о осталом грађевинском земљишту у приватној својини.

Суседна парцела на западу број 5492/1 К.О. Велика Плана 1 је изграђена парцела на којој је позиционирана трафо станица „Плана 3” 35/10 kV/kV. Парцела је остало грађевинско земљиште у јавној својини Општине Велика Плана.

Коридор улице Краља Александра се налази у грађевинском подручју. Улица Краља Александра је примарна градска саобраћајница великог интензитета саобраћаја. Уз улицу Милоша Великог то је најдужа подужна саобраћајница насеља Велика Плана. Простире се правцем северозапад – југоисток. Ова улица је поред булеvara Деспота Стевана главни тангентни и транзитни саобраћајни прстен Велике Плана. На северу излази на улицу Момира Гајића, односно посредно на улицу Војводе Мишића, а на југу на улицу Цара Лазара. Преко улице Николе Пашића и Цара Лазара се повезује на булевар Милоша Великог и тиме чини низ примарних градских саобраћајница насеља Велика Плана. Путни појас улице Краља Александра, у зони израде пројекта, је широк и износи ~ 14,0 м. Пут је уређено земљиште са асфалтном подлогом коловоза, изграђеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоарима, прописаног габарита. Целом дужином улица поседује двосмерни саобраћај и уз њу је формиран велики број првенствено индивидуалних стамбених објеката. У зони раскрснице са улицом Николе Пашића, дуж Краља Александра су изграђене стамбено – пословне зграде, комерцијални, трговачки и услужни садржаји. Улица је опремљена бројним инфраструктурним водовима и трасама завидног капацитета.

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

У близини парцеле 5493 су још две приступне, стамбене улице (улица Видовданска и Балканска), али су оне ниске саобраћајне категоризације у насељеном месту.

У непосредном окружењу предметне парцеле, у залеђу блока, преовлађују изграђени индивидуални стамбени објекти, новије градње, углавном спратни, који су постављени слободностојећи на парцелама (графички прилог бр. 1). Осим преовлађујућих индивидуалних стамбених објеката, у непосредном суседству парцеле (у оквиру блока), а према улици Краља Александра, су изграђени колективни стамбени објекти П+4 и низ неизграђених парцела

намењених будућој изградњи стамбених зграда. Све парцеле, осим путног земљишта, су приватне, односно у категорији су осталог грађевинског земљишта.

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

5.3 Карактеристике терена

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

Главни приступни пут за парцелу 5493 је улица Краља Александра (примарна саобраћајница у насељу). Она је у паду од северозапада према југоистоку, али тај пад је врло мали и креће се од 126,66 до 126,00 мнв. Улица је изграђена саобраћајна површина широког профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, ивичњака и делимично тротоара, тако да атмосферска вода углавном може да се слива без задржавања. У коридору саобраћајнице је положен водоводни цевовод завидног пречника већи од Ø 110 мм, гасоводна дистрибутивна линија под притиском од 4 бара. У коридору улице Краља Александра постоји електродистрибутивна подземна мрежа, положена испод тротоара и коловоза. Такође дуж ове улице постоје телекомуникационе подземне инсталације. Улица Краља Александра је опремљена фекалним колектором Ø 200 мм и на њега је могуће повезивање новог објекта.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да на предметној парцели број 5493 К.О. Велика Плана 1 изгради слободностојећу колективну стамбену зграду спратности П+4, тако да максимално искористи расположиве урбанистичке индексе за зону. Вишепородични стамбени објекат ће опремити већим бројем паркинг места и свим неопходним инфраструктурним прикључцима.

Пројектом се се врши усклађивање и провера параметара изградње са намером да се створе основе за формирање колективне стамбено - пословне зграде, спратности П+4, са једним пословним локалом у приземљу, једном степенишном и лифтовском вертикалом. Зграда поседује по пет станова на прве две етажне, четири стана на 3. етажи и један стан на последњој 4. етажи. Последњи четврти спрат биће мало редукован и повучен, са врло пространом терасом. Поседоваће врло комфоран шестособан стан из кога ће бити могућ излазак на терасу са базеном. Завршна кровна површина објекта, изнад 4. спрата, биће двоводна.

Објекат има правоугаони облик и прати облик парцеле, са тим да је приземље врло редуковане површине. Димензије вишепородичног објекта у основи приземља су 17,4 x 12,8 м. Типске спратне етажне поседују основе које су знатно веће у односу на приземље, димензија 29,9 x 12,8 м и поседују мање препусте на све четири стране. Објекат је постављен у складу са прописаним удаљењима и у граници урбанистичких параметара. Смањење габарита приземља је извршено из разлога нормалног и комфорног организовања садржаја партерног карактера, као што је изградња интерне саобраћајнице, паркинг простора, опремање парцеле комуналним садржајима и организација зеленила.

Обзиром да се колективни стамбено - пословни објекат налази на атрактивној локацији, који је комерцијално врло интересантан, инвеститор се одлучио да већи део приземља искористи за организацију пословног простора (локала).

Зграда укупно поседује 1 пословни простор у приземљу, 15 станова на спратним етажама и 16 паркинг места на отвореном. На врху стамбене зграде је двоводни кос кров благог нагиба. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити безбедан и комфоран саобраћајни приступ са приступног пута (улице Краља Александра), интерну саобраћајницу на парцели 5493, довољан број паркинг места за путничке аутомобиле, колски и пешачки излаз са парцеле на ободну улицу и низ неопходних инфраструктурних објеката.

6.2 Намена и организација простора

Грађевинска парцела број 5493 поседује правоугаони облик и прилично је правилна. Са површином од 750 м² је довољна за скромнију организацију садржаја колективног становања. Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима, односу према грађевинским линијама, о минималним удаљењима основног габарита новопланираног објекта од ивица суседних грађевинских парцела од 3,0 м, о односу према околним површинама јавне намене, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан и 1 паркинг место на 70 м² локала), о организацији унутрашњег саобраћаја, о инфраструктурним водовима ...

Предметна парцела поседује широк улични фронт према улици Краља Александра од 19,2 м. Дужина бочних међа према суседним парцелама је 39,0 м, односно 41,2 м. Овакав, добар однос ширине и дубине парцеле је функционално повољан да се објекат на парцели организује као слободностојећи. Обавеза инвеститора је да нови објекат повуче за 3,0 м од ивица суседних парцела.

Стамбена зграда је организована као слободностојећи објекат, са тим да је објекат орјентисан у правцу југозапад - североисток.

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

1. Растојање грађевинске линије од линије регулације парцеле, према улици Краља Александра је 5,0 м,
2. Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м. Изузетно, објекат се може градити и на мањој удаљености од прописане, уз писмену сагласност суседа.
3. Задња грађевинска линија од међне линије према суседној парцели на југозападу је 3,0 м,
4. Број потребних паркинг места у случају становања одређује се по нормативу: 1 паркинг место на 1 стан, односно 1 паркинг место на 70 м² локала.

6.3 Регулационо решење

положај објеката на парцели

Планирани вишепородични стамбени објекат П+4 је постављен централно на парцели, а конципиран је као слободностојећи објекат. Предметна парцела има прилично правилан облик правоугаоника, па су странице планираног објекта скоро паралелне ивицама парцеле 5493. Генерално, објекат је постављен у зони дозвољене градње, оивичене грађевинским линијама.

Грађевинска линија дозвољене градње је повучена у односу на регулациону линију, према површини јавне намене (Краља Александра). Североисточна страна објекта је само делом наслоњена на предњу (прописану) грађевинску линију, али са њом није стопљена.

Приземље стамбеног објекта је од североисточне ивице парцеле (путно земљиште) удаљено минимално 5,9 м (на северу), односно 7,8 м (на југу).

Унутрашње грађевинске линије (бочне и задња) дозвољене градње су дефинисане обавезом да се новопланирани објекат повучене унутар парцеле 5493 за 3,0 м у односу на међне линије суседних парцела по ободу.

Спратне етаже стамбеног објекта су са четири стране препуштене у односу на приземље. Препуштање је извршено у складу са Информацијом о локацији (на основу Плана генералне регулације).

регулациона линија

Предметна катастарска парцела има правилан облик правоугаоника. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 5493 се са три стране граничи са површинама остале намене на кат. парцелама 5496, 5494, 5492/2 и 5492/1, а са једне североисточне, са површином јавне намене, односно улицом Краља Александра, на парцели 6180.

Регулациона линија предметне парцеле бр. 5493 према површини јавне намене одговара североисточној међној линији (граница парцеле), чиме положај регулационе линије остаје стопљен са физичком и катастарском ивицом парцела бр. 5493 и парцеле 6180.

грађевинска линија

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат су изграђени колективни стамбени објекти, па је грађевинска линија и физички дефинисана. Планом генералне регулације насеља Велика Плана положај и правац грађевинских линија у окружењу је само потврђен. Према улици Краља Александра **главна (прописана) грађевинска линија** је повучена за 5,0 м у односу на регулациону линију. Међутим, предњи (попечни) део објекта није постављен на прописаној, предњој грађевинској линији, већ је објекат мало повучен ка унутрашњости парцеле.

Планом генералне регулације Велика Плана, прецизирано је да вишепородичан стамбени или пословни објекат мора бити удаљен минимално 3,0 м од ивица суседних парцела. Бочне грађевинске линије и задња грађевинска линија почетка градње објекта, према суседним парцелама на северозападу, југозападу и југоистоку (бр. 5492/2, 5494 и 5496) су удаљене 3,0 м у односу на ивице парцела.

Планом генералне регулације Велика Плана је дозвољено да спратне етаже вишепородичних објеката поседују грађевинске елементе у виду испада. Само у ситуацији када су испади виши од 3,0 м у односу на коту терена, могу прелазити главну (прописану) грађевинску линију максимално за 1,2 м према предњем делу дворишта, односно 0,6 м или 0,9 м на делу објекта према бочним двориштима, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м.

На североисточној фасади, према улици Краља Александра, спратне етаже су препуштене 1,2 м у односу на основни габарит објекта. Испусти на уличној фасади не прелазе прописану грађевинску и регулациону линију, пошто је објекат померен ка југозападу, те су препусти у оквирима дозвољене градње. На југозападној фасади, са задње стране објекта, спратне етаже су конзолно препуштене за 1,2 м у односу на линију приземља. На подужној југоисточној фасади препуст зграде је 0,9 м, а на северозападној 0,6 м.

