

consult

IBM consult DOO,
Subotička 23/2
11 000 Belgrade, Serbia,
Web: www.ibmconsult.rs

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За изградњу пословног објекта спратности Пр+2, на к.п. 5492/2 КО Велика Плана 1 у Улица Краља Александра I бр.76 у Великој Плани



Фебруар 2020.

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За изградњу пословног објекта спратности Пр+2, на к.п. 5492/2 КО Велика Плана I у улици
Краља Александра I у Великој Плани

ПРОЈЕКАТ БР:	УП 22 - 01/2020
ИНВЕСТИТОР:	БОБАН ХРАНИСАВЉЕВИЋ Николе Пашића бр.8, Велика Плана
ОБРАЂИВАЧ:	„IBM CONSULT“, д.о.о. Суботичка 23/2, Београд
ОБРАЂИВАЧ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:	Пројектни биро "Студио Милосављевић" Ул. Радмиле Шишковић бр.21, Смедеревска Паланка
ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА:	"Гео Теам Футуре" д.о.о. Шулејићева бр.6а, Смедеревска Паланка
ОДГ. УРБАНИСТА:	Ивана Станојевић, дипл.инг.арх. Бр.лиценце 200 1116 09
ОДГ. ПРОЈЕКАНТ архитектуре	Иван Милосављевић дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 П505 17
ДИРЕКТОР ИБМ ЦОНСУЛТ -а:	Милош Јовановић
ДАТУМ:	03.02.2020. Београд

САДРЖАЈ

- Извод из решења о регистрацији делатности предузећа
 - Лиценца одговорног урбанисте
- 1 ОПШТИ ДЕО
 - 1.1. Повод израде Урбанистичког пројекта
 - 1.2. Правни основ и плански основ
 - 1.3. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
 - 1.4. Подаци о локацији

 - 2 УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА
 - 2.1. Правила за формирање грађевинских парцела на осталом земљишту
 - 2.2. Планирана намена и типологија
 - 2.3. Урбанистичка регулација и нивелација
 - хоризонтална регулација
 - вертикална регулација
 - 2.4. Нумерички показатељи
 - 2.5. Опис урбанистичког решења
 - 2.6. Саобраћајно решење и услови за изградњу саобраћајних површина
 - 2.7. Услови за уређење слободних и зелених површина

 - 3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
 - 3.1. Водоводна мрежа
 - 3.2. Канализациона мрежа
 - 3.3. Електроенергетска мрежа
 - 3.4. ТК Мрежа
 - 3.5. Инсталације гасних инсталација

 4. УСЛОВИ ЕВАКУАЦИЈЕ ОТПАДА
 5. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ
 6. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА
 7. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ
 - 7.1. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода
 - 7.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара
 8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
 9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ



ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01.	Анализа постојећег урбанистичког и планског контекста	
02.	Катастарско-топографски план са Граница Урбанистичког пројекта	1:250
03.	План регулације и нивелације на основи приземља/коти ± 0.00	1:250
04.	План регулације и нивелације са основом кровних равни	1:250
05.	План партерног уређења	1:250
06.	План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру	1:250

Идејно решење Пословног објекта

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

01. Информација о локацији број 353-92/2018-III/18 од 15.10.2019.године
02. Катастарско-топографски план, биро Гео Теам Футуре д.о.о. из См.Паланке, јануар 2020.
03. Копија плана парцеле за КП 5492/2 КО Велика Плана, бр. 953-037-442/2020 од 20.02.2020.године.
04. Копија плана катастра водова, СКН Одељење за катастар водова Крагујевац, за КП 5492/2 КО Велика Плана, бр. 956-01-304-1974/2020 од 18.02.2020.године
05. Услови ЈКП „Милош Митровић“, сектор за урбанизам, бр. 875/20 од 27.02.2020.
06. Услови ЈКП „Милош Митровић“, сектор водовода и канализације бр. 2/91 16.03.2020.
07. Технички услови ЕПС Дистрибуција, огранак Смедерево бр. 11.04-46615/2-2020 од 13.02.2020.
08. Услови Телеком Србија, бр. 68747/2-2020 од 04.03.2020.године
09. Урбанистички услови ЈП „Србијагас“ Нови Сад, бр. 06-07/5831 од 09.03.2020.

