

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВЕЛИКА ПЛАНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађевину, имовинско-правне
и комунално-стамбене послове
Датум: 22. 07. 2021. године
Број: 353-104/2021-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 52/2021) 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 стамбене зграде П+4
на катастарским парцелама бр1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1 КО Велика Плана 1
општина Велика Плана

1. На јавну презентацију излаже се Урбанистички пројекат за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарским парцелама бр.1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1 КО Велика Плана 1, општина Велика Плана, урађен од Предузећа за пројектовање, грађевинарство и инжињеринг "Илић и остали" О.Д. Смедеревска Паланка, подносиоца захтева за потврђивање Урбанистичког пројекта "МОМЕНТ" Златко Николић Пр, (МБ 56339264), Милоша Великог 259, Велика Плана.

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 22. јула, до 29. јула, 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



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П + 4
НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 и ПАРЦЕЛЕ 1532/1
К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1**



Инвестотор	„МОМЕНТ“ Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче Општина Велика Плана		
Намена	СТАМБЕНИ		
врста објекта	издвојена стамбена зграда		
локација	у коридору Булеvara Деспота Стефана – блок између ул.Јована Дучића и нове колске улице кп. бр. 1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1 К.О. Велика Плана 1		
назив и адреса фирме која је урадила урбанистички пројекат	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИЛИЋ И ОСТАЛИ" о.д. Смедеревска Паланка, Краља Петра I br. 88		
датум израде пројекта	јули 2021. године		
евиденциони број	20-урб. / 2021.	примерак бр.	

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

ПРЕДМЕТ :	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П + 4 НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 И ПАРЦЕЛЕ 1532/1 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1
ИНВЕСТИТОР :	ЗЛАТКО НИКОЛИЋ Николе Јовановића бр. 3, Трновче ВЕЛИКА ПЛАНА
АУТОР ПРОЈЕКТА :	НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инг.арх.
ОБРАЂИВАЧ :	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ „ИЛИЋ & КО ”
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :	ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. КОПИЈА ПЛАНА ПАРЦЕЛА P=1:1000
2. КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА
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 - топловод
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА
14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
 - 14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта
 - 14.2 Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели
15. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ПРЕДЛОГОМ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ P=1:300
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:300
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:300
6. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ СПРАТОВА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P=1:150
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P=1:150



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

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

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., 60. и 62. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), И ОСНИВАЧКОГ АКТА, ДОНОСИМ

РЕШЕЊЕ

О ФОРМИРАЊУ РАДНОГ ТИМА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕН ЗГРАДЕ П + 4

НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БР. 1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1

К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1

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

бр. лиценце 200 0996 07



ДИРЕКТОР
ЗОРАН ИЛИЋ, дипл. инж. грађ.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбене зграде П+4
и предлогом препарцелације катастарских парцела
1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и парцеле 1532/1 К.О. Велика Плана I

1. УВОД

Пројекат се ради са намером да се створе и провере сви урбанистички предуслови за изградњу вишепородичне стамбене зграде на катастарским и грађевинским парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 које су планиране да се препарцелишу у даљем поступку уз додатак парцеле 1532/1. Стамбена зграда је предвиђена као слободностојећи објекат, спратности П+4, а налази се у коридору Булевара Деспота Стефана. Уз стамбену зграду, намењену колективном становању, планирају се потребни саобраћајни капацитети и инфраструктурни садржаји као вид опреме парцеле.

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 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 у зони Ужи градски центар 1 - породично 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, 9/2020 и 52/21),

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

б. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

План генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16)

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је генерално кат. парцела 1529/1 К.О. Велика Плана I, а уз њу и више мањих катастарских парцела број 1531/3, 1531/2 и 1522/2. Парцела број 1532/1 је само условно део Урбанистичког пројекта.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом наведених предметних кат. парцела (1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1), али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, стамбеног комплекса. Граница обухвата и део коридора Булевара Деспота Стефана, јер овом трасом пролазе инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује, а поменута улица је и једина приступна колска саобраћајница за парцелу.

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

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 **1. Ужи градски центар**. У овој зони доминира индивидуално и вишепородично становање, али се у оквиру зоне могу планирати и друге врсте и намене објеката као што су: јавни објекти, објекти спорта и рекреације, вишепородични стамбени објекти, помоћни стамбени објекти, објекти трговина, канцеларијских делатности и личних услуга, објекти јавног зеленила и сл.

Општа правила регулације за планирање и изградњу објектата 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
 - 4,0 м висина слемена у односу на коту највише таванице
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је 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 етажне) 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,
- 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. Непрозрачна зидана ограда стубове ограде мора имати на земљишту власника ограде,
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,

- Индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 4,0. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етажне које се користе за помоћни и гаражни простор
- Индекс заузетости за зону Ужи градски центар је 75%.

Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у зони Ужи градски центар

- Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 5 и више стамбених јединица.
- Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти),
- На парцели се могу градити вишепородични слободностојећи, објекти у непрекинутом и прекинутом низу,
- Грађевинска линија нових објеката у Булевару Деспота Стефана у зони контакта са предметном парцелом је одређена на 4,0 м од регулационе линије,
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м,
- Изузетно, у случају вишепородичних стамбених објеката спратности до П + 4, удаљења од суседних парцела могу бити и мања од прописаних, уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа,
- Спратност вишепородичних стамбених објеката у зони већих густина становања, као што је ужи градски центар, може бити од П+3 до По+П+10,
- 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 стамбеног објекта утврђени су конкретни следећи параметри:

- Предметна грађевинска парцела 1529/1 и остале мање парцеле (1531/3, 1531/2 и 1522/2 и парцела 1532/1) К.О. Велика Плана I налази се уз улицу – Булевар Деспота Стефана,
- Укупна површина предметних парцела број 1529/1, 1531/3, 1531/2, и 1522/2 је 1610 м²,
- Терен локације је у нагибу од запада према истоку и од југа према северу, са северном и источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла ће се вршити пре изградње објекта,
- На предметним парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2, и 1522/2 К.О. Велика Плана I је, обзиром на већу величину парцеле, могуће градити једну или више стамбених (или стамбено – пословних) ламела са више станова, као слободностојеће објекте, спратности до П+10 (теоретски), уз услов да се не прекораче задати параметри градње,
- На предметним парцелама 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%.
- Грађевинска линија новог објекта дуж Булевара Деспота Стефана, одређује се на 4,0 м удаљења од регулационе линије;

- 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 може да буде макс. 1,2 м у односу на коту терена око објекта.
- Могуће је нови објекат градити у више фаза,
- Такође је могуће да објекат поседује подземну гаражу или да се паркирање возила организује у партеру у виду паркинг или гаражних места;
- Највећа грађевинска парцела 1529/1 се са западне стране директно ослања на Булевар Деспота Стефана. Улица има функцију примарне градске саобраћајнице. Асфалтирана је са изграђеним ивичњацима и тротоарима. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и делимично гасовода.
- Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити формирањем интерне саобраћајнице на предметним парцелама. Услов је да се не омета кретање пешака тротоаром и да се 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 или места за паркирање у партеру.
- Проблем недостајућег броја паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја недостајућих паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Објекат спратности преко П+4 се може поставити и на мањем удаљењу у односу на међну линију суседне парцеле у односу на Планом предвиђено само под једним условом - да се нови објекат изграђује у непрекинутом или прекинутом низу у ситуацији када су суседни објекти већ изграђени на синору парцеле.

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

Земљиште на коме је планирана изградња стамбене зграде налази се у зони ужег центра Велике Планае, на прилично атрактивној локацији која је грађевински врло занимљива. У непосредној близини су јавни објекти и спортско – рекреативна целина Велике Планае.

Локација изградње будућег објекта се налази у близини раскрснице улица Николе Пашића, Карађорђево и Булевара Деспота Стефана. У зони око раскрснице, у коридору Улице Николе Пашића, су бројни колективни стамбени објекти, пословне и административне зграде, односно садржаји који припадају центру насеља. Како се од раскрснице залази дубље дуж Булевара Деспота Стефана, преовлађују објекти јавне намене и једнопородични стамбени објекти нешто старијег датума градње.

Предметна парцела број 1529/1, са мањим парцелама број 1531/3, 1531/2 и 1522/2 поседује многоугаони облик који подсећа на правоугли трапез. Јужна, источна и северна страна комплекса парцела је ортогонална. Западна, која излази на Булевар Деспота Стефана је неправилна и чудно засечена. Постављена је тако што је коса страна парцеле стамбеног комплекса уједно регулациона линија и ивица уличног коридора саобраћајнице Деспота Стефана која парцелу тангира са југозападне стране.

Према саобраћајници парцела 1529/1 поседује узак фронт од 12,2 м, који је при томе оптерећен постојећим породичним стамбеним објектом који се неће рушити. И суседна предметна парцела број 1532/1 (која је условно део УП-а) на јужној страни, такође поседује индивидуални стамбени објекат који се неће рушити, али ће северозападни оштри угао парцеле

број 1532/1 (након препарцелације) бити искоришћен за формирање саобраћајног приступа новопланираном стамбеном комплексу.

Комплекс предметних парцела (1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и парцеле 1532/1) је најужи на бочној, југозападној страни, где је једино могућа конекција на јавну површину. Преостале стране комплекса (јужна, источна и северна страна) су оријентисане ка унутрашњости блока и суседним приватним парцелама у окружењу.

У непосредној близини предметне локације су јавни и индивидуални стамбени објекти, нарочито ка истоку и северу. Тек на југу и југоистоку, уз коридор Улице Николе Пашића су вишепородични стамбени објекти, махом осредње спратности и са локалима у приземљу. Цео крају у залеђу блока је врло миран и скроман.

Грађевинска парцела бр. 1529/1 КО Велика Плана I је тренутно делимично изграђена и комунално опремљена. На југозападу парцеле постоји изграђени стамбени објекат, приземне спратности, који се неће уклањати приликом реализације стамбене зграде П+4.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1 катастарска и грађевинска парцела број 1529/1 К.О. Велика Плана 1, представља остало, делимично изграђено грађевинско земљиште и то: 121 м² под објектима + 500 м² земљиште уз зграду + 544 м² пашњак 1. класе. Укупна површина парцеле је 1165 м², односно 11,65 ари. У складу са листом непокретности, у оквиру парцеле на југозападној страни, према Булевару Деспота Стевана, постоји приземан стамбени објекат површине у основи 79 м².

Предметна парцела број 1531/3 представља воћњак 2. класе површине 70 м². Парцела је остало грађевинско земљиште у приватном власништву.