Положај регулационе и грађевинске линије новопланираног објекта на парцели, приказан је у графичком прилогу бр. 3 - Ситуациони план – План нивелације и регулације.

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7505829.633	4909468.920
O2	7505822.425	4909479.462
O3	7505814.296	4909473.905
O4	7505808.099	4909469.669
O5	7505812.270	4909463.568
O6	7505815.597	4909465.842
O7	7505818.633	4909461.400

6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по две равни. Нагиб је од југозапада према североистоку од 1,96 % и од северозапада према југоистоку од 0,8 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 126,93 до 127,96 мнв.

Улица Краља Александра је конструктивно изграђена, са асфалтним коловозом и постављеним ивичњацима, али без реализованог тротоара испред предметне парцеле. Улица поседује нивелете које су непроменљиве, осим нивелете тротоара. Разлика у нивелети коловоза приступног пута и околног земљишта, у обухвату пројекта је ~0,15 - 0,2 м. Пад улице је од северозапада према југоистоку, а нивелете улице се крећу од 127,13 мнв до 126,79 мнв у зони израде пројекта.

Пројектом нису предвиђени обимни земљани радови на допунском нивелисању терена парцеле. Тренутна кота терена парцеле 5493 је скоро идентична са планираном нивелетом будућег тротоара, па ће планирањем земљишта бити неопходно мање ископавање и насипање земљишта на локацији будуће изградње. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1,5% од планираног објекта и саобраћајне површине у сливне решетке или евентуално у зелене површине на предметној парцели.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +127,70 мнв (релативна кота +0,00). То је кота приземља новопланиране стамбене зграде П+4. Кота поплочања испред улаза у стамбену зграду је 17 цм нижа (апсолутна кота +127,53 мнв).

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

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. 5493 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбено - пословне зграде - 750 м², односно 7,50 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 199,1 м², нето 165,0 м²
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбеног објекта - 1827,5 м²

Индекс заузетости парцеле

$$S_{ис} = \frac{199,1}{750} \times 100 = 26.54 \% < 60 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$S_{из} = \frac{1827,5}{750} = 2.00 < 3.0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбено - пословног објекта – Пр+4 (приземље+четири спрата)
- објекат на врху, изнад 4. спрата поседује двоводни кров
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – преко 6,0 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,0 м у приземљу

- апсолутна, реперна кота околног терена - +127.70 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбено - пословног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 18.60 м од околног тла
- кота пода приземља објекта +0.02 до +0.17 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 5493, у партеру је обезбеђено ~ 35,1 м² зелених површина, што износи ~ 4,68 % од укупног расположивог простора.

8.2 Уређење слободних површина

Стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односно на околно тло од +2 до +17 цм, обзиром да је тло у паду. Како би се обезбедила боља функционална организација зграде и раздвајање колског од пешачког саобраћаја, улаз у зграду је постављен бочно (централно на северозападној страни), а ободни простор испред улаза у зграду је поплочан и искоришћен је за формирање зеленила. Са североисточне стране објекта, према тротоару као јавној површини, у оквиру платоа приземља, испред пословног простора формиран је пространи плато намењен пешацима у зони око објекта.

У североисточном делу парцеле, између пешачке комуникације и регулационе линије, остављен је појас за подужно паркирање путничких аутомобила.

У улици Краља Александра, а у зони израде пројекта, нема изграђених тротоара. Улични коридор улице је широк, делимично изграђен и углавном уређен. За сада се ради о комфорним асфалтираним коловозним тракама, о једностраном тротоару са супротне стране улице и неизграђеној и неуређеној земљаној површини уз парцелу 5493. У зони предмете парцеле и изградње новопланираног стамбеног објекта, према улици Краља Александра, од границе кат. парцеле 5493 до ивице коловоза постоји простор ширине већи од 4,0 м довољан за изградњу тротоара. Понуђеним пројектним решењем садржаним у урбанистичком пројекту, разматрано је организовање и уређење тротоара на јавној површини, а све у функцији реализације инвестиције на кат. парцели 5493.

8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, северно, у горњем делу парцеле, на ивици са јавном саобраћајном површином у продужетку подужног паркинга, планирано је уређење асфалтираног и ограђеног платоа за смештај отпада у виду два контејнера капацитета 1100 литара. Пажњење контејнера могуће је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Предметна парцела бр. 5493 је позиционирана уз примарну градску саобраћајницу, Улицу Краља Александра, на парцели 6180, која је за предметну парцелу главна приступна саобраћајница.

Улица Краља Александра је примарна градска саобраћајница великог интензитета саобраћаја, широког уличног профила од ~ 13,0 м и са ширином коловоза од ~ 7,1 м, двосмерног

саобраћаја. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоарима.

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

У близини парцеле 5493 су још две приступне, стамбене улице (улица Видовданска и Балканска), али су оне ниске саобраћајне категоризације у насељеном месту.

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

У оквиру предметне кат. парцеле, од саобраћајних површина реализоваће се изградња заједничке интерне приступно-паркирне колске саобраћајнице и паркинг простор за путничка возила у унутрашњем дворишту, иза стамбеног објекта. Са супротне, северозападне стране, формираће се засебна пешачка стаза за безбедно кретање пешака према улазном и степенишном холу зграде.

Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће нешто ужег габарита (3,0 м), али са бројним светлосним и партерним средствима упозорења и регулисања одвијања интерног саобраћаја. Биће приоритетно прилагођена колском саобраћају, а представљаће уједно и пешачки коридор за кретање пешака ка паркинг простору, који је позициониран у задњем делу дворишта. Ова саобраћајна површина је постављена између стамбених зграда, подужно на парцели, правцем југозапад-североисток. Њена укупна ширина је 3,0 м, што је минималан профил паркирне саобраћајнице стамбеног комплекса. У зони између приземља стамбено – пословног објекта и паркинг простора биће формиран саобраћајни цеп, димензија 5,4 x 4,0 м за потребе мимоилажења возила. Радијус срастања на месту улива интерне саобраћајнице у улицу Краља Александра је 4,0 до 6,0 м. Условима ЈКП „Милош Митровић” дата је могућност оваквог решења.

У сваком случају очекивани интензитет колског саобраћаја на предметној парцели неће бити велики ни учестао, и директно ће зависити од броја паркинг места. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место по јединици стамбеног простора, односно једно паркинг место на 70 м² локала што износи:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ на кат. парцели 5493 – спратност П+4

ПРИЗЕМЉЕ – 1 локал у приземљу П нето = 135,7 м² = 2 паркинг места

1. 2.СПРАТ – 5 стана по спрату x 2 спрата = 10 паркинг места

3.СПРАТ – 4 стана на спрату = 4 паркинг места

4.СПРАТ – 1 стан на спрату = 1 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 17 места

На предметној парцели 5493 треба обезбедити 17 паркинг места.

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

Паркирање возила изводиће се углавном преко интерне колске саобраћајнице на парцели 5493, постављене у југоисточној страни, уз међну линију. Спољне паркинг површине асфалтирати или застрти бетонским плочама, а одводњавање извести једносмерним падом ка саобраћајници.

У југозападном делу је предвиђен пространи паркинг простор са укупно 13 паркинг места за попречно паркирање путничких аутомобила (димензија 2,3/2,5 x 4,8 м). Паркинг простор је намењених искључиво станарима стамбене зграде и локала, а приступ возилима изводиће се преко заједничке интерне асфалтиране саобраћајнице, ширине 3,0 м. Паркинг простор застрти бетонским плочама или асфалтирати. Број паркинг места је димензионисан према реалним просторним могућностима парцеле.

Са предње, североисточне стране објекта, према Улици Краља Александра, формиран је мањи простор за подужно паркирање возила. У оквиру те саобраћајне површине обезбеђено је укупно три места за паркирање возила, димензија 2,0 x 5,5 м.

По ободу новог, вишепородичног стамбено - пословног објекта Пр+4, у зависности од расположивог простора, предвиђена је комбинација пешачких платоа и стаза. Пешачки плато ширине веће од 4,0 м формираће се испред локала, а према Улици Краља Александра. На бочном, северозападном простору уз објекта формираће се пешачке стаза ширине 1,5 м, укључујући и проширени плато око улаза у објекат, ширине 2,1 м. Стазе и платое поплочати бетонским плочама.

Улични коридор улице Краља Александра је широк. Улица је прилично мирна и скоро да је у потпуности реализована. Све осим тротоара, читавом дужином. Производ тога је широк и резервисан простор за изградњу тротоара, приближне ширине 3,7 м уз парцелу 5493. Урбанистички пројекат ни у једном делу не ремети предвиђени континуитет пешачког саобраћаја на тротоару улице Краља Александра, осим на делу улива интерне саобраћајнице у улицу Краља Александра. Инвеститор ће приликом реализације комплекса стамбених зграда партиципирати у изградњи неизграђеног тротоара у контактної зони парцеле 5493 и улице Краља Александра. Тиме ће се физички омогућити несметано кретање пешака дуж улице. Све саобраћајнице, односно коловозне конструкције оивичити. Погледати графички део пројекта бр.4 – План саобраћајних комуникација.

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

1. Електроенергетска мрежа

Непосредно окружење предметне локације је опремљено дистрибутивном електро мрежом. Постојећа нисконапонска мрежа у улици Краља Александра је довољно, односно задовољавајућег капацитета.

За потребе стављања у функцију новог стамбеног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици „Плана 3” 10/0,4 kV/kV (кат. парцела 5492/1) у подземни ров, дуж коридора улица (Краља Александра), положи два нисконапонска кабловска вода ПП00-А 4 x 150мм. На тај начин је неопходно извршити повезивање ТС непрекидно са једним подземним каблом, типа ПП00-А 4 x 150 мм кроз кабловице од ПВЦ-а, коридором улице Краља Александра, до кабловских прикључних ормара, планираних на фасади новоизграђеног објекта.