	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
8000042211046			

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20549521

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕПословно име DRUŠTVO ZA KONSALTING, TRGOVINU, TURIZAM I USLUGE
IBM CONSULT DOO BEOGRAD (ZVEZDARA)

Скраћено пословно име IBM CONSULT DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Звездара

Место Београд-Звездара

Улица Суботичка

Број и слово 23

Спрат, број стана и слово / 2 /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 23. јун 2009

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 106177043

РЗЗО Број 4000065252

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 1 од 3

Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	
	205-149738-81
Подаци о статуту / оснивачком акту	
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници			
Физичка лица			
1. Име	Милош	Презиме	Јовановић
ЈМБГ	1106978781027		
Функција	Директор		
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Име и презиме	Ивана Станојевић
ЈМБГ	0705978786018
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000
Подаци о члану	
Име и презиме	Бојан Станојевић
ЈМБГ	1010974710349
Подаци о капиталу	

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 2 од 3

Новчани	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 83,33 EUR, у противвредности од 7.849,68 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000
Подаци о члану	
Име и презиме	Милош Јовановић
ЈМБГ	1106978781027
Подаци о капиталу	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 166,66 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000

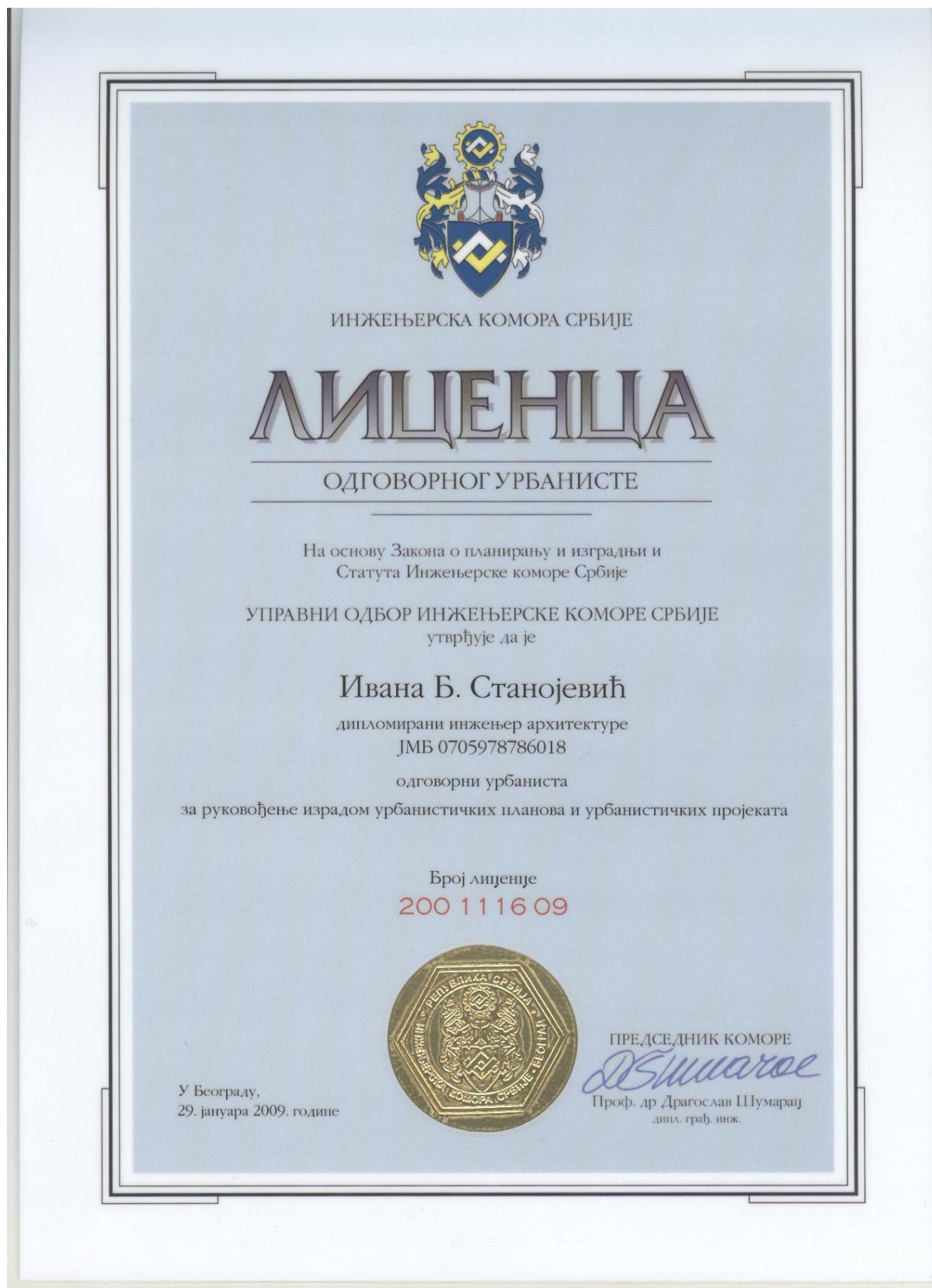
Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 500,00 EUR	
износ	датум
Уплаћен: 250,00 EUR, у противвредности од 23.549,98 RSD	4. јун 2009



Регистратор: Миладин Маглов

Дана 07.04.2016. године у 14:11:59 часова

Страна 3 од 3



1

ОПШТИ ДЕО

На основу чланова 60-63. Закона о планирању и изградњи („ Службени гласник РС ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18, 31/19 и 37/19), а у складу са Планом генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16.), Предузеће „ IBM Consult ” д.о.о. из Београда предлаже Урбанистички пројекат као урбанистичко – архитектонско решење у смислу разраде предметне локације.