Предметна парцела број 1531/2 представља такође воћњак 2. класе површине 253 м². Парцела је остало грађевинско земљиште у приватном власништву.

И четврта предметна парцела број 1522/2 представља земљиште уз зграду површине 122 м². Парцела је остало грађевинско земљиште у приватном власништву.

Пета предметна парцела број 1532/1 је изграђена грађевинска парцела, површине 476 м². Ради се о осталом грађевинском земљишту у државној својини, чији је корисник приватно лице. На парцели постоји изграђени приземан стамбени објекат површине 85 м².

Комплекс предметних парцела има неправилан облик, а њихово непосредно окружење је потпуно опремљено углавном свим инфраструктурним системима. Својина над парцелама је приватна.

Југозападни део највеће предметне парцеле 1529/1 и северозападни део суседне парцеле 1532/1 се граниче са градском саобраћајницом, тако да скуп парцела поседује директан излаз на јавну површину (кат. парцелу 2929/1).

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

Мање суседне парцеле на северозападу, северу, североистоку, истоку и југоистоку број 1530, 1526/1, 1525, 1524, 1523, 1522/1, 1521, 1531/1 и 1533/1 су изграђене парцеле на осталом грађевинско земљиште у државној својини РС. Право коришћења имају приватна лица.

На два суседним парцелама број 1531/1 и 1533/1 је у току изградња колективног стамбено – пословног објекта П+5.

На југу, ка улици Николе Пашића, је пословна зграда МУП-а Велика Плана. Југозападно, западно и северозападно у односу на парцелу 1529/1 су слободностојећи јавни објекти ниске спратности на пространим парцелама (Основна школа, вртић, Дом културе). На северу и североистоку су углавном једнопородични стамбени објекти ниске спратности, приземни и

једносратни, старијег датума изградње. На раскрсници улица Николе Пашића и Карађорђевој са изграђене новије колективна стамбена зграда веће спратности са локалима у приземљу. Објекти у непосредном окружењу парцеле 1529/1 су слободностојећи и ради се искључиво о скромним породичним стамбеним објектима.

Сходно одредбама важећег Плана генералне регулације насеља Велика Плана, намена зоне је преваходно стамбена, тако да се уз једнопородичне објекте могу градити и колективне стамбене зграде, са или без локала у приземљу.

5.3 Карактеристике терена

Терен на коме је планирана реализација пројекта је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је од запада према истоку и од југа према северу. Висинске коте се крећу у просеку од 118,32 до 119,57 мнв.

Предметни објекат је лоциран у унутрашњости стамбеног блока уз, широку новопланирану паркирно – интерну стамбену саобраћајницу на југу. Нови стамбени објекат, позициониран на четири парцеле, има могућност директног прикључка само на Булевар Деспота Стефана. Булевар Деспота Стефана парцелу 1529/1 тангира правцем југоисток – северозапад и представља једини приступни пут за предметну парцелу.

Као примарна саобраћајница насеља Велика Плана, Булевар Деспота Стефана својим дијагоналним положајем је главна саобраћајна трансферзала и има велики саобраћајни и функционални значај. На северу излази на Улицу Момира Гајића, а на југу на Улицу Николе Пашића и тиме чини низ примарних градских саобраћајница насеља Велика Плана. Путни појас Булевара Деспота Стефана, у зони израде пројекта, је широк и износи преко 21,0 м. Пут је уређено земљиште са двосмерним током, асфалтном подлогом коловоза, изграђеним ивичњацима и углавном изграђеним тротоарима, прописаног габарита од ~ 3,0 м. Улица је опремљена бројним инфраструктурним водовима и трасама завидног капацитета, осим топловода.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да на предметним парцелама број 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 К.О. Велика Плана 1 изгради већу слободностојећу колективну стамбену зграду спратности П+4, тако да добијене параметре уклопи у расположиве урбанистичке индексе за зону. При томе власник у оквиру парцеле 1529/1 (на западу) већ поседује приземан, породичан стамбени објекат који би задржао.

Фронт парцеле 1529/1 према јавном приступном путу – Булевару Деспота Стефана од 12,2 м је узак и оптерећен је постојећим приземним стамбеним објектом. У тој зони, између ивице парцеле и приземног објекта, нема довољно места за формирање адекватне саобраћајне раскрснице као вид прикључка нове интерне саобраћајнице стамбеног комплекса (на парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2) на јавни приступни пут - Булевар Деспота Стефана. Из тог разлога инвеститор је са корисником суседне парцеле број 1532/1 направио споразум да се северозападни део парцеле 1532/1 искористи за формирање саобраћајног приступа унутрашњости блока, а да се на парцели 1532/1 направи Уговор о службености пролаза, чиме се у лист непокретности парцеле 1532/1 ставља терет у виду саобраћајног пролаза.

Вишепородичан стамбени објекат ће бити опремљен 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 стамбене зграде, спратности П+4, са стамбеним простором на

пет етажа, једном степенишном и лифтовском вертикалом и са по пет станова по етажи. Последњи четврти спрат поседоваће шест станова.

Објекат има правоугаони облик и прати облик парцеле. Димензије вишепородичног објекта у основи приземља су 25,8 x 15,2 м. Типске спратне етаже поседују основе које су нешто веће у односу на приземну и поседују мање препусте у односу на основу приземља. Објекат је постављен у складу са прописаним удаљењима и у граници урбанистичких параметара.

Приликом конципирања објекта инвеститор се одлучио да простор приземља у целисти искористи за организацију становања, без пословних просторија (локала).

Такође је одлучено да зграда нема ниво подрума, односно да се све потребе новог објекта за паркинг површинама власника станова задовоље у партеру.

Од укупно четири надземних стамбених етажа 1. 2. и 3. спрат су типски и поседују по пет станова на сваком спрату. На нивоу 4. спрата основа објекта се мало разликује од типских спратних етажа (1. 2. 3. спрата). Структура станова на 4. спрату је мало промењена, тако што етажа поседује шест станова уместо пет. Тиме је добијен један мањи стан, основа етаже и квадратуре станова су мало кориговане, а све у циљу да се потенцијалним купцима некретнине пружи већа могућност избора.

Зграда укупно поседује 26 станова на спратним етажама и 24 паркинг места на отвореном. На врху стамбене зграде је кос, једноводни кров. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити интерну саобраћајницу на парцели 1529/1, 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

Скуп катастарских парцела број 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 поседује мање - више трапезоидни облик, а комплекс је прилично простран. Са површином од 1610 м² је довољан за организацију садржаја колективног становања и пружа довољно могућности за пратећи простор.

Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима, односу према грађевинским линијама, односу према ободним површинама јавне намене, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан), о организацији унутрашњег саобраћаја, о инфраструктурним водовима ...

Предметна парцела 1529/1 поседује узак улични фронт према Булевару Деспота Стефана са југозападне стране од 12,2 м, на делу на коме се налази и приземан, слободностојећи, стамбени објекат – породична кућа.

Нова стамбена зграда је организована као слободностојећи објекат, орјентисан правцем запад - исток. У непосредном суседству, на ободним парцелама, постоје изграђени углавном породични стамбени објекти, осим на југоистоку, где је тренутно у изградњи стамбено – пословна зграда.

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

1. Прописана предња грађевинска линија парцеле 1529/1 према јавној колској комуникацији на југозападу је дефинисана на 4,0 м удаљења од регулационе линије,
2. Прописана бочна и задња грађевинска линија парцела 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 од међних линија према суседним парцелама је 3,0 м,
3. Број потребних паркинг места у случају становања одређује се по нормативу: 1 паркинг место на 1 стан.

6.3 Регулационо решење

положај објеката на парцели

Планирани вишепородични стамбени објекат П+4 је постављен у централном делу парцела 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 а конципиран је као слободностојећи објекат. Предметне парцеле углавном имају прилично правилан облик правоуглог трапеза, па су странице (ивице) парцеле углавном паралелне једна другој. Осим на западном делу где је облик парцеле необичан (многоугаони).

Генерално, објекат је постављен централно на парцелама, у зони дозвољене градње која је оивичена грађевинским линијама.

Приземље стамбеног објекта је од северне ивице парцеле (бр. 1529/1), удаљено 3,0 м, а од других ивице парцеле још и више.

Спратне етаже стамбеног дела објекта су врло мало препуштене у односу на приземље, на западној и јужној страни (у виду конзола).

регулациона линија

Комплекс предметних катастарских парцела има неправилан четвороугаони облик. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметне парцеле бр. 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 се са три стране (северне, источне и јужне) граничи са површином осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 1530, 1526/1, 1525, 1524, 1523, 1522/1, 1521, 1531/1 и 1533/1, а са једне (југозападне), са површином јавног земљишта. Граничи се са коридором Булеvara Деспота Стефана, на парцели 2929/1.

То значи да Регулациона линија предметне парцеле бр. 1529/1 према Копији плана и катастарско – топографском снимку одговара југозападној међној линији (граница парцеле), чиме је положај регулационе линије стопљен са катастарским ивицама парцела бр. 1529 и парцела 2929/1.

грађевинска линија

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат су изграђени други стамбени објекти уз улице Деспота Стефана и Јована Дучића, па је грађевинска линија суседних објеката у простору чврсто физички дефинисана јер су објекти грађени уз регулацију.

Планом генералне регулације насеља Велика Плана прецизирано је да се као реперни правац главне грађевинске линије на нивоу Булеvara Деспота Стефана усвоји **грађевинска линија која ће за 4,0 м бити повучена у односу на регулациону линију.**

Главна (прописана) и стварна грађевинска линија (као почетак градње новог објекта) према градској улици се не поклапају, односно нови објекат је зидовима приземља значајно повучен ка унутрашњости блока.

Стварна грађевинска линија почетка грађења новог објекта је повучена за 16,7 м у односу на југозападни угао парцеле 1529/1 и 5,8 м од северозападне ивице комплекса.

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.

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	7506135.397	4909702.830
O2	7506134.859	4909691.125
O3	7506160.632	4909689.940
O4	7506161.330	4909705.114
O5	7506141.197	4909706.039
O6	7506141.037	4909702.570

6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по две равни. Нагиб је од запада према истоку од 2,4 % и од југа према северу од 1,5 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 118,32 до 119,57 мнв.

Пад је присутан и дуж коловоза Булевара Деспота Стефана од југоистока према северозападу, али тај пад је мали и креће се око 1,8 % од 119,42 до 119,34 мнв.

Терен је стабилан и добре носивости.