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

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

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације, односно комплекса предметне парцеле је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору улице Краља Александра постоји изграђени водоводни вод ПВЦ Ø 200 мм, који је довољан за комплетну дистрибуцију пијаће воде објеката и за потребе рада спољашње хидрантске мреже. Притисак воде у цевоводу је 10 бара.

Новопланиране зграде прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко водомерне шахте димензија минимално 1,6 x 1,6 м, у којој ће се монтирати водомер. Један централни за потребе унутрашњег хидранског развода и пијаће воде станова.

На мрежу градског водовода Ø 200 мм, преко новопланиране водоводне линије ПЕ Ø 63 повезати водомерну шахту на парцели 5493. Преко водомерне шахте и интерне трасе ДН Ø 63 мм извршити прикључење новопланираног стамбеног објекта.

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

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

3. Фекална и атмосферска канализација

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

Предвиђено је да се стамбени комплекс канализацијом линијом Ø 150 мм, преко канализационог (ревизионог) шахта прикључи на улични фекални одвод Ø 200 мм. На парцели су планиране барем четири ревизионе шахте фекалне канализације.

Стамбени објекат има првенствено потребу за фекалном канализационом мрежом, док се са саобраћајних површина и кровних равни објекта атмосферске воде морају негде одводити или уводити у систем атмосферске канализације неке друге улице. О томе се мора водити рачуна при планирању. Зелене површине су мале да могу да приме веће количине падавина. Један део воде свакако. Највећа количина атмосферске воде са парцеле одводиће се ипак слободним падом коловоза улице Краља Александра. Крајњи реципијент отпадних вода мора да буде мешовити колектор атмосферско-фекалног типа.

Одводњавање атмосферске воде са објекта и асфалтних површина саобраћајнице, решава се путем одвођења воде системом падова равни ка каналима и 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, на североистоку, у оквиру суседне парцеле јавне намене б180, левом страном испод тротоарске површине, је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ ДН 63 мм са притиском гаса од 4 бара у цевима. На ову трасу је могуће прикључити планирани објекат или у фази изградње објеката или накнадно и тиме дуготрајно решити проблем грејања и припреме топле воде.

Приликом планирања изградње колективног стамбено - пословног објекта инвеститор се определио да колективну стамбену зграду прикључи на расположиву дистрибутивну гасну инсталацију у Улици Краља Александра, чиме преузима обавезу финансирања трошкова изградње заједничког гасног прикључка. На тај начин ће решити проблем грејања станова и припреме санитарне воде. Услов за то је изградња главне регулационе гасне станице на нивоу зграде и појединачних мерних сетова за сваки стан понаособ на свакој етажи.

5. Телефонска мрежа

Подручје посматране локације је комплетно опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима. Испод тротоара Улице Краља Александра, левом страном, постављен је одговарајући подземни кабловски канал на који ће се прикључити новопланирани објекат на кат. парцели 5493. Новопланирани стамбено - пословни објекат је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, односно на постојеће ТК инсталације.

6. Грејање - топловод

У овој зони центра Велике Планае, не постоји изграђени систем централног грејања. Условима ЈКП „Топлана” није дата могућност прикључка нове предметне зграде на топловодну мрежу. Избор начина грејања одредиће инвеститор сходно потребама и могућностима. Систем грејања дефинисаће се пројектом документацијом.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња слободностојећег вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности П+4. Стамбени објекат поседоваће једну централно постављену степенишну вертикалу, лифтовско окно и заједнички хол. У приземљу ће бити један већи пословни простор, а на спратовима углавном по пет станова на етажама. Реализација изградње објекта је планиран на земљишту површине 750 м² и бруто површином објекта у основи приземља од 199,1 м². Бруто површина свих надземних етажа планираног објекта је 1827,5 м².

Објекат ће се градити са спратношћу П+4, висином слемена 21,80 м у односу на тло, кровног венца на коти ~18,60 м и висином последње стамбене етаже на коти 13,95 м у односу на тло. У приземљу је пространи пословни простор површине 135,7 м², а на свим етажама објекта су станови. Укупно 15 станова различите површине, у просеку по пет станова на 1. и 2. спрату, четири стана на 3. спрату и један стан на 4. спрату.

Обзиром да стамбено – пословни објекат поседује спратност П+4 и бруто развијену површину мању од 2000 м², у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018- и др. закони), **овакав тип објеката не захтева посебне услове заштите од пожара, а на пројектну документацију се не прибавља сагласност Сектора за ванредне ситуације МУП-а Србије.**

Сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара и члана 3. стамбени објекти – ламеле које имају висину једнаку или већу од 12 м, морају поседовати унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара, којом ће се штитити.

У противпожарном смислу планирано је да се стамбени комплекс брани на два начина омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са једне стране објекту и интервенцијом ватрогасне јединице и постојањем унутрашње хидрантске мреже.

Примаран саобраћајни правац за наступање возила ватрогасне службе је улични коридор Улице Краља Александра. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају саобраћајница су задовољени. Радијус кривине на раскрсници Краља Александра и осталих ободних улица (Момира Гајића и Николе Пашића) 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 улице Момира Гајића у улицу Краља Александра.

Површина парцеле од 7,50 ари, осредња висина објекта од 21,8 м, ката последње стамбене етаже на 13,95 м и приступ објекту возилом са једне (уличне) стране, оставља минимално могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на југозападној и северозападној фасади зграде, на којима нема могућност прилаза ватрогасним возилом објекту из дворишта.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПЕ Ø 200 мм смештене у Улици Краља Александра, па преко прикључног вода до водомерне шахте и затим од шахте до стамбено – пословне зграде.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

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

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

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта

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

На парцели је планирана реализација вишеспордичног стамбено - пословног објекта, максималне спратности П+4. Објекат је постављен централно на парцели у зони дозвољене градње, као слободностојећи објекат на парцели у коридору примарне градске саобраћајнице.

Приземље, бруто површине 199,1 м² и димензија у основи 17,4 x 12,8 м ће бити искоришћено за формирање једног локала - пословног простора, централног хола, лифтовског окна и степенишне вертикале. Приземље објекта ће поседовати ободне простране пешачке платое као тампон зоне јавних тротоара и приватних простора новог објекта. Надземне стамбене етаже (1. и 2. спрата) биће типске, бруто површине 407,1 м², са по пет станова на спрату и знатно веће површина у односу на приземље. Станови ће поседовати терасе које су мало препуштене у односу на основни габарит објекта. На 3. спрату зграда ће поседовати четири стана - по три трособна и један четворособан стан просечне квадратуре. На последњем 4. редукованом спрату, зграда ће поседовати само један изразито комфоран стан. Станови ће поседовати терасе које су мало препуштене у односу на основни габарит објекта.

Стамбена зграда поседоваће, изнад последње 4. етаже (на самом врху), кос, двоводни кров. По ободу крова биће формирана пуна, зидана парпетна ограда.

У околини, дуж Улице Краља Александра, је у скорије време изграђен читав низ сличних вишепородичних објеката са или без локала у приземљу, сличне спратности. Дуж улице, према ДИС-у, са десне стране, доминирају колективни стамбени објекти са спратношћу ~ П+4.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у масивном систему. Темељи, стубови и греде свих зидова градиће се у армираном бетону, масивне испуне зидова од префабрикованих блокова, а главни елементи кровне конструкције од бетонских греда и дрвених рогова. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Стамбене делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна облога косог крова је пластифицирани ТР лим.

Предметни урбанистички пројекат је третирао идејно решење објекта, чиме су постављени основни урбанистички параметри, који су непроменљиви. Како ће тек техничком документацијом бити прецизирани сви аспекти будуће изградње, мања одступања у коначном решењу објекта су могућа и дозвољена у укупној висини објекта.

Колективна стамбена зграда биће опремљене свим инсталационим прикључцима (ел. енергија, вода, канализација, тт прикључак, интернет везе, гасне инсталације).

14.2 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама. Планирани индекс заузетости парцеле од 26,54 % и индекс изграђености парцеле од 2,0 имају врло ниске вредности и знатно испод су максимално допуштених за грађевинско земљиште у градској стамбеној зони, и као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације.

Међутим, без обзира на коефицијенте, када се узме у обзир да је приземље врло редуковано у односу на спратне етаже, када се сагледа положај објекта у односу на прописане грађевинске линије, када се узме у обзир скромна површина парцеле од 750 м² а обиман садржај унутар објекта, те потреба да се на парцели формира довољан број паркинг места за путничка возила (по критеријуму 1 паркинг место по стамбеној јединици и 1 паркинг место на 70 м² пословног простора) и потреба за изградњом пешачких стаза и тротоара као саобраћајне везе паркинга и јавне, приступне саобраћајнице, види се да је парцела максимално искоришћена.

Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат стамбеној изградњи, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима.

Неизграђеног простора на парцели за зеленило има мало и то у ободној површини на северозападу.

Непосредни ободни појас на североисточној страни, око објекта и према улици, ће бити искоришћен за формирање тротоара, подужног паркирања и пешачког приступа до објекта.

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



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.