1.1. ПОВОД ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Повод израде пројекта је стварање услова за изградњу пословног, слободностојећег објекта, планиране спратности Пр+2, на к.п. 5492/2 КО Велика Плана I у Улици Краља Александра I у Великој Плани. Изградња предметног вишепородичног стамбеног објекта је планирана на грађевинском земљишту у приватној својини.

За потребе предметног пројекта прибављена је Информација о локацији број 353-92/2018-III/18 од 15.10.2019.године. Плана генералне регулације насеља Велика Плана, односно на основу издате.

Планом Генералне Регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16.). на предметној локацији предвиђена је обавезна израда Урбанистичког пројекта у циљу урбанистичко архитектонске разраде локације, провере могућности изградње, капацитета и будућих прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру. Овим пројектом створиће се урбанистичко - технички основ за изградњу будућег објекта према приложеном идејном решењу на катастарској парцели 5492/2 КО Велика Плана I у Улици Краља Александра I у Великој Плани.

1.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржан је:

- у члановима 60-63, Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019).

Садржај УПа дефинисан је:

- **Правилником о садржини**, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ број 32/2019).

Плански основ представља:

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

1.3. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница урбанистичког пројекта је граница катастарске парцеле 5492/2 КО Велика Плана I и приказана је на графичком прилогу бр. 1, „Катастарско-топографски план са Границом Урбанистичког пројекта“ у Р=1:200.

1.4. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ И КАРАКТЕР ПРОСТОРА

Предметна локација је Планом генералне регулације насеља Велика Плана одређена као грађевинско подручје у урбанистичкој целини - **Централно градско подручје I и градској стамбеној зони 5 - стамбеној зони средњих густина са основном наменом - вишепородично становање.**

У оквиру ове зоне заступљена је највећим делом плански регулисана стамбена структура, изузев у њеном рубном западном делу, где су се већи стамбени блокови формирали углавном спонтано и неплански, те је неопходна њихова планска регулација.

Локација будуће изградње је атрактивна на углу саобраћајница Балканске и Краља Александра I. Терен је заравњен на просечној коти 128.00мнм. Највиша кота приступа је из Балканске улице са коте 129.10мнм на крајњем југу парцеле, а најнижа на источном улазу из Улице Краља Александра на 127,50мнм.

На суседној к.п. низ Балканску улицу налази се парцела постојеће трафо станице. Суседне парцеле дужа Краља Александра су неизграђене. Наспрамни блок из саобраћајнице Александра Карађорђевића, намењен је спорту и рекреацији са површинама опредељеним за постојећу спортску халу, базене и паркове. Наспрамни блок из Балканске улице изграђен је породичним стамбеним објектима.

Катастарска парцела 5492/2 КО Велика Плана I је неизграђена и инфраструктурно делимично опремљена.

Анализа постојећег и планираног контекста, приказана је у графичком прилогу бр. 02.

2

УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРОСТОРА

2.1. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ

Парцелација и препарцелација на грађевинском земљишту може се вршити искључиво тако да све новодобијене парцеле имају карактеристике грађевинске парцеле, по критеријумима дефинисаним ПГРом за сваку зону и врсту објекта понаособ.

Парцелација земљишта за потребе просецања интерних прилазних путева (не ужих од 2,50 m, за највише две парцеле у дубини, односно не ужих од 3,5 m, за тах шест парцела у дубини), за потребе развргавања сувласничких односа или активирања дубине парцеле са малим лицем према улици.

Минимална површина парцеле 250 m² и минимална дужина фронта је 10 m.

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, може се вршити на основу посебног пројекта парцелације.

2.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ТИПОЛОГИЈА

У оквиру зоне 5 - **стамбена зона средњих густина са основном наменом - вишепородично становање**, Планом генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16.) се предвиђа унапређење постојеће стамбене структуре (реконструкција, доградња, надградња) и изградња нових стамбених објеката на слободним локацијама. Претежна постојећа намена овог простора је породично становање, док је планирана намена на предметној парцели вишепородично становање. Допунске и пратеће намене су делатности које не угрожавају функцију становања и животну средину (услуге, јавне службе, комерцијалне делатности, занатска производња и сл.). Развој допунских и пратећих садржаја нарочито се афирмише већим капацитетима изградње дуж потеза линијских центара (ул. Краља Александра и ул. Војводе Мишића), како је планирано и предметним пројектом. гг

План генералне регулације је у смерницама о намени и компатибилности намена прописао да на свим грађевинским парцелама по појединим зонама могу се градити објекти доминантне намене; **Објекти пратеће или допунске намене могу се градити на грађевинским парцелама основне намене на којима не постоје објекти основне намене или објекти основне намене остају са мањим уделом, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко – архитектонске разраде.** Такође 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.