Нова интерна саобраћајница на парцели 1529/1 треба да представља основну саобраћајну везу главне приступне саобраћајнице и зоне непосредно око новог колективног стамбеног објекта, укључујући и паркинг површине. Нова интерна комуникација поседоваће дефинисан коловоз, тротоаре и ивичњаке. Коридор нове интерне саобраћајнице биће искоришћен за трасирање нових инфраструктурних водова. Атмосферска вода се слива гравитационо без задржавања.

Висинска кота пода приземља вишепородичног стамбеног објекта на парцели 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 је планирана на 119,90 мнв и биће 70 цм вишља у односу на коту улазне партије (хола) и тротоара испред улаза у објекат 119,20 мнв. У тренутку када се буду изводиле тротоарске површине, пад орјентисати од ивице тротоара према зеленим површинама по ободу објекта. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1% од објекта и са саобраћајних површина.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +119,90 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља предметне стамбене зграде Пр+4.

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

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

1. Површина земљишта предметних парцела бр. 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбене зграде - 1610 м², односно 16,10 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 372,30 м², нето 308,36 м²
3. Бруто грађевинска површина постојећег приземног стамбеног објекта – 79 м²
4. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбеног објекта - 1999,1 м²
5. Бруто површина свих надземних етажа постојећег приземног стамбеног објекта – 79 м²

Индекс заузетости парцеле

Сис = $(372,3 + 79) \times 100 / 1610 = 28,03 \% < 75 \%$ максимално дозвољен за зону

Индекс изграђености парцеле

$S_{из} = (1999,1 + 79) / 1610 = 1,29 < 4,0$ максимално дозвољен за зону

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбеног објекта – Пр+4 (приземље+четири спрата)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – преко 9,0 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +119.90 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 15.20 м од коте тла (-0.70 м)
- пројектована висина кровне атике крова – приближно 18.30 м од коте тла (-0.70 м)
- кота пода приземља објекта +0.70 м у односу на ниво тла испред објекта

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

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Понуђеним пројектним решењем на парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 у партеру је обезбеђено ~ 321,6 м² зелених површина, што износи ~ 19,97 % од укупног расположивог простора.

8.2 Уређење слободних површина

Стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односу на околно тло од +70 цм, обзиром да је тло у лаганом паду.

Како би се обезбедила боља функционална организација зграде, улаз у зграду је постављен централно на јужној страни, а ободни простор око зграде је поплочан и искоришћен је за формирање зеленила. Са јужне стране објекта, према будућој интерној улици као саобраћајној површини, формирана је стаза намењена пешацима испред главне фасаде зграде.

У западном и северном делу парцеле, између пешачке комуникације и ивица суседних парцела, остављен је пространи зелени појас намењен травнатим површинама.

У коридору интерне колске комуникације, у јужном делу, простор између коловозне површине и ивице објекта је искоришћен за формирање пешачке стазе ширине 1,6 м. Јужно у односу на пешачку стазу формирана је саобраћајна – колска ниша за подужно паркирање возила.

Приликом формирања нове колске комуникације на парцели 1529/1 очекује се изградња коловоза и једностраног уличног тротоара.

На источној страни уз објекат формирана је такође пешачка стаза, ширине 1,4 м која служи пешацима да приђу паркингу простору путничким возилима, паркираним попречно са источне стране стамбеног објекта.

Будући стамбени комплекс поседоваће веће површине парковског зеленила. Више од 320 м² парцеле биће намењено садњи траве и украсног зеленила.

8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, западно, у средишњем делу парцеле, на ивици са тротоарском површином, паралелно са подужним паркингом, планирано је уређење асфалтираног и ограђеног платоа за смештај отпада у виду два контејнера капацитета 1100 литара. Пражњење

контејнера могуће је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Предметне парцеле бр. 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 су позициониране у коридору примарне градске саобраћајнице – Булеvara Деспота Стефана, на парцели 2929/1, која је за предметну парцелу главна приступна саобраћајница. На југу Булевар Деспота Стефана се улива у Улицу Николе Пашића.

Булевар Деспота Стефана је примарна градска саобраћајница значајног интензитета саобраћаја, широког габарита, са двоструким коловозом које раздваја разделно саобраћајно острво. Свака коловозна трака је намењена једном смеру саобраћаја. Ширина сваке коловозне траке је ~ 5,0 м. Булевар поседује трансферзалан правац у односу на саобраћајну матрицу насеља Велика Плана, јер дијагоналним правцем пружања повезује улицу Момира Гајића са улицом Николе Пашића. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоарима. Паркинг простор дуж Булеvara је јаван и у режиму је регулације стационарног саобраћаја централне зоне насеља Велика Плана.

За предметну локацију и будућу стамбену зграду, булевар Деспота Стефана у саобраћајном смислу има уливни значај, и то само из правца десног скретања. Лево скретање је немогуће због постојања разделног острва.

Булевар Деспота Стефана (део катастарске парцеле 2929/1), је проглашен јавним градским земљиштем којим управља општина Велика Плана.

Физички приступ парцели 1529/1, остварује се са приступне колске комуникације, десном саобраћајном траком из правца Булеvara Деспота Стефана. Саобраћајно решење на парцели је конципирано са јединственим улазом – излазом.

У оквиру предметне грађевинске парцеле, од саобраћајних површина, реализоваће се изградња интерне колско - пешачке саобраћајнице ширине 5,0 до 5,5 м и отвореног паркинг простор за путничка возила.

У јужном делу предметних парцела 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2, паралелно са новопланираним објектом Пр+4, управно на главну приступну улицу, планирана је изградња колске и пешачке интерне саобраћајнице унутар комплекса. Она ће служити да омогући колско повезивање јавне саобраћајнице и паркирне површине смештене у источном делу парцела.

Засебни отворени паркинг простор за путничка возила власника станова предметне стамбене зграде формираће се на источној страни парцеле. На истоку парцеле биће изграђена 18 паркинг места за попречно паркирање возила, димензија 2,4 x 5,0 м.

Дуж интерне саобраћајнице унутар комплекса, у контактної зони са тротоаром и главном подужном фасадом стамбене зграде, формираће се ниша за подужно паркирање возила. Планирани паркинг је замишљен као подужни, асфалтирани, са капацитетом од 6 места за паркирање путничких возила. Димензије сваког паркинг места су 2,0 x 5,5 м. Ова паркирна саобраћајна површина је постављена подужно на парцели, правцем запад-исток. Укупно 6 паркинг места организована су за подужно паркирање путничких аутомобила у односу на интерну саобраћајницу.

У оквиру стамбеног комплекса, на бази понуђеног саобраћајног и пројектног решења обезбеђено је укупно 24 паркинг места.

У сваком случају, очекивани интензитет колског саобраћаја на предметној парцели биће осредњи. 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:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – спратност Пр+4

ПРИЗЕМЉЕ – 5 стана = 5 паркинг места

I, II, и III СПРАТ – 5 стана по спрату x 3 спрата = 15 паркинг места

IV СПРАТ – 6 станова = 6 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 26 места

Из овога се види да ће предложено концептуално решење простора бити дефицитарно за 2 паркинг места. 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.

У процесу развоја техничке документације за потребе прибављања грађевинске дозволе, може се пројектовати мањи број станова у циљу усаглашавања са потребама за паркирањем, или се мањим изменама саобраћајног и партерног уређења може усклађивати потребан број паркинга по принципу "једно паркинг место по јединици стамбеног простора".

Спољне паркинг површине асфалтирати или застрти бетонским плочама, а одводњавање извести једносмерним падом ка саобраћајници.

По ободу новог, вишепородичног стамбеног објекта Пр+4, у зависности од расположивог простора, предвиђена је комбинација пешачких платоа и стаза.

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 централном градском подручју, локација поседује све предуслове за повезивање на инфраструктурне водове.

1. Електроенергетска мрежа

Обзиром да се ради о самом центру насеља Велика Плана, непосредно окружење предметне локације је опремљено електроенергетском дистрибутивном мрежом.

У непосредној близини предметне парцеле, на југоистоку са доње стране улице, постоји засебна парцела број 1533/2 на којој је изграђена монтажна – бетонска трафо станица „Нови МУП” 10/0,4 kV/kV у којој постоје слободни резервни капацитети за прикључак. Тренутно, док се захтевом не прецизира тражена једновремена снага новог објекта, не зна се да ли су расположиви капацитети у ТС Нови МУП довољни да подмире потребе свих корисника. У случају да изграђена трафо станица не поседује потребне капацитете, инвеститор ће о свом трошку на парцели 1529/1 изградити нову трафо станицу, чији положај је пројектом превентивно прецизиран.

У циљу прикључења предметне зграде П+4 на парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2 неопходно је из трафо станице извући два напојна кабла ПП00-А 4 x 150 мм, и положити га подземно до разводног ормара новопланиране стамбене зграде П+4.

Испред зграде на фасади, 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 је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору Булеvara Деспота Стефана (кат. парцела 2929/1), истом страном у односу на страну на којој је планирана изградња предметног објекта, у зони испод тротоара, постоји изграђени водоводни вод ПЕ Ø 160 мм.

Новопланирани колективни стамбени 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 централни водомер за потребе пијаће воде станара, санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже.

Прикључни вод од јавног водовода ПЕ Ø 160 мм до водомерне шахте, извести од пластичних HDPE цеви од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 50 мм. Од водомерне шахте, новом водоводном трасом ПЕ ДН Ø 50 мм прикључити новопланирани стамбени 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 Булеvara Деспота Стефана (испод разделног саобраћајног острва), по средини улице, положена је линија фекалне канализације, Ø 200 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор Улице Николе Пашића.

Предвиђено је да се стамбени комплекс канализацијом линијом Ø 150 мм, преко канализационе (ревизионе) шахте прикључи на улични фекални одвод Ø 200 мм Булеvara Деспота Стефана. На парцели су планиране три ревизионе шахте фекалне канализације. Тек приликом израде техничке документације знаће се стварне потребе и нова места ревизионих канализационих шахти.

Колективни стамбени 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 отвореним системом, гравитационо, ка коловозу Булеvara и неизграђене колске комуникације, 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 интерне саобраћајнице и паркинг простора, решава се путем одвођења воде системом падова равни ка каналима и сливницима у атмосферску канализацију. Обезбедити минималан пад саобраћајница и тротоара од 0,5 % у подужном смислу и 2,5 % у попречном смислу.

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 западу, у оквиру суседне парцеле јавне намене 2929/1, десном страном, испод тротоара, је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ ДН 40 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 стамбеног објекта инвеститор се определио да колективну стамбену зграду прикључи на расположиву дистрибутивну гасну инсталацију у Булеvarу Деспота Стефана, 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 и коловоза Булевара Деспота Стефана (са обе стране улице), постављени су одговарајући подземни кабловски канали на које ће се прикључити новопланирани објекат на кат. парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2. Новопланирани стамбено - пословни објекат је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, односно на постојеће ТК инсталације.