ГРАФИЧКИ ДЕО

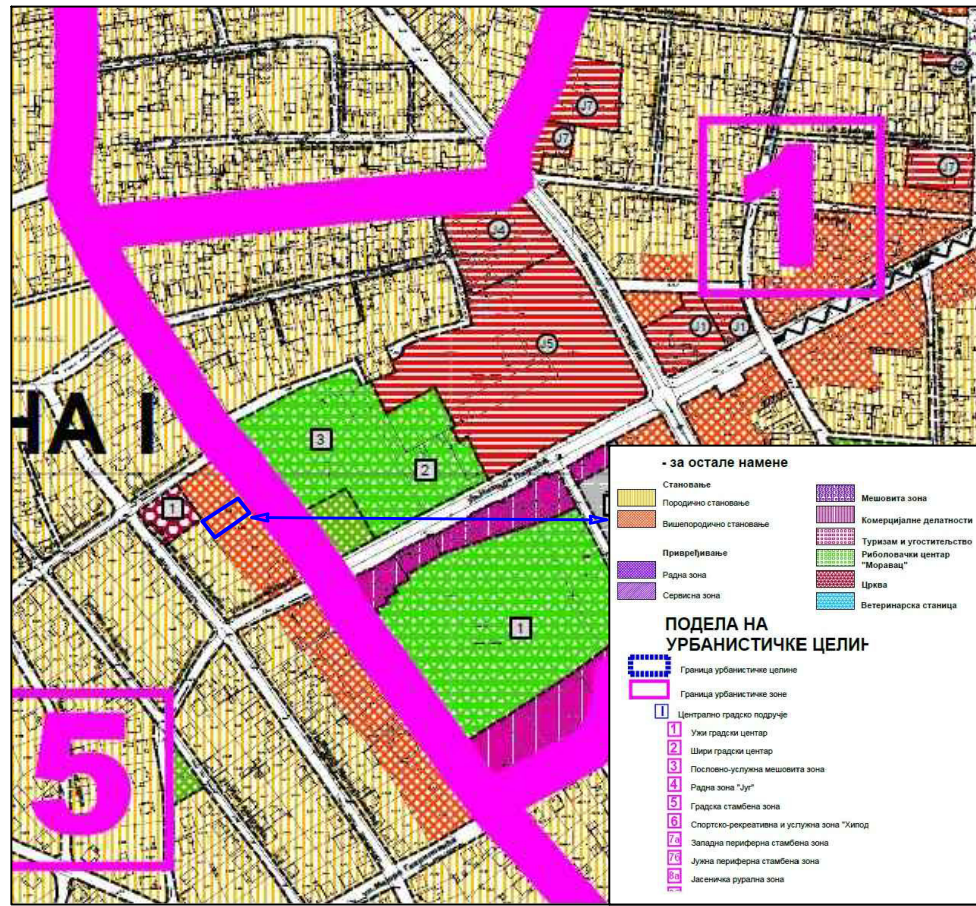


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ



УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

 ПРОЈЕКТНИ БИРО АВРАМ КРСТИЋ ШУЛЕЈИЋЕВА бр. 1, СМЕД ПАЛАНКА		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - У / 2021
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде П+4 на катастарској парцели 5493 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	„НИКЈО GROUP“, д.о.о. ул. Минке Јовановића бр. 1, Велика Плана	
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА 1
САРАДНИК		
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, дипл. инж. арх.	РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2021. год.

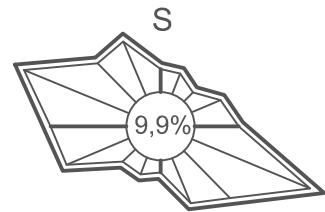


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



ИЗВОД ИЗ ПГР-а - ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ
ОДНОС РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

		ПРОЈЕКТНИ БИРО АВРАМ КРСТИЋ ШУЛЕЈИЋЕВА бр. 1 СМЕД. ПАЛАНКА	БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - У / 2021
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде П + 4 на катастарској парцели 5493 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„НИКЈО GROUP“ д.о.о. ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дил. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			2
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, дил. инж. арх.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2021. год.	

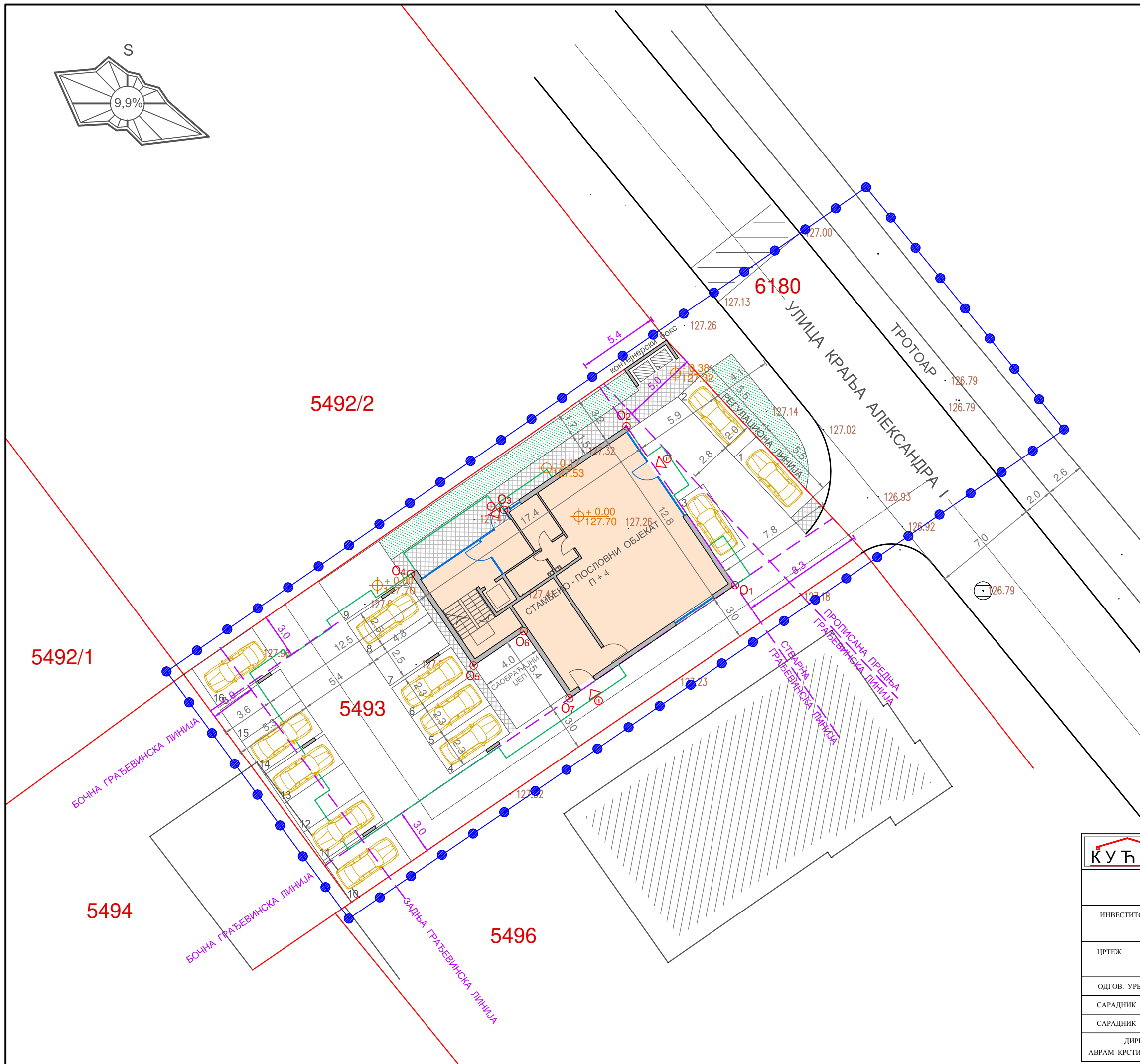


ЛЕГЕНДА :

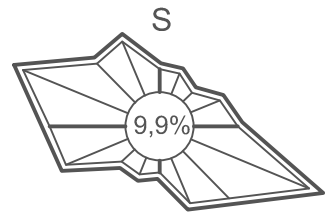
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 5493 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- БОЧНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 118.82 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- $\oplus +0.00$ / $\oplus 127.70$ НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- △ УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ПРИЗЕМЉА
- / ○ КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- 1 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ГАРАЖИ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

Бр.	Y	X
O ₁	7505829.633	4909468.920
O ₂	7505822.425	4909479.462
O ₃	7505814.296	4909473.905
O ₄	7505808.099	4909469.669
O ₅	7505812.270	4909463.568
O ₆	7505815.597	4909465.842
O ₇	7505818.633	4909461.400



КУЋА	ПРОЈЕКТИ БИРО АВРАМ КРСТИЋ ШУЛЕИЋЕВА бр. 1, СМЕД ПАЛАНКА	БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - У / 2021
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде П+4 на катастарској парцели 5493 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	„ NIKIO GROUP „ д.о.о. ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана	
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		3
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, дипл. инж. арх.	РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2021. год.