6. Грејање - топовод

У овој зони центра Велике Планае, не постоји изграђени систем централног грејања. Условима ЈКП „Топлана” није дата могућност прикључка нове предметне зграде на топоводну 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 стамбеног објекта, спратности П+4. Стамбени објекат поседоваће једну централно постављену степенишну вертикалу, лифтовско окно и заједнички хол. У приземљу ће бити укупно пет стамбених јединица, а на спратовима по пет станова. Реализација изградње објекта је планиран на земљишту површине 1610 м² и бруто површином објекта у основи приземља од 372,3 м². Бруто површина свих надземних етажа планираног објекта је 1999,1 м².

Објекат ће се градити са спратношћу П+4, висином кровног венца на коти ~15,2 м и висином кровне атике 18,30 м у односу на тло. У приземљу и на спратним етажама објекта су станови. Укупно 26 станова различите површине, у просеку по пет станова по спрату, осим 4. етаж на којој ће бити шест станова.

Обзиром да стамбени 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 две стране објекту и интервенцијом ватрогасне јединице и постојањем унутрашње хидрантске мреже.

Примаран саобраћајни правац за наступање возила ватрогасне службе је улични коридор Булевар Деспота Стефана. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијус кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају саобраћајнице (Булевара Деспота Стефана) су задовољени. Радијус кривине на раскрсници Булевара Деспота Стефана и осталих ободних улица (Николе Пашића и Карађорђево) 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 Булевар Деспота Стефана.

Велика површина парцеле од 16,10 ари, осредња висина објекта од 18,30 м од коте тла, ката последње стамбене етажне на 12,3 м и приступ објекту возилом са све две стране, оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на јужној и источној фасади зграде, на којима постоји могућност комфорог прилаза **ватрогасним** возилом објекту.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПЕ Ø 160 мм смештене у Булевару Деспота Стефана, 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 вишеспратног стамбеног 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 372,3 м² и димензија у основи 25,8 x 15,2 м ће бити искоришћено за формирање 5 станова, централног хола, лифтовског окна, степенишне вертикале и ветробранске просторије. Приземље објекта ће поседовати ободне простране пешачке платое као тампон зоне травнатих делова и приватних простора новог објекта. Надземне стамбене етажне (1.,2. и 3. спрата) биће типске, бруто површине 406,95 м², са по пет станова на спрату и нешто веће површина у односу на приземље, јер ће станови поседовати еркере које су мало препуштене у односу на габарит приземља. На последњем 4. спрату зграда ће поседовати шест станова - по један четворособан и пет мања двособна стана.

Стамбена зграда поседоваће, изнад последње 4. етаже (на самом врху), кос једноводан кров. По ободу косог крова биће формирана пуна, зидана парапетна ограда – атика као маска кровне равни.

У непосредној околини, што се тиче спратности, на суседним парцелама на југоистоку (1531/1 и 1533/1) у току је изградња сличног колективног стамбено – пословног објекта П+5.

Са преостале две стране, на истоку и северу, сви стамбени објекти у окружењу су породични приземни или једносратни објекти ниже спратности. Тек на раскрсници улица Николе Пашића и Карађорђевог постоји изграђена нова пословна зграда МУП-а и преко пута ње сличан стамбени објекат колективног становања, спратности П+5.

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 пуних плоча. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Стамбене делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна облога равног крова је стандардна за условно равне кровове.

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 опремљена 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 28,03 % и индекс изграђености парцеле од 1,29 имају ниске вредности, и као такви су далеко испод максимално допуштених за грађевинско земљиште у ужој градској зони, те се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације. Међутим, без обзира на коефицијенте, када се сагледа условљеност положаја објекта произашла из диспозиције прописаних грађевинских линија, када се у обзир оптимална површина парцеле од 1610 м², те потреба да се на парцели формира довољан број паркинг места за путничка возила (по критеријуму 1 паркинг место по стамбеној јединици), и потреба за изградњом пешачких стаза и тротоара као саобраћајне везе паркинга и јавне, приступне саобраћајнице, види се да је парцела добро искоришћена.

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 којих има сасвим довољно. Неизграђеног простора на парцели за зеленило има у површини од 321,6 м и то у ободним површинама на западу, северозападу и северу. Непосредни ободни појас на јужној страни, око објекта, према интерној саобраћајници и према улици, ће бити искоришћен за формирање тротоара, подужног паркирања и пешачког приступа до објекта. Паркирање у оквиру парцеле изводиће се у комбинацији подужног паркирања и попречног паркирања на отвореним паркинг местима. Отворена паркинг места су организована у нивоу партера, у јужном, а нарочито у источном делу парцеле, у простору између ивице парцеле и објекта.

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

15. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Урбанистичким пројектом је планиран нови концепт препарцелације грађевинских и катастарских парцела, а са намером да се створи адекватан амбијент за изградњу стамбене зграде.

У обухвату пројекта је укупно пет парцела – 1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1 КО. Велика Плана 1. Од пет парцела, четири парцеле (број 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2) биће предмет препарцелације, односно извршиће се брисање међусобних ивичних – међних линија, на основу чега ће се формирати јединствена грађевинска парцела површине 1610 м². Ова јединствена парцела у поступку препарцелације испред РГЗ-а добиће нови број и биће основа за изградњу нове колективне стамбене зграде и израде техничке документације.

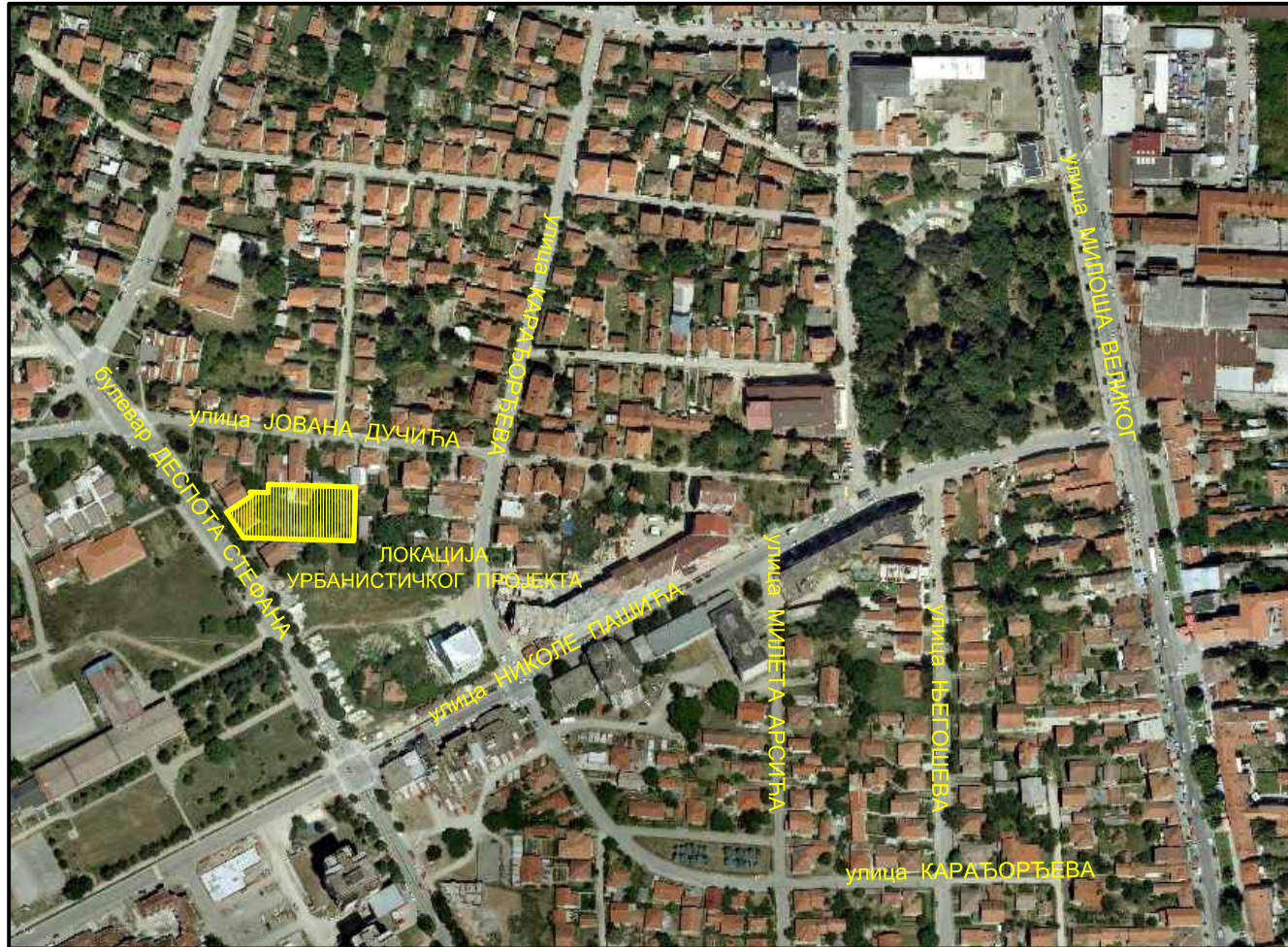
У контактної зони јавне саобраћајнице и парцеле 1529/1, између ивице парцеле и постојећег приземног објекта на парцели 1529/1, нема довољно места да се формира адекватна саобраћајна раскрсница као вид прикључка нове интерне саобраћајнице стамбеног комплекса (на парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2 и 1522/2) на јавни приступни пут - Булевар Деспота Стефана. Из тог разлога инвеститор је са корисником суседне парцеле број 1532/1 направио Уговор о службености пролаза. То подразумева да се северозападни део парцеле 1532/1 искористи за формирање саобраћајног приступа ка унутрашњости блока. У том случају би се на парцели 1532/1 направила службена забелешка о стављању терета на парцелу 1532/1 (у листу непокретности) који би се суштински односио на саобраћајни пролаз.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Урошевић Ненад' (Urošević Nenad).

ГРАФИЧКИ ДЕО

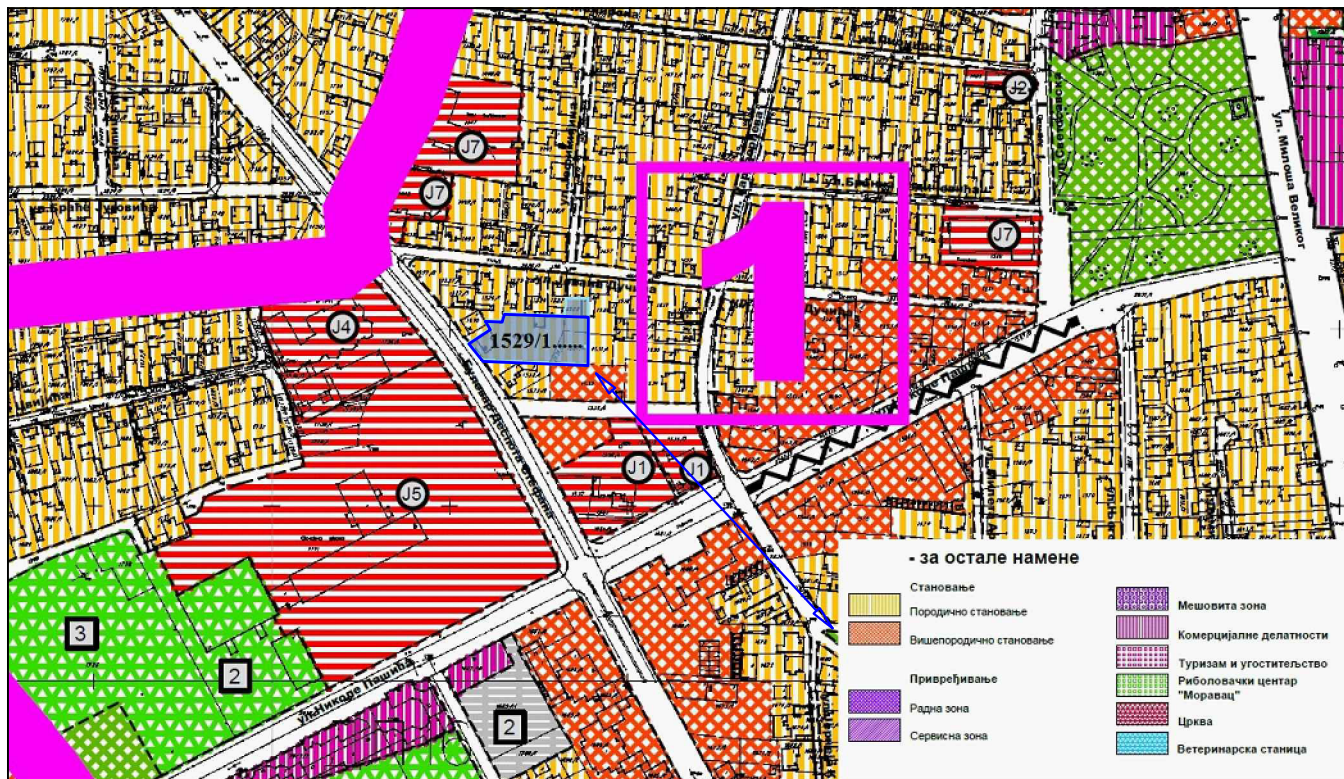


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

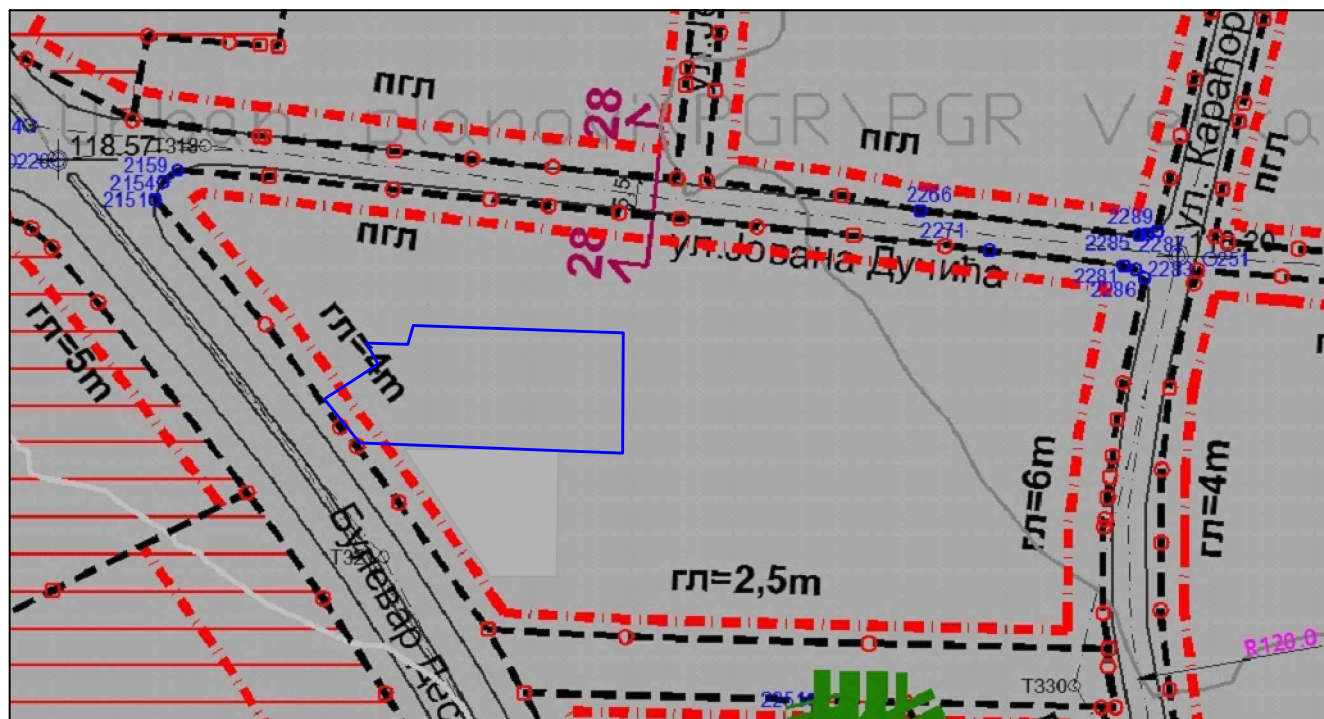


УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 20 - У / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарским парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“, Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче		
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			1
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ јули 2021. год.	

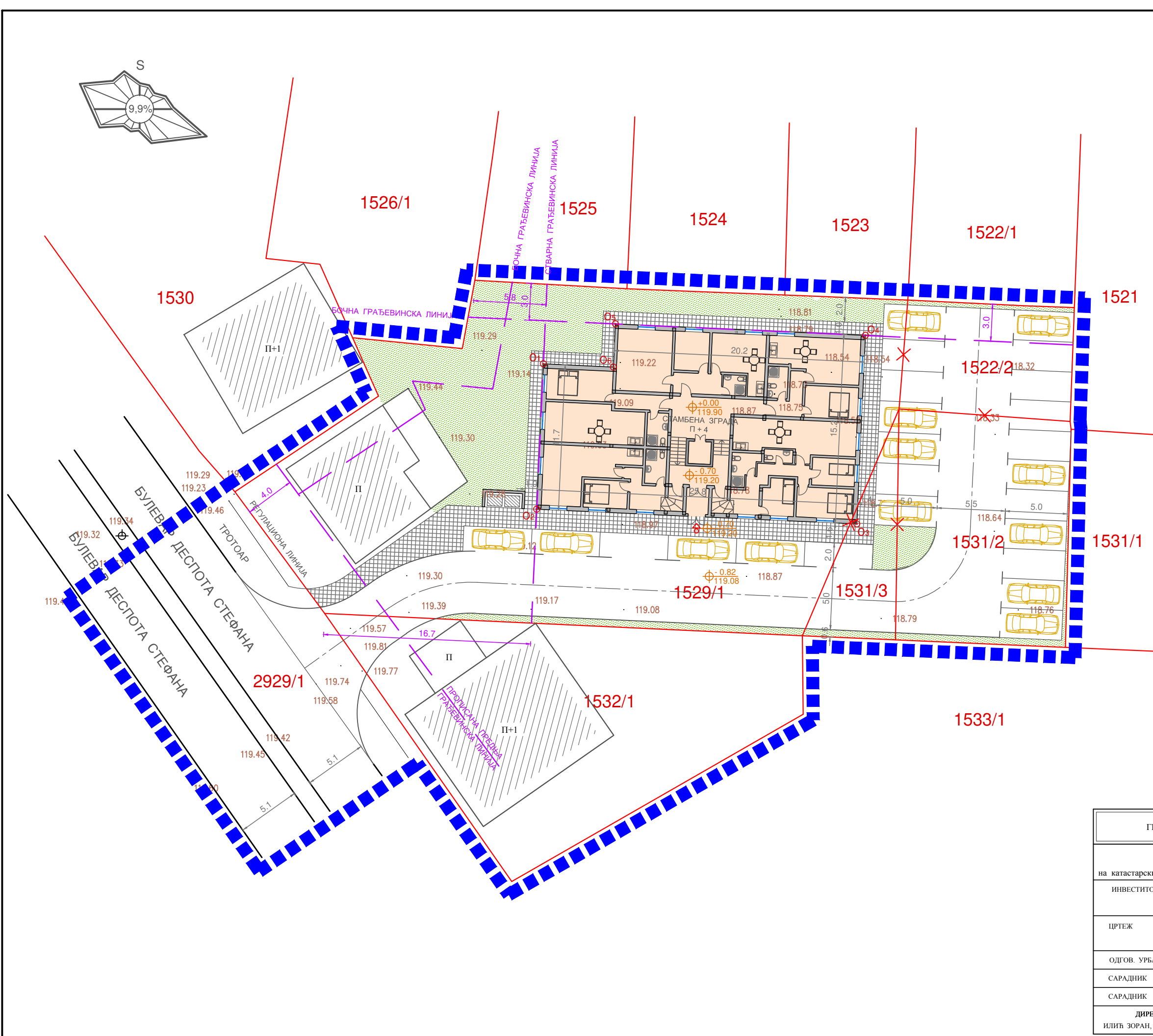
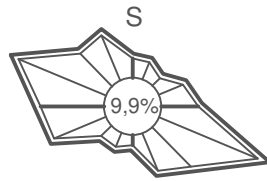


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



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

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 20 - У / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарским парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“, Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			2
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ јули 2021. год.	