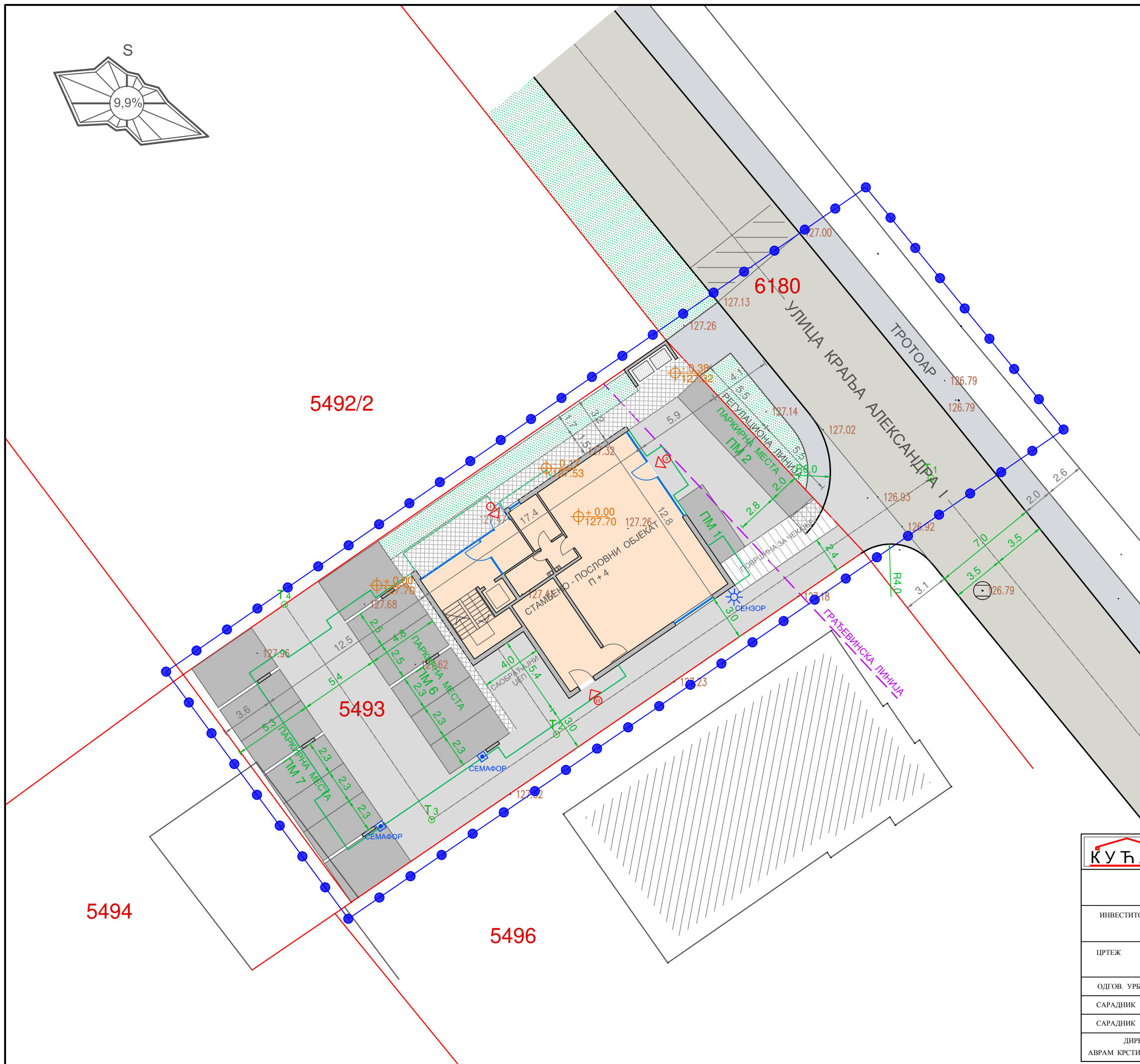


ЛЕГЕНДА :

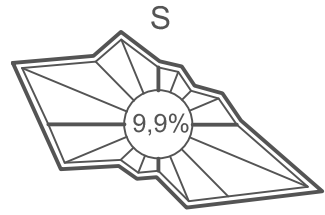
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 5493 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЋНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРЕДЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ▭ ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ▭ ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТЕЖА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 119.55 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ⊕^{+0.00}_{127.70} НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ▭ ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ▭ ТРОТОАРИ - ЈАВНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ▭ ПРОСТОР ПАР. 5493 ЗА КРЕТАЊЕ ПЕШАКА
- ▭ ПРОСТОР ПАР. 5493 НАМЕЊЕН ВОЗИЛИМА
- ▭ ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ▭ ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ▭ ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- T₅ ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- PM 8 УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ПАРТЕРУ
- ← ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА
- ← НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Бр.	Y	X
T ₁	7505842.661	4909476.009
T ₂	7505817.804	4909459.019
T ₃	7505809.515	4909453.352
T ₄	7505799.746	4909467.642

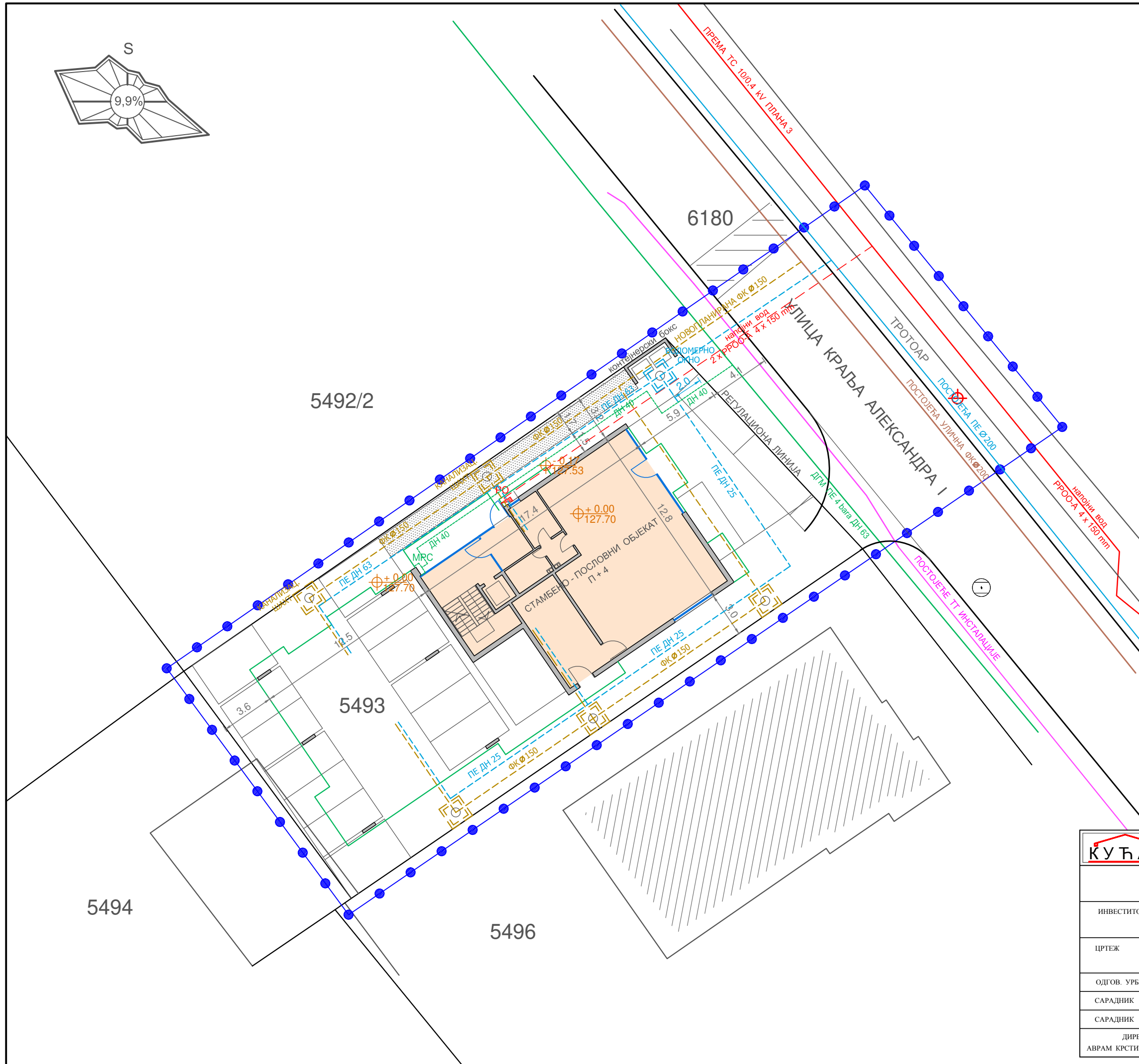


КУЋА	ПРОЈЕКТНИ БИРО АВРАМ КРСТИЋ ШУЛЕЛИЋЕВА бр. 1, СМЕД ПАЛАНКА	БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - У / 2021
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде П+4 на катастарској парцели 5493 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	„ NIKIO GROUP „ д.о.о ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана	
ЦРТЕЖ	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		4
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, дипл. инж. арх.	РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2021. год.

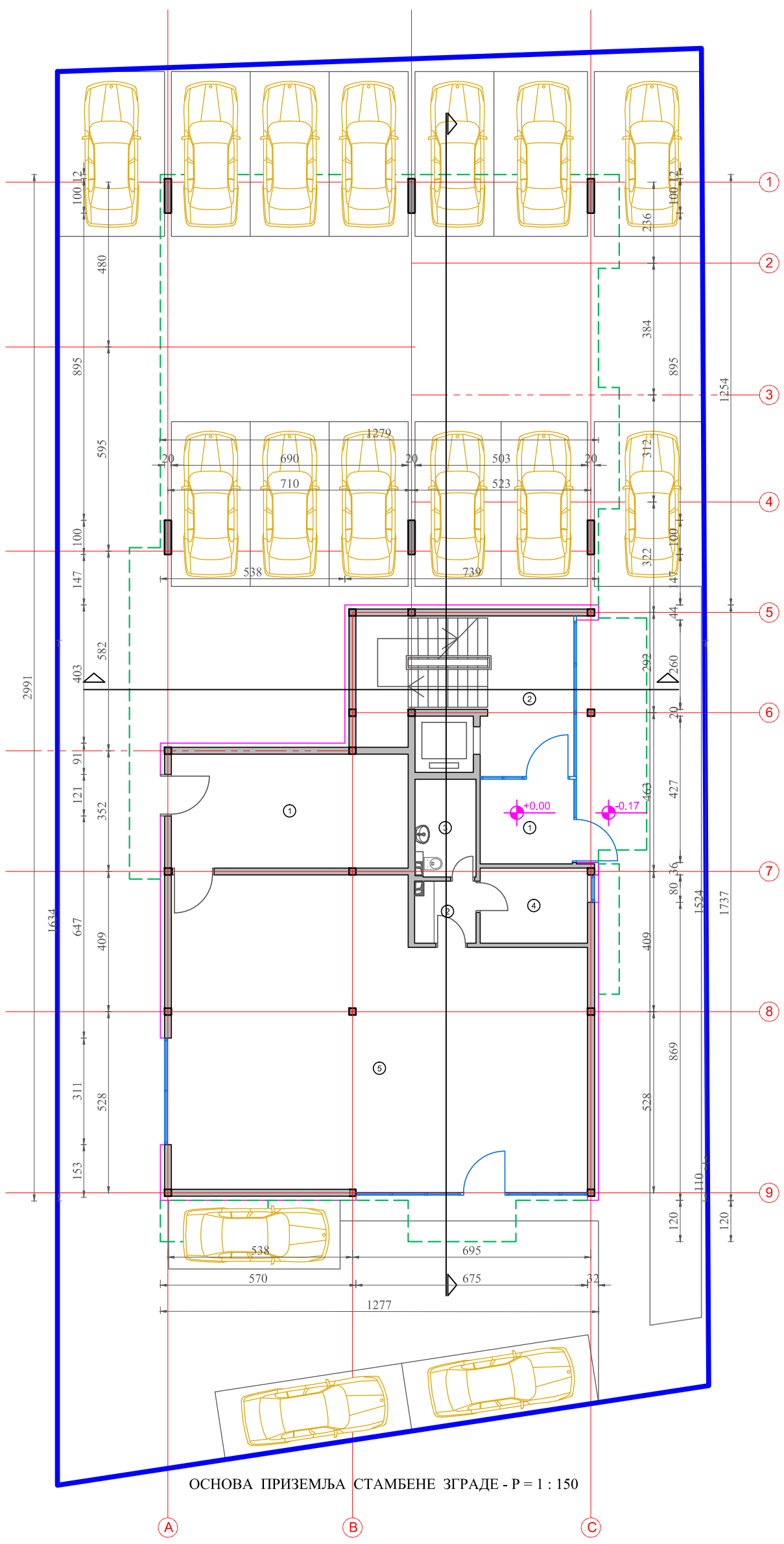


ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 5493 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ⊕+0.00
⊕127.70 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД
- ТС ПОСТОЈЕЋА ТРАФО СТАНИЦА 10/0,4 kV/kV
- НОВОПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД ТС ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
- РАЗВОДНИ ОРМАР
- ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА Ø200 (по условима дуж приступног пута - улице)
- - - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 63
- ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
- КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
- ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
- УЛИЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
- ГАСОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД
- НОВОПЛАНИРАНИ ГАСОВОДНИ ПРИКЉУЧАК
- ГАСНИ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНИ СЕТ
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋЕ ТК ИНСТАЛЦИЈЕ