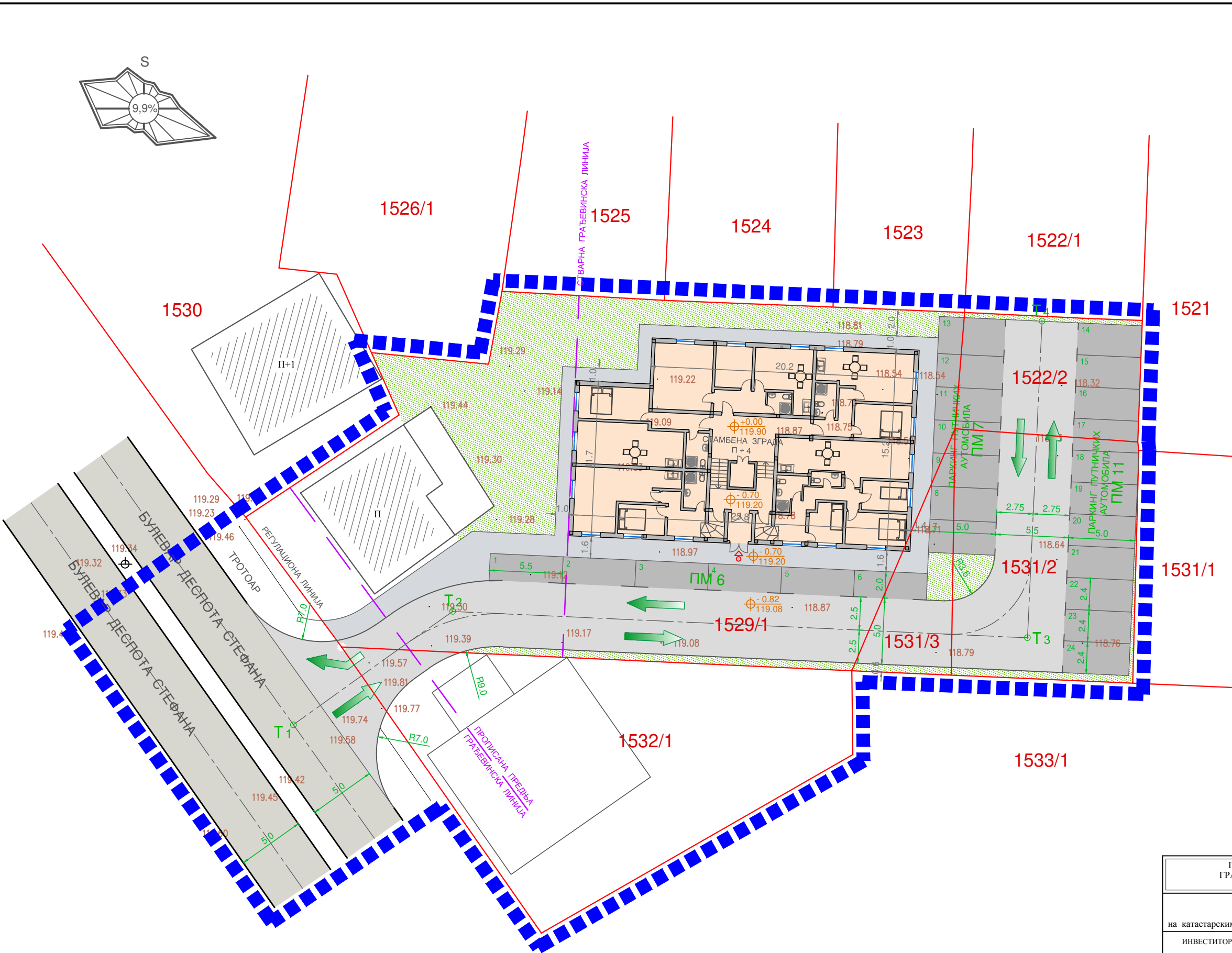
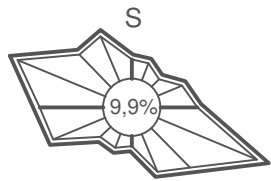
ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 1533 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ✗ МЕЂНА ЛИНИЈА ПАРЦЕЛА КОЈА СЕ ПОНИШТАВА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- БОЧНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 118.82 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ⊕+0.00
⊕119.90 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ▨ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА
- ▤ ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ⊕ УЛАЗ У СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ
- ⊙ 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	7506135.397	4909702.830
O ₂	7506134.859	4909691.125
O ₃	7506160.632	4909689.940
O ₄	7506161.330	4909705.114
O ₅	7506141.197	4909706.039
O ₆	7506141.037	4909702.570

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 20 - У / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарским парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“, Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче		
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ПРЕДЛОГОМ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			3
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ	
ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	1 : 300	јули 2021. год.	



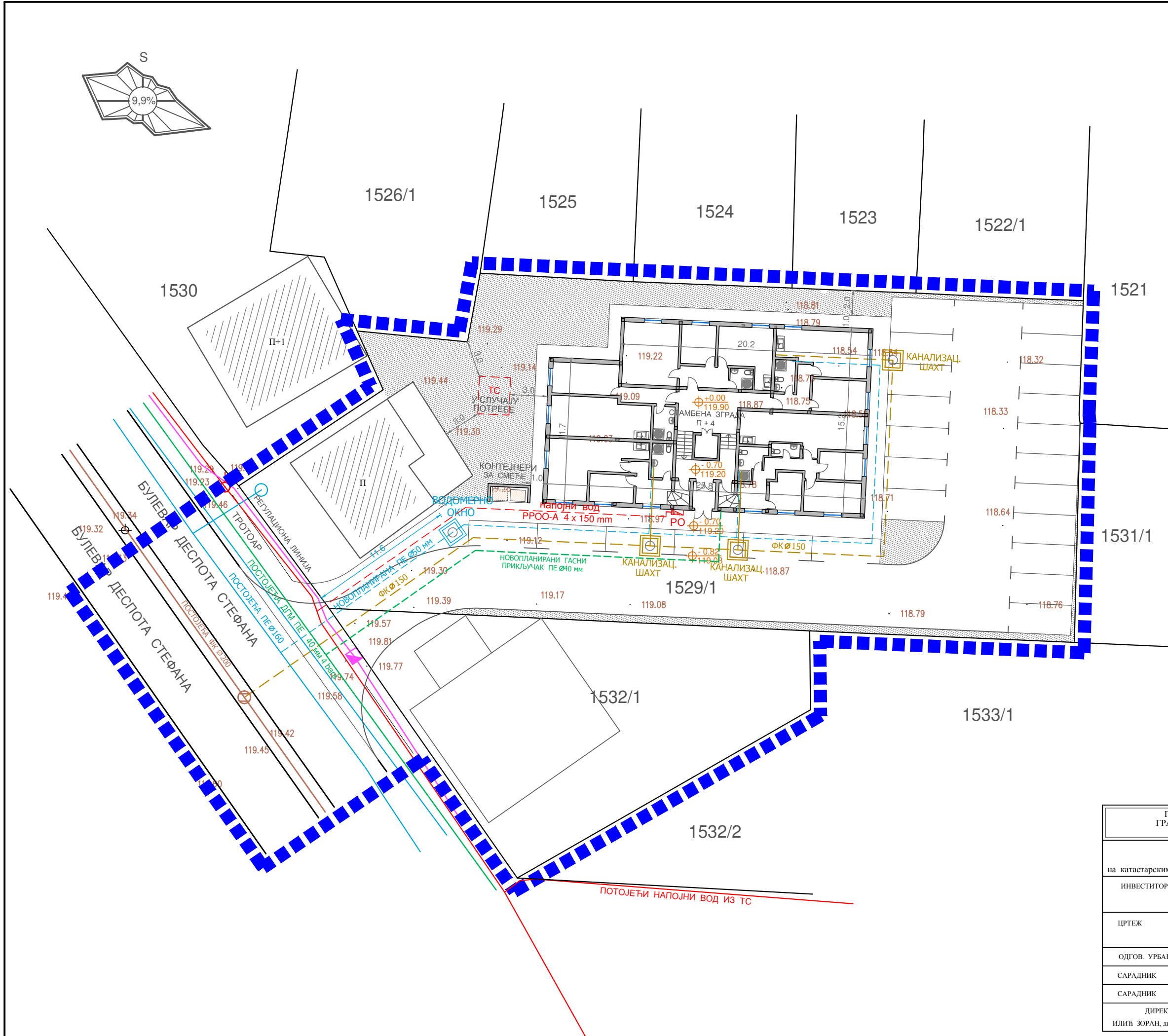
ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 1533 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЋНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 118.82 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ⊕+0.00
⊕119.90 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ТРОТОАРИ ПАР. 1529/1 ЗА КРЕТАЊЕ ПЕШАКА
- ПРОСТОР ПАРЦЕЛЕ 1529/1 ЗА КРЕТАЊЕ ВОЗИЛА
- ПРОСТОР ПАРЦЕЛЕ 1529/1 ЗА ПАРКИРАЊЕ
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПМ 24 УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ПАРТЕРУ
- ← ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА
- ← НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