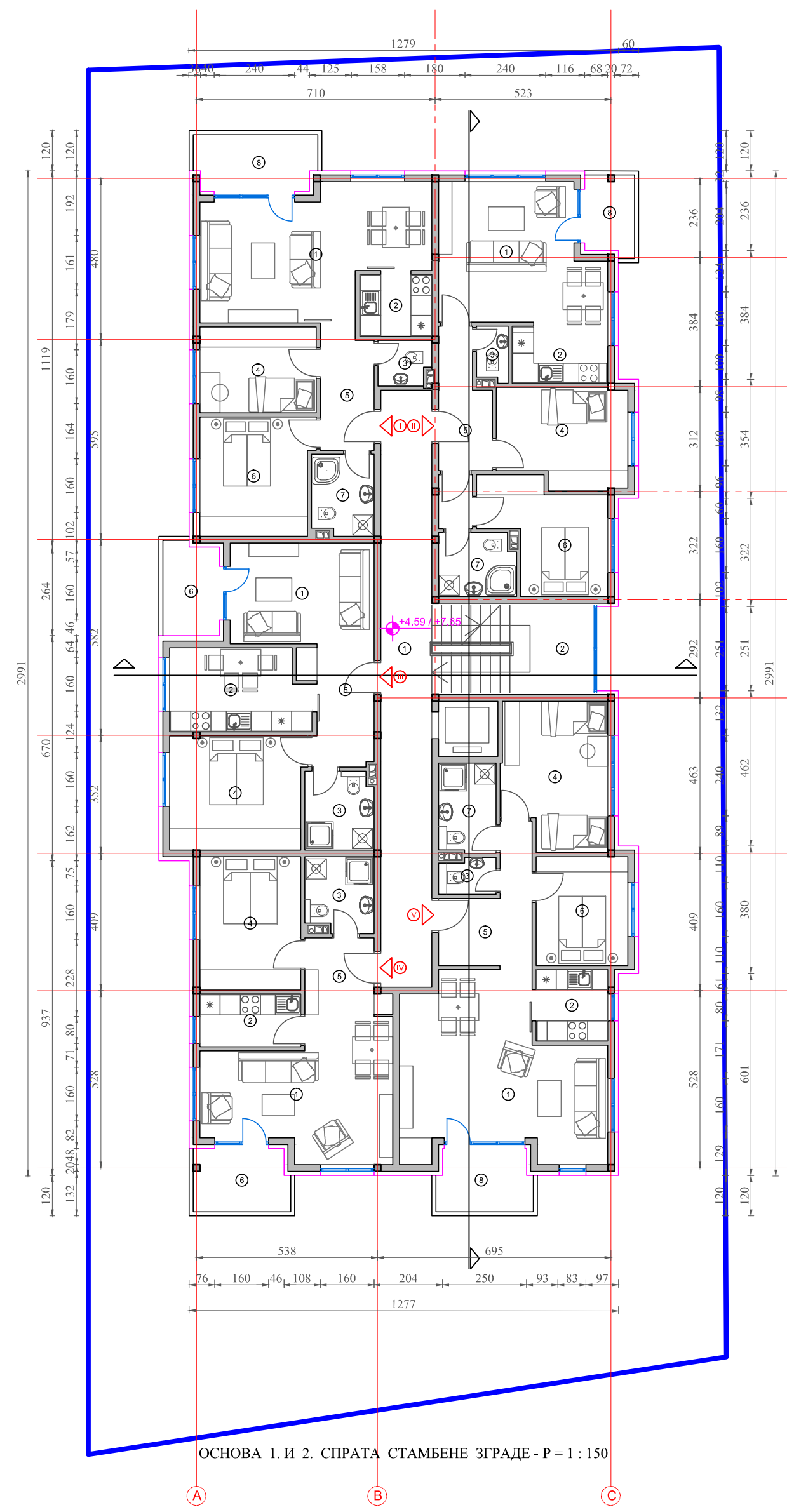


КУЋА		ПРОЈЕКТНИ БИРО АВРАМ КРСТИЋ ШУЛЕЛИЋЕВА бр. 1, СМЕД ПАЛАНКА	БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - У / 2021
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде П+4 на катастарској парцели 5493 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„ NIKIO GROUP „ д.о.о ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА	
САРАДНИК		5	
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, дипл. инж. арх.	РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2021. год.	



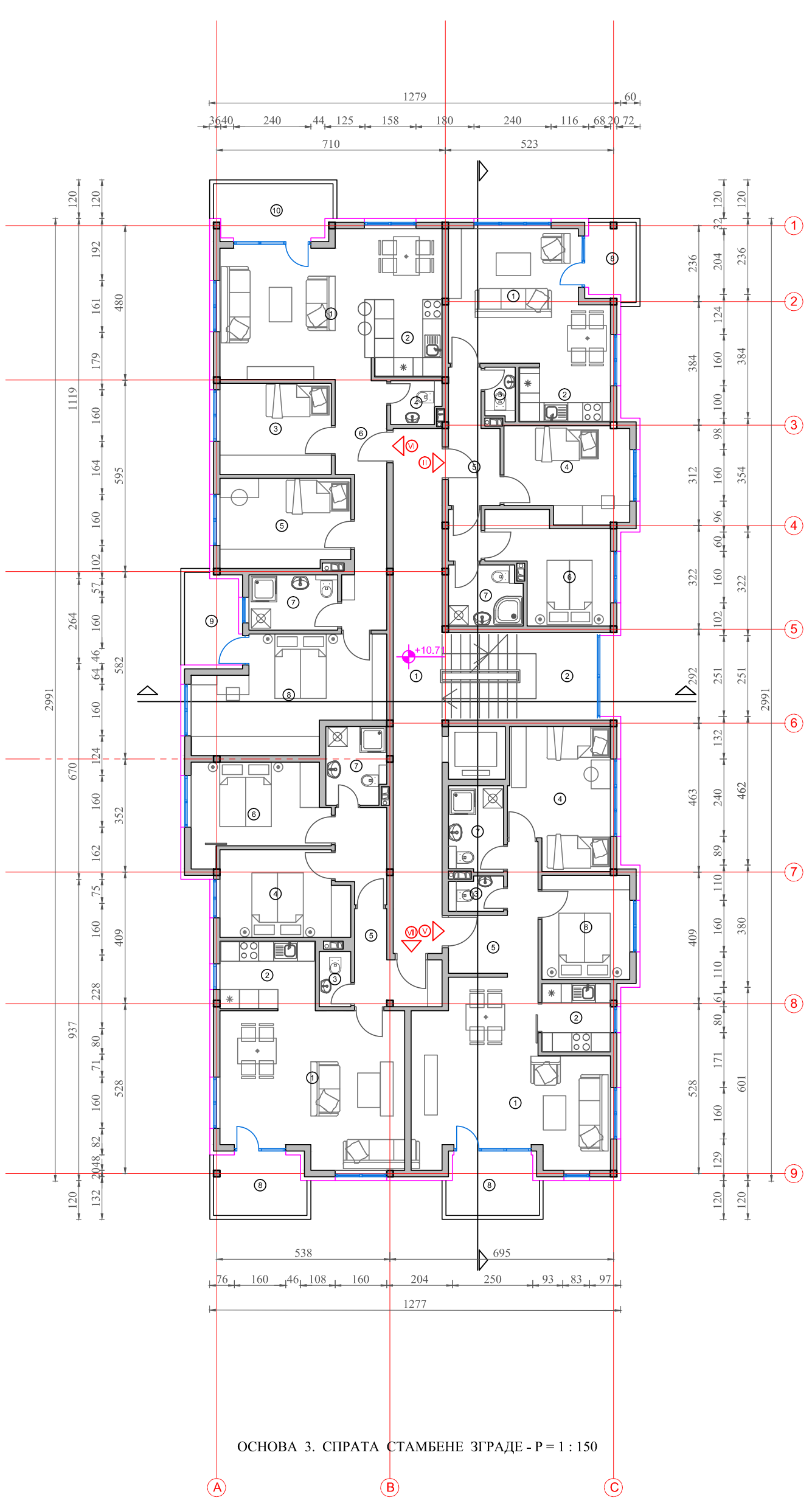
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА			
ПРОСТОРНИКА	П	ОПИС	ОБРАДА ПОДА
1	ПРОСТОРНИКА	1	ОБРАДА ПОДА
2	ПРОСТОРНИКА	2	ОБРАДА ПОДА
3	ПРОСТОРНИКА	3	ОБРАДА ПОДА
4	ПРОСТОРНИКА	4	ОБРАДА ПОДА
5	ПРОСТОРНИКА	5	ОБРАДА ПОДА
6	ПРОСТОРНИКА	6	ОБРАДА ПОДА
7	ПРОСТОРНИКА	7	ОБРАДА ПОДА
8	ПРОСТОРНИКА	8	ОБРАДА ПОДА
9	ПРОСТОРНИКА	9	ОБРАДА ПОДА