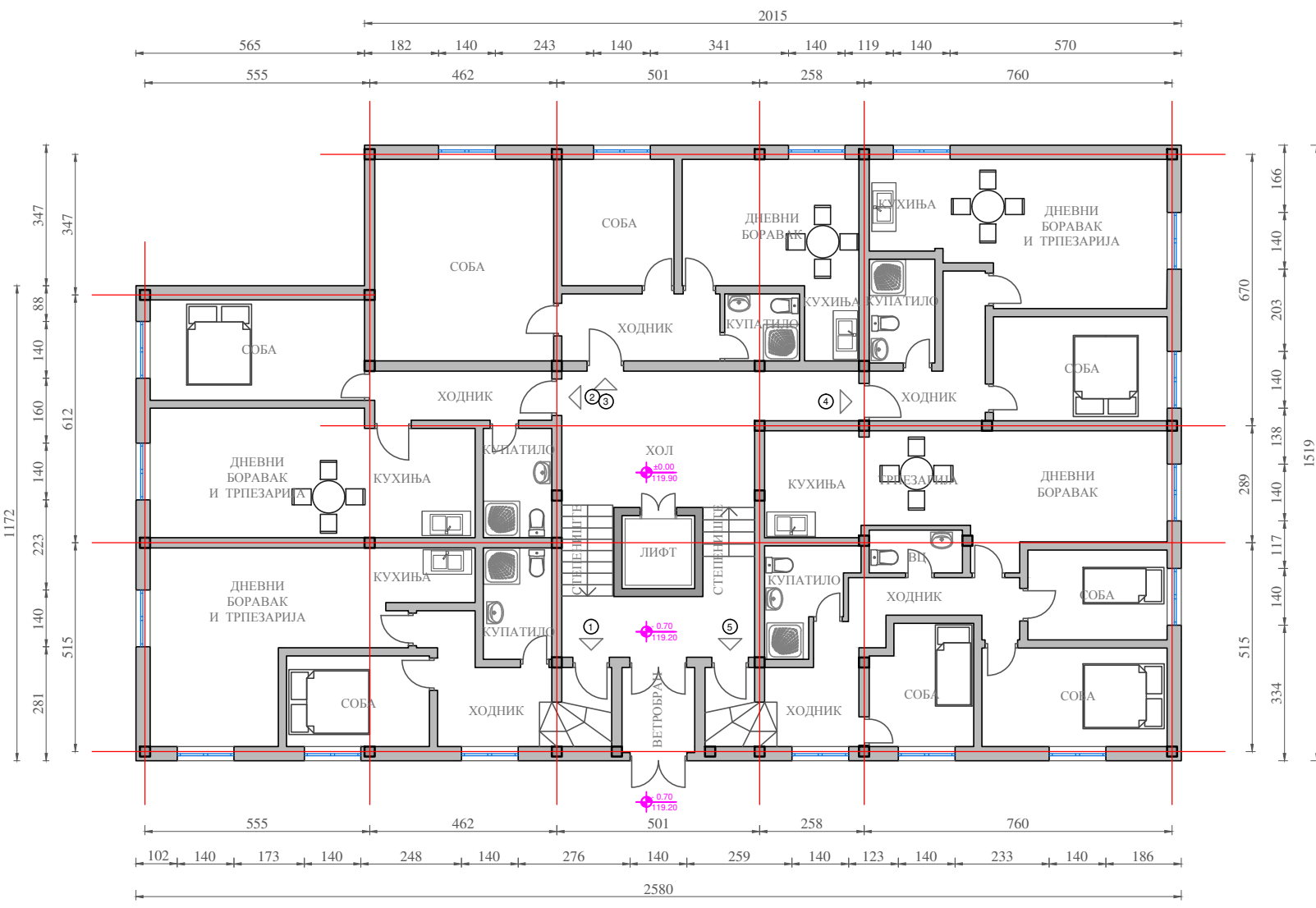
Бр.	Y	X
T ₁	7506114.149	4909676.875
T ₂	7506126.159	4909685.415
T ₃	7506169.494	4909683.427
T ₄	7506170.590	4909707.302

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 20 - У / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарским парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“, Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче		
ЦРТЕЖ	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			4
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 300	ДАТУМ ИЗРАДЕ јули 2021. год.	



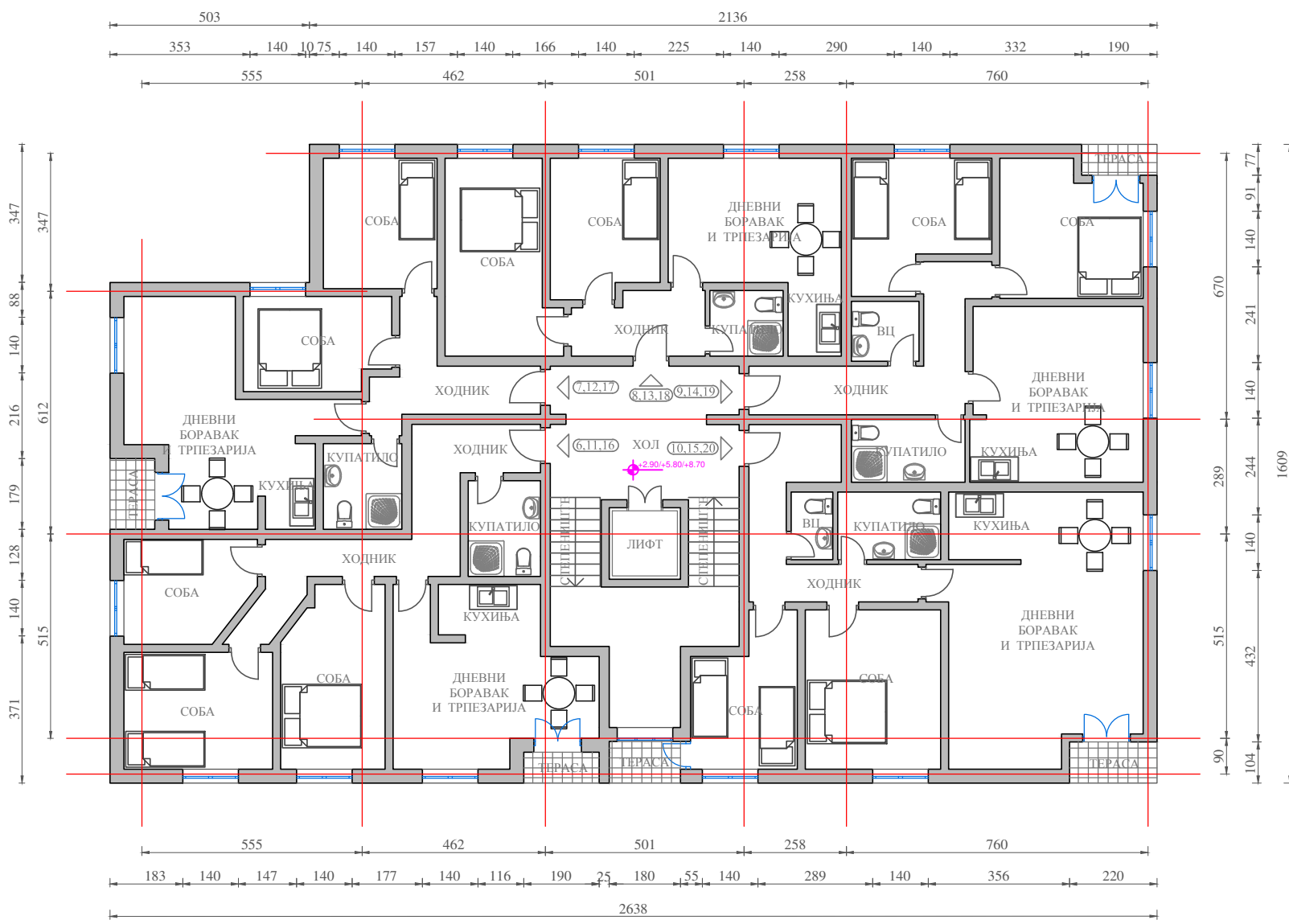
- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - 1533 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
 - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ**
 - МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
 - ⊕^{+0.00}
⊕_{119.90} НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
 - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
 - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**
 - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА 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 $\varnothing 160$ (по условима дуж приступног пута - улице)
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 50
 - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
 - КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**
 - $\varnothing 200$ ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
 - $\varnothing 150$ ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
 - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
 - УЛИЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
 - ГАСОВОДНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД
 - НОВОПЛАНИРАНИ ГАСОВОДНИ ПРИКЉУЧАК
 - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋЕ ТК ИНСТАЛЦИЈЕ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 20 - У / 2021
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П + 4 на катастарским парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1 К.О. Велика Плана 1		
ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ „ Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче	
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		5
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 300	ДАТУМ ИЗРАДЕ јули 2021. год.



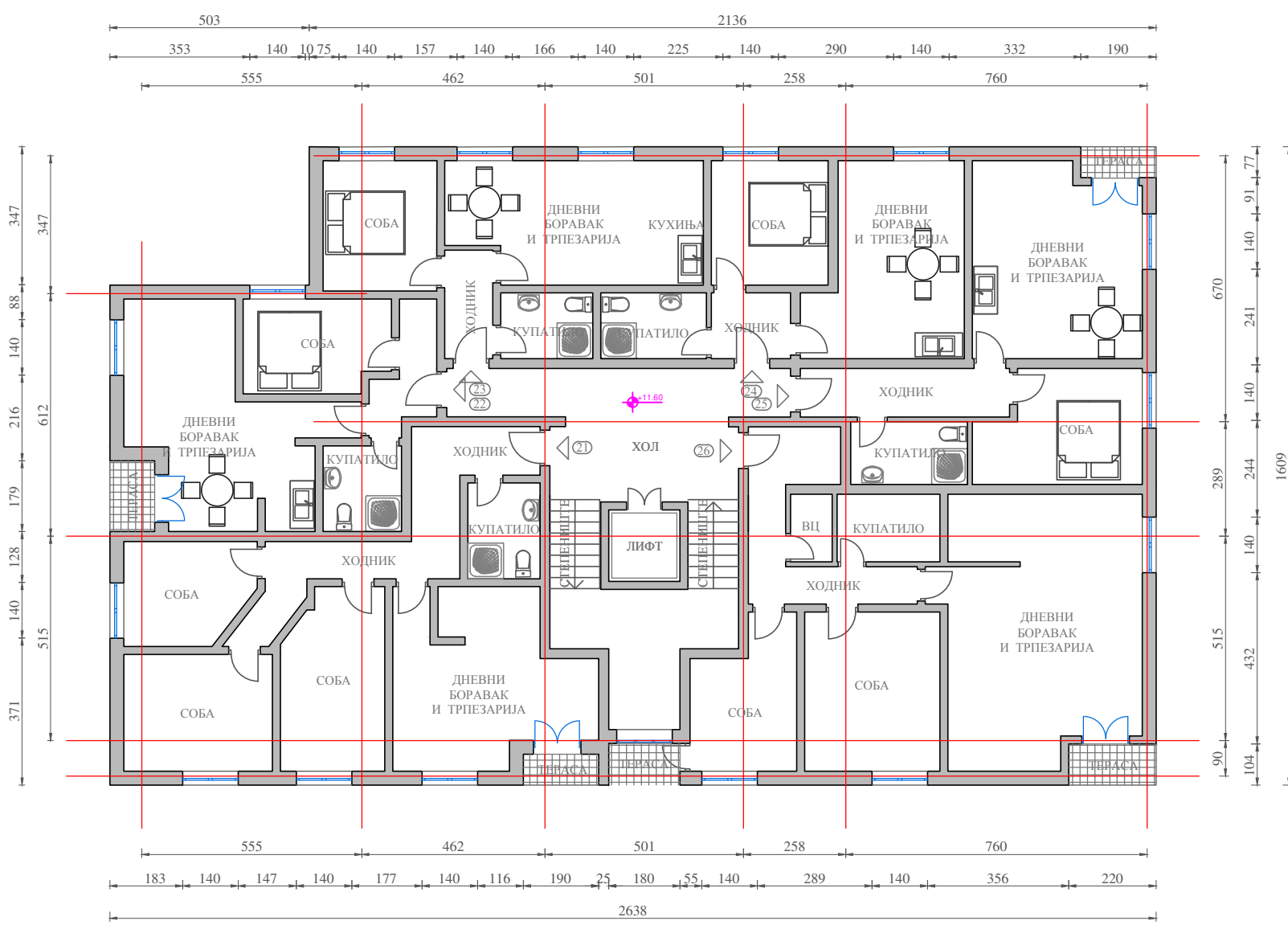
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА		
В	ВЕТРОБРАН	квр. пло. 3.78
Х	ХОП - ХОДНИК	квр. пло. 27.48
С	СТЕПЕНИШТЕ	квр. пло. 4.42
Л	ЛИФТ	квр. пло. 3.24
		УКУПНО : 38.92
1	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 9.95
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.65
	СОБА	квр. пло. 7.89
	КУХИЈА	ламинат 2.98
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 22.58
		УКУПНО : 48.05
2	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 5.31
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.56
	КУХИЈА	квр. пло. 2.34
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 16.92
	СОБА	ламинат 13.09
		УКУПНО : 47.22
3	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 6.45
	КУПАТИЛО	квр. пло. 3.06
	КУХИЈА	квр. пло. 2.49
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 13.64
	СОБА	ламинат 6.64
	СОБА	квр. пло. 22.00
		УКУПНО : 56.28
4	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 6.07
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.16
	КУХИЈА	квр. пло. 4.11
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 13.95
	СОБА	ламинат 11.00
		УКУПНО : 44.29
5	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 13.53
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.83
	ВЦ	ламинат 2.43
	СОБА	ламинат 7.35
	КУХИЈА	квр. пло. 6.25
	ТРПЕЗАРИЈА	ламинат 6.27
	ДНЕВНИ БОРАВАК	квр. пло. 14.21
	СОБА	квр. пло. 7.53
	СОБА	квр. пло. 11.09
		УКУПНО : 73.60
		УКУПНА НЕТО ПОВР. ПРИЗЕМЉА : 308.36
		УКУПНА БРУТО ПОВ. ПРИЗЕМЉА : 372.30