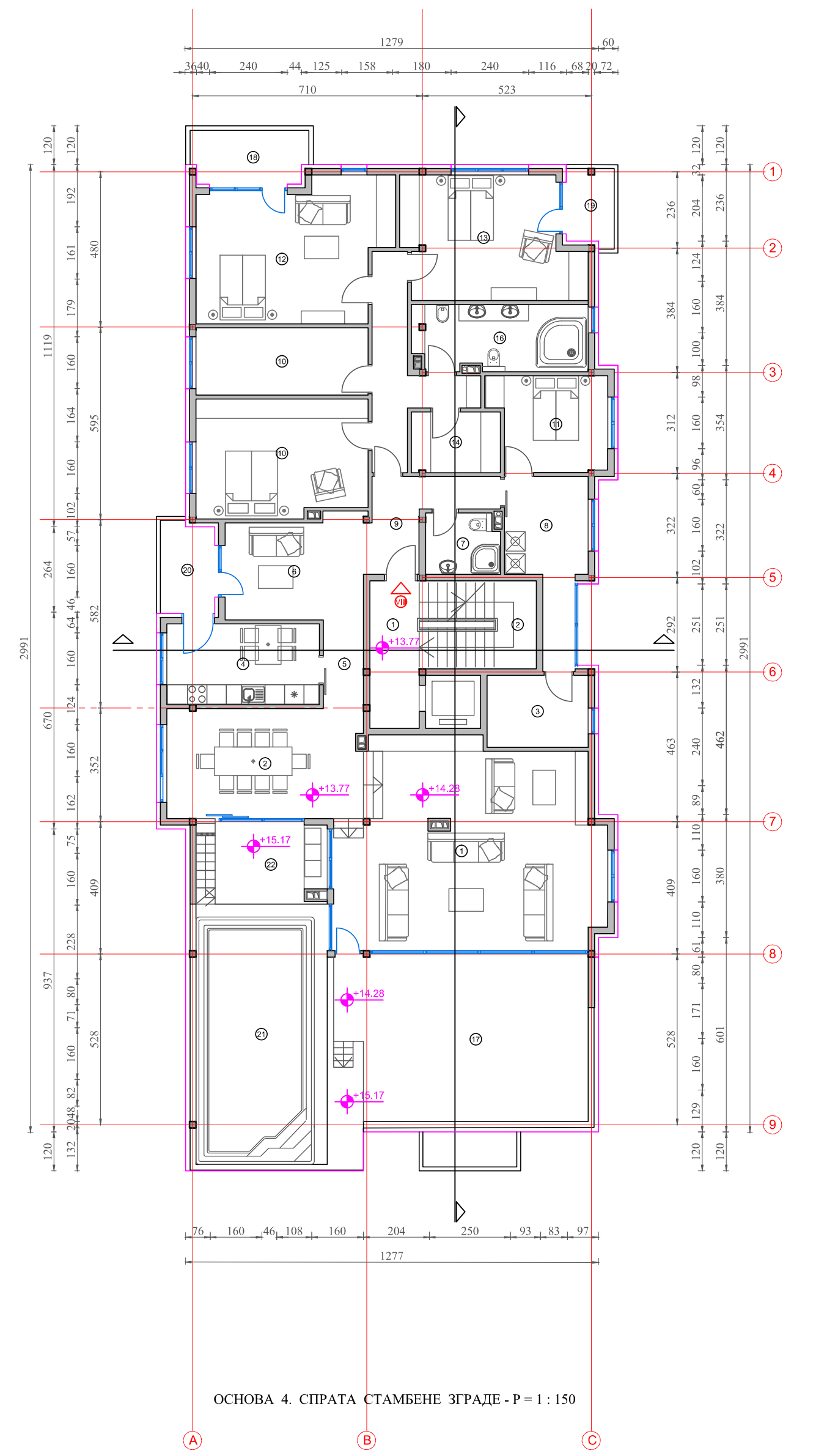
ОСНОВА 1. И 2. СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ПРВОГ И ДРУГОГ СПРАТА			
ПРОСТОРНИКА	П	ОПИС	ОБРАДА ПОДА
1	ПРОСТОРНИКА	1	ОБРАДА ПОДА
2	ПРОСТОРНИКА	2	ОБРАДА ПОДА
3	ПРОСТОРНИКА	3	ОБРАДА ПОДА
4	ПРОСТОРНИКА	4	ОБРАДА ПОДА
5	ПРОСТОРНИКА	5	ОБРАДА ПОДА
6	ПРОСТОРНИКА	6	ОБРАДА ПОДА
7	ПРОСТОРНИКА	7	ОБРАДА ПОДА
8	ПРОСТОРНИКА	8	ОБРАДА ПОДА
9	ПРОСТОРНИКА	9	ОБРАДА ПОДА



ОСНОВА 3. СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ТРЕЋЕГ СПРАТА			
ПРОСТОРНИКА	П	ОПИС	ОБРАДА ПОДА
1	ПРОСТОРНИКА	1	ОБРАДА ПОДА
2	ПРОСТОРНИКА	2	ОБРАДА ПОДА
3	ПРОСТОРНИКА	3	ОБРАДА ПОДА
4	ПРОСТОРНИКА	4	ОБРАДА ПОДА
5	ПРОСТОРНИКА	5	ОБРАДА ПОДА
6	ПРОСТОРНИКА	6	ОБРАДА ПОДА
7	ПРОСТОРНИКА	7	ОБРАДА ПОДА
8	ПРОСТОРНИКА	8	ОБРАДА ПОДА
9	ПРОСТОРНИКА	9	ОБРАДА ПОДА



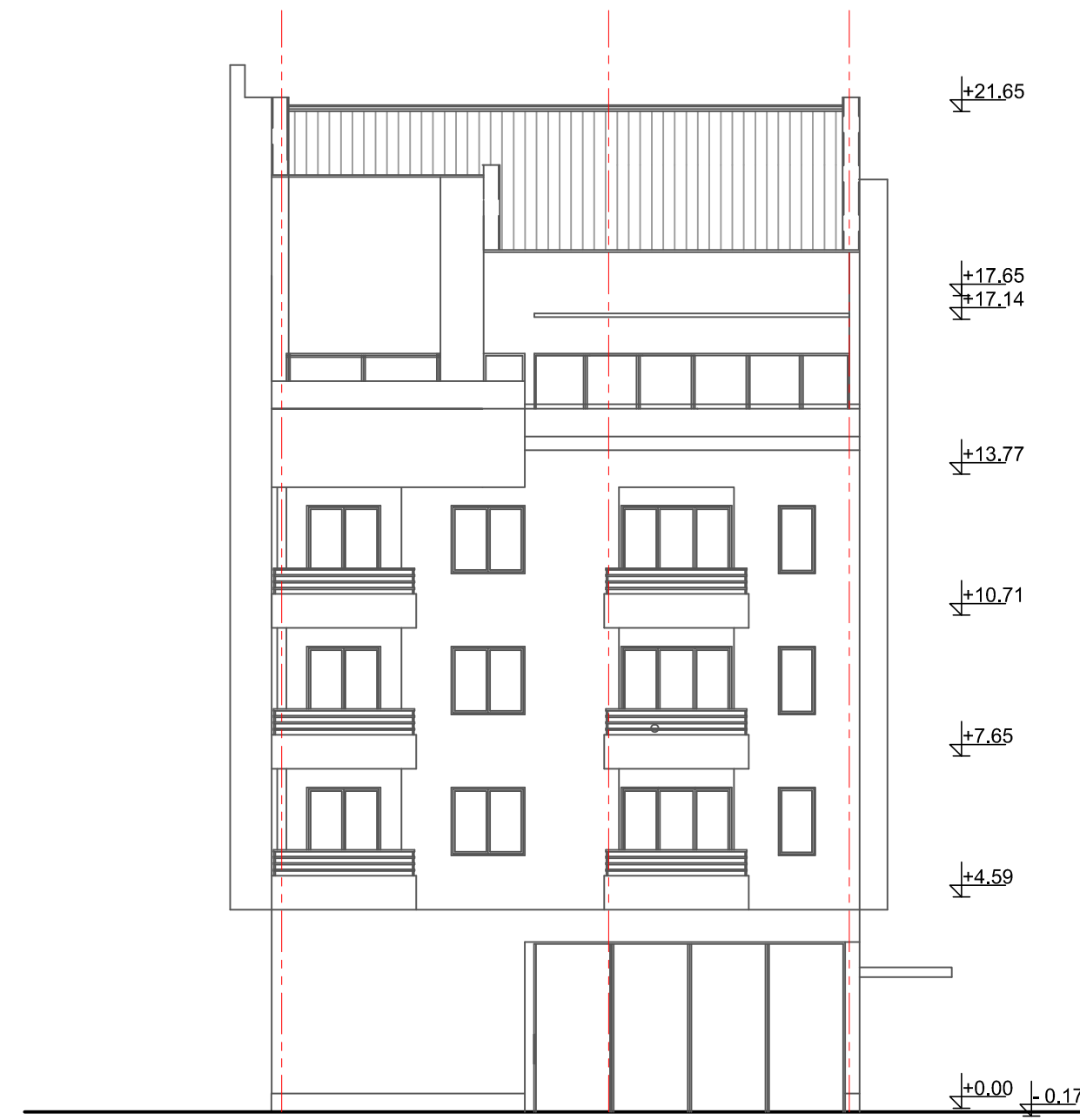
ОСНОВА 4. СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ЧЕТВРТАГ СПРАТА			
ПРОСТОРНИКА	П	ОПИС	ОБРАДА ПОДА
1	ПРОСТОРНИКА	1	ОБРАДА ПОДА
2	ПРОСТОРНИКА	2	ОБРАДА ПОДА
3	ПРОСТОРНИКА	3	ОБРАДА ПОДА
4	ПРОСТОРНИКА	4	ОБРАДА ПОДА
5	ПРОСТОРНИКА	5	ОБРАДА ПОДА
6	ПРОСТОРНИКА	6	ОБРАДА ПОДА
7	ПРОСТОРНИКА	7	ОБРАДА ПОДА
8	ПРОСТОРНИКА	8	ОБРАДА ПОДА
9	ПРОСТОРНИКА	9	ОБРАДА ПОДА

ПРОЈЕКТИ БИРО АВРАМ КРСТИЋ ШУЛЕЊИЋЕВА БР. 1, СМЕД ПАЛАНКА УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАЂУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ЗГРАДЕ II + 4 НА КАТАСТРОВСКОЈ ПАРЦЕЛИ 5493 К.О. Врљача Паша I	БРОЈ ПРОЈЕКТА 1-У/2021	
	ИНВЕСТИТОР „НИКО ГРУП“ д.о.о ул. Миле Јовановића бр. 1, Врљача Паша	БРОЈ ЦРТЕЖА
ЦРТЕЖ ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ СПРАТОВА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА	ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, arcam@kuba.rs	РАЈМЕРА 1 : 150
САРАДНИК ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, arcam@kuba.rs	САРАДНИК ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, arcam@kuba.rs	ДАТУМ ИГРАДЕ мај 2021. год.
САРАДНИК ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, arcam@kuba.rs	САРАДНИК ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, arcam@kuba.rs	САРАДНИК ДИРЕКТОР АВРАМ КРСТИЋ, arcam@kuba.rs



БОЧНА, ЈУГОИСТОЧНА ФАСАДА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



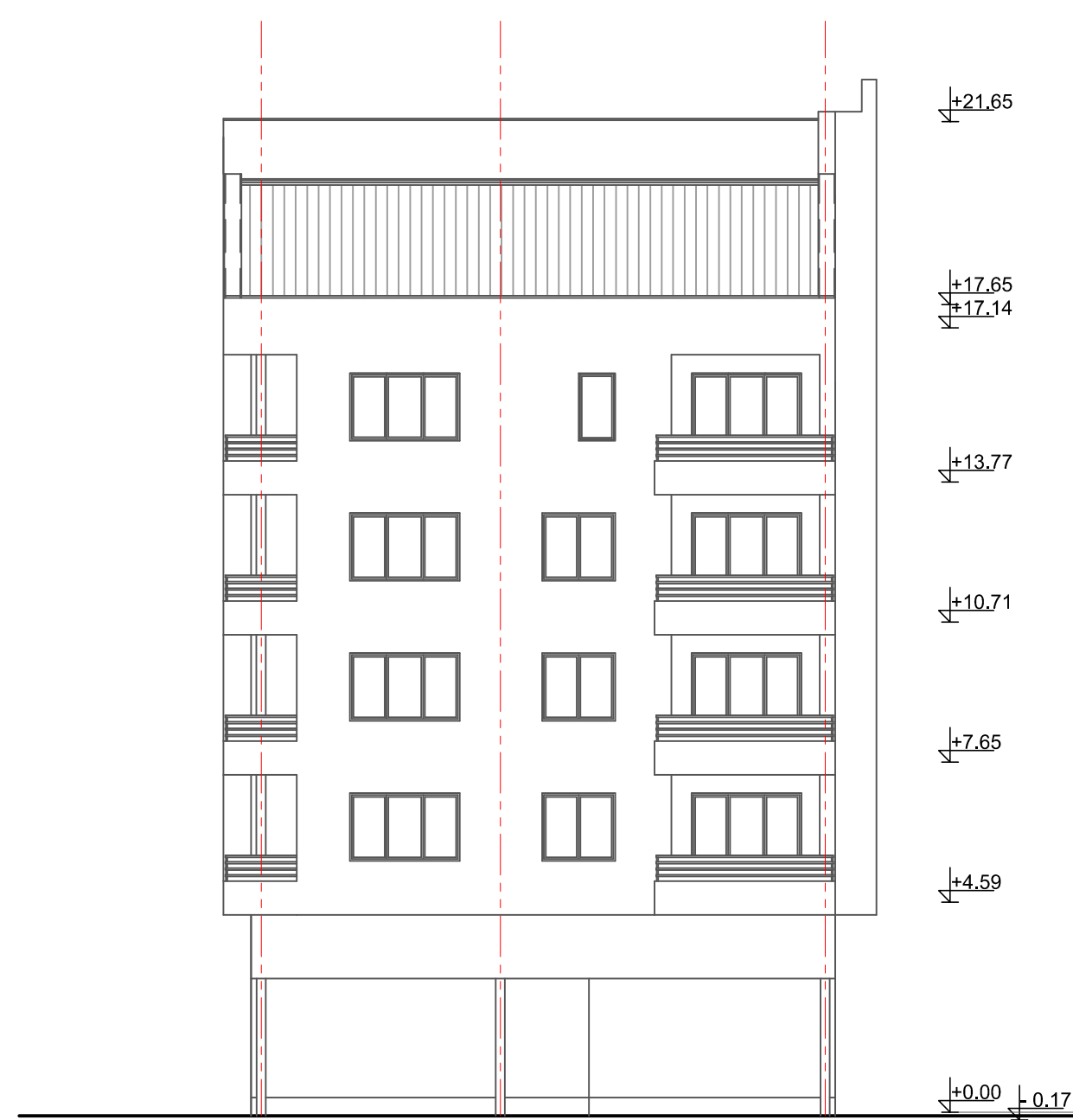
ПРЕДЊА, УЛИЧНА ФАСАДА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



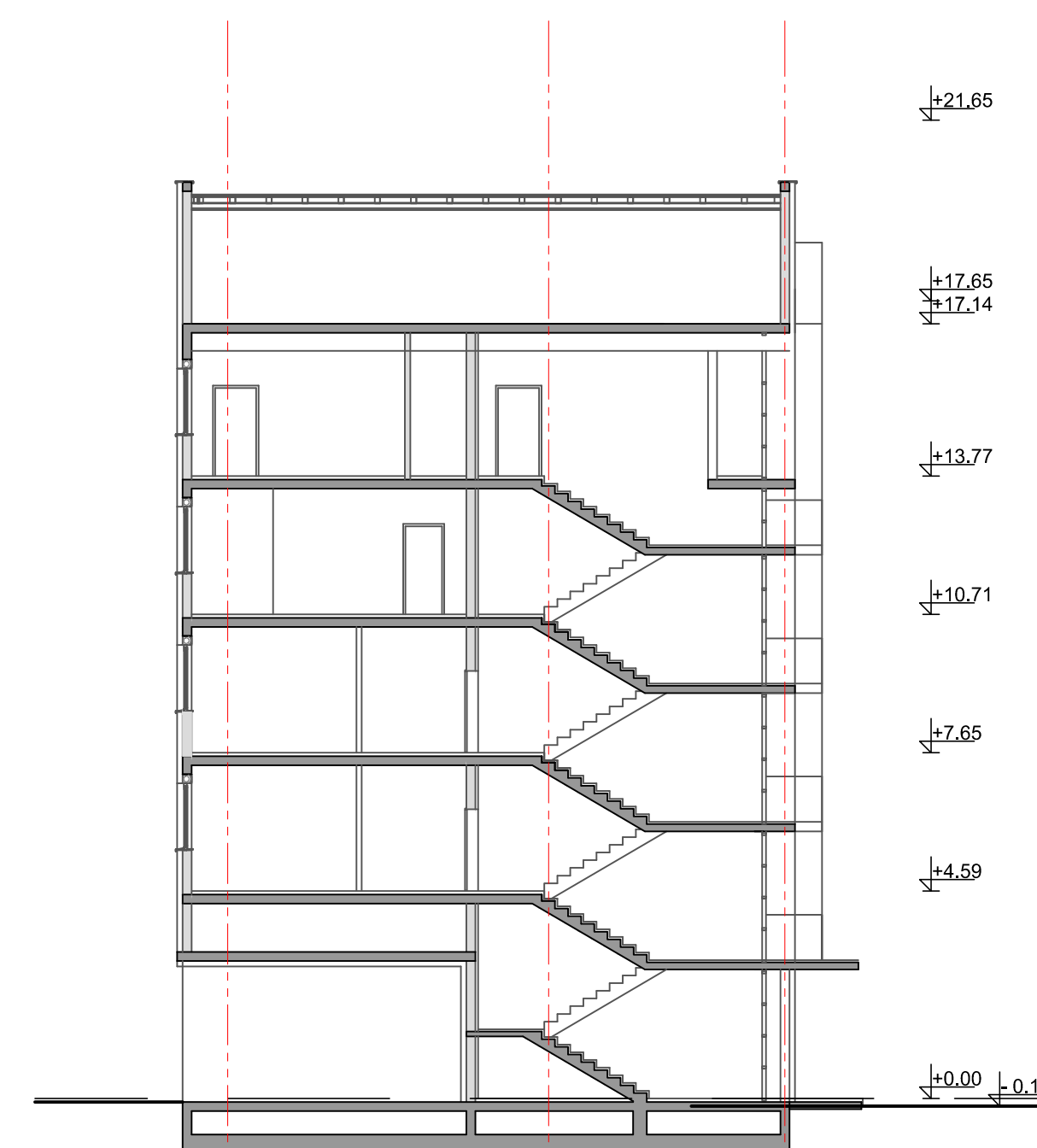
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК А - А СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



БОЧНА, СЕВЕРОЗАПАДНА ФАСАДА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



ЗАДЊА, ЈУГОЗАПАДНА ФАСАДА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК Б - Б СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

	ПРОЈЕКТИ БИРО АВАМ КРСТИЋ ШУБЛЕНА БР. 1, СМЕД ПАЛАНКА	БРОЈ ПРОЈЕКТА 1-У/2021
	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено-пословне зграде П+4 на катастарској парцели 5493 КО, Велика Плана I	
ИНВЕСТИТОР „НИКИО ГРУП“ д.о.о ул. Миле Јовановића бр. 1, Велика Плана	ЦЕЛЕНА АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЦИ СТАМБ. - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА	
ЦЕЛЕНА УРБАНИСТА Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРЕЖА 6.2	
САРАДНИК АВАМ КРСТИЋ, дипл. инж. арх.	ДИРЕКТОР АВАМ КРСТИЋ, дипл. инж. арх.	ДАТУМ ИГРАДИ мај 2021. год.
РАЗМЕРА 1 : 150		ДАТУМ ИГРАДИ мај 2021. год.