ОСНОВА 1. 2. и 3. СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ТИПОЛОГ 1. 2. и 3. СПРАТА		
Х	ХОП - ХОДНИК	квр. пло. 26.64
С	СТЕПЕНИШТЕ	квр. пло. 5.73
Л	ЛИФТ	квр. пло. 3.24
		УКУПНО : 35.61
6	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 12.58
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.39
	КУХИЈА	квр. пло. 3.65
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 15.67
	ТЕРАСА	ламинат 1.47
	СОБА	ламинат 11.45
	СОБА	квр. пло. 11.03
	СОБА	ламинат 8.08
		УКУПНО : 68.32
7	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 7.12
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.22
	КУХИЈА	квр. пло. 2.71
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 18.74
	ТЕРАСА	ламинат 2.02
	СОБА	ламинат 8.52
	СОБА	квр. пло. 3.40
		УКУПНО : 52.73
8	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 5.01
	КУПАТИЛО	квр. пло. 3.04
	КУХИЈА	квр. пло. 2.49
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 13.68
	СОБА	ламинат 9.37
	СОБА	квр. пло. 12.88
		УКУПНО : 46.47
9	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 10.02
	ВЦ	квр. пло. 2.58
	КУПАТИЛО	ламинат 4.52
	КУХИЈА	ламинат 3.22
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	квр. пло. 15.82
	СОБА	ламинат 11.66
	СОБА	квр. пло. 10.28
	ТЕРАСА	квр. пло. 1.47
10	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 9.34
	ВЦ	квр. пло. 1.80
	СОБА	ламинат 9.07
	ТЕРАСА	квр. пло. 1.89
	СОБА	ламинат 13.70
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.43
	КУХИЈА	ламинат 4.64
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	квр. пло. 28.07
	ТЕРАСА	квр. пло. 2.28
		УКУПНО : 75.22
		УКУПНА НЕТО ПОВР. 1. 2. и 3. СП. : 337.90
		УКУПНА БРУТО ПОВ. 1. 2. и 3. СП. : 406.95



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

ОСНОВА 4. СПРАТА		
Х	ХОП - ХОДНИК	квр. пло. 26.64
С	СТЕПЕНИШТЕ	квр. пло. 5.73
Л	ЛИФТ	квр. пло. 3.24
		УКУПНО : 35.61
21	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 12.58
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.39
	КУХИЈА	квр. пло. 3.65
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 15.67
	ТЕРАСА	ламинат 1.47
	СОБА	ламинат 11.45
	СОБА	квр. пло. 11.03
	СОБА	ламинат 8.08
		УКУПНО : 68.32
22	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 7.12
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.22
	КУХИЈА	квр. пло. 2.71
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 18.74
	ТЕРАСА	ламинат 2.02
	СОБА	ламинат 8.52
		УКУПНО : 52.73
23	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 3.31
	КУПАТИЛО	квр. пло. 3.84
	КУХИЈА	квр. пло. 4.96
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 14.96
	СОБА	ламинат 9.42
		УКУПНО : 35.59
24	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 3.30
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.42
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	ламинат 17.44
	СОБА	ламинат 3.23
		УКУПНО : 34.39
25	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 6.45
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.65
	СОБА	ламинат 10.99
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	квр. пло. 20.29
	ТЕРАСА	ламинат 1.47
		УКУПНО : 43.85
26	ПРЕДОСЉЕ	ламинат 9.34
	ВЦ	квр. пло. 1.80
	СОБА	ламинат 9.07
	ТЕРАСА	квр. пло. 1.89
	СОБА	ламинат 13.70
	КУПАТИЛО	квр. пло. 4.43
	КУХИЈА	ламинат 4.64
	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	квр. пло. 28.07
	ТЕРАСА	квр. пло. 2.28
		УКУПНО : 75.22
		УКУПНА НЕТО ПОВР. 4. СПРАТ : 345.71
		УКУПНА БРУТО ПОВ. 4. СПРАТ : 405.95

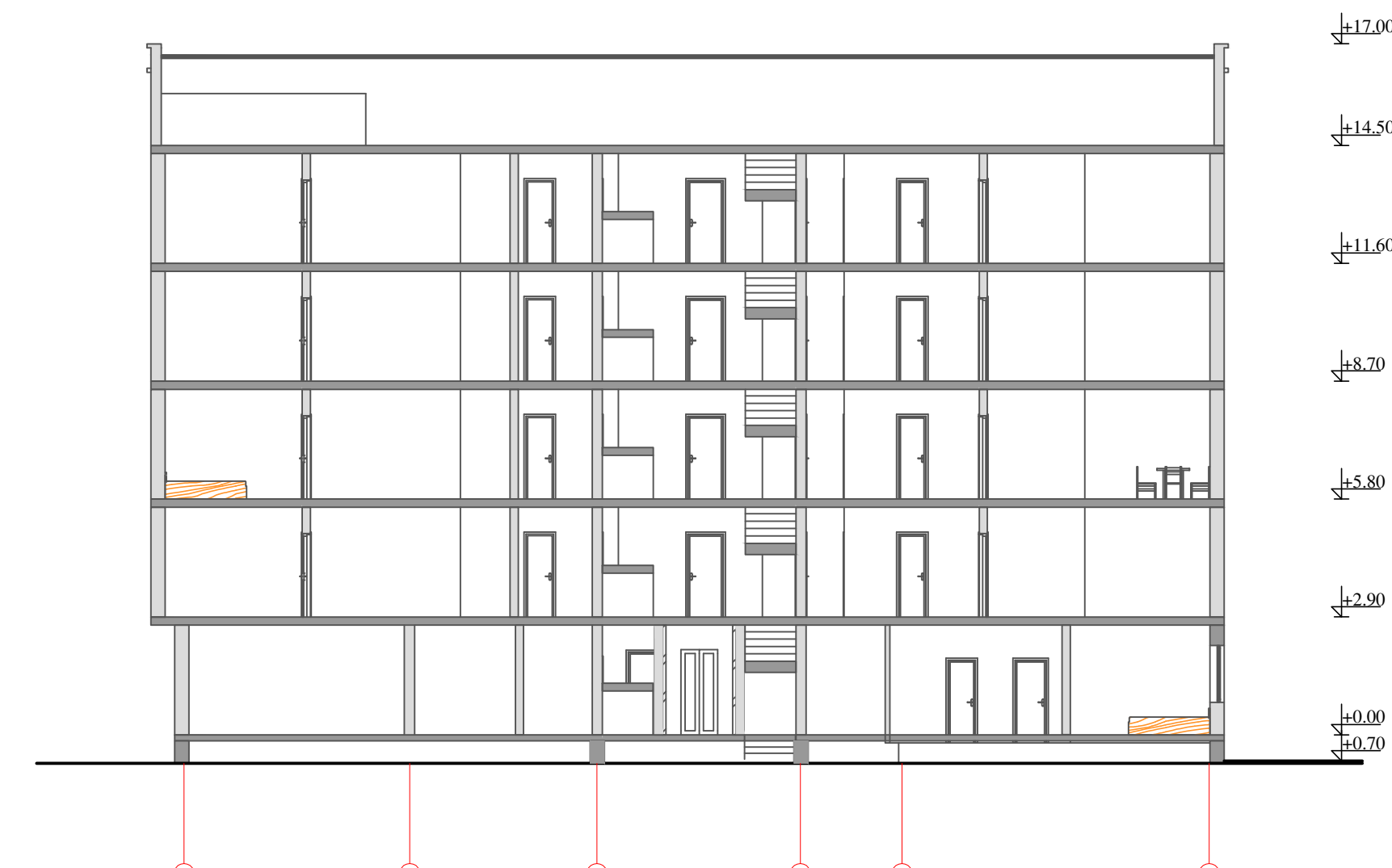
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋИ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 20 - V / 2021
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П + 4 на катастарским парцелама 1529/1, 1531/3, 1531/2, 1522/2 и 1532/1 К.О. Велика Плана 1		
ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“ - Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трговице	
ЦРТЕЖ	ИДЕНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ СПРАТОВА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		6
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР ИЛИЋИ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ јуни 2021. год.



ПОДУЖНИ - ЈУЖНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ - ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150



ПОДУЖНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150



ПОДУЖНИ СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150

ПРЕДУЗЕЉА ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ БЕЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 20 - У / 2021
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П1+4 на катастарском парцелу 1529/1, 1531/3, 1531/2, 1532/2+1532/1 К.О. Велика Плана 1		
ИНВЕСТИТОР „МОМЕНТ“ - Завичајно-Империјал улица Николас Јовановића бр. 3, Трново		
ЦРТЕЖ ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА		БРОЈ ЦРТЕЖА 7
ОДГОВ. УРБАНИСТА И. Урошевић, дип. инж. арх.	САРАДНИК	
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЖОЈКА, дип. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИГРАДЕ јуни 2021. год.