У овој зони предвиђена је изградња по следећој типологији:

- као слободностојећи објекат;
- као објекат са физичким ослонцем на други објекат на парцели.

Удаљеност објекта било које намене од објеката било које намене на суседној парцели утврђује применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле које је прописано посебним правилима градње овог Плана. Изузетно, уз сагласност суседа, објекат се може градити и на мањој удаљености од удаљености дефинисане у посебним правилима грађења.

ТАБЕЛА КОМПАТИБИЛНОСТИ НАМЕНА	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА					
	Објекти јавне намене	Објекти спорта и рекреација	Објекти јавног зеленила	Објекти производног занатства и личних услуга	Објекти производног занатства и личних услуга	Објекти и простори трговине, канц.
Становање вишепородич.	+	2	+	4	4	4

1 – за објекте и просторе преко 50 m² БРГП уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

2 – уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

3 – само за објекте линијске мреже комуналне инфраструктуре;

4 – за објекте преко 1000 m² БРГП или укупну површину под објектима на грађевинској парцели преко 2000 m² БРГП уз обавезну израду урбанистичког пројекта;

2.3. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте (коте терена на осовини објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Осовина објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта. Висина објекта одређена је бројем дозвољених етажа по појединим зонама и наменама.

Конструктивна висина етаже је:

- за стамбене објекте, помоћне стамбене објекте и просторе мах 3,20 m;

- за производне и складишне објекте мах 8,50 m;

- за остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) мах 5,50 m;

- за спортске објекте, сајамске хале према технолошким потребама и урбанистичком пројекту.

Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до коте прелома кровне косине.

Висина слемена у односу на коту највише таванице износи мах 4,00 m.

Спратност вишепородичних стамбених објеката може бити:

у зони средњих густина становања (3. Пословно-услужна мешовита зона; Градска стамбена зона 5): **П + 2 до По + П + 6;**

где је: По – подрум, П – приземље, 2, 3, 4, 6, 8, 10 – број спратова, Пк – поткровље

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословне просторије и др.), кота приземља (улаза у приземље објекта) може бити максимално 0,20m, а изузетно 0,45m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Хоризонтална регулација

Регулационе линије ободних саобраћајница поклапају се са границом парцеле. Грађевинска линија је повучена **5,0 м од саобраћајнице Краља Александра I** и **3,0м од Балканске улице**.

Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,00м.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели - 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 први (главни) објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је П+0, уз могућност изградње подрумске етаже.

Положај објекта у односу на регулацију - Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом или се налази на грађевинској парцели на растојању, које је за поједине врсте објеката утврђено овим планом.

Грађевински објекат поставља се унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела).

За постојеће објекте, изграђене од трајних материјала, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, може се вршити реконструкција, адаптација и санација (без промене спољног габарита и волумена објекта) и текуће/инвестиционо одржавање, уколико задовољавају услове саобраћајне прегледности и безбедности.

Дозвољена одступања од регулационих и грађевинских линија, могу се вршити искључиво у складу са параметрима за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС, број 61/2011).

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију :

- 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
- 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,
- 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објекта, под условом да су постављене на висини већој од 3,0 м

Грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:

- 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
- 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
- 0,9 м на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 2,5 м
- 1,2 м на делу објекта према задњем дворишту, уз услов да је најмање растојање од задње линије суседне грађевинске парцеле једнако или веће од 5,0 м
- Еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију

више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,

- Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици ако је грађевинска линија најмање 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у габарит објекта,
- Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске 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

Паркирање возила - 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 пословног простора 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 јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже, које се користе за помоћни и гаражни простор.

Индекс изграђености за градску стамбену зону износи - 3.0

Индекс заузетости за градску стамбену зону износи - 60%

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 5 и више стамбених јединица.

Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти). За вишепородичне стамбено-пословне објекте важе иста правила грађења као и за породичне стамбене објекте.

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката свих типова изградње обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то један паркинг или гаражно место /1 стан и један паркинг на 70м² корисне површине пословног простора.

Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели. Површине гаража објекта које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, а подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености.

На једној грађевинској парцели могу бити изграђени један или више вишепородичних стамбених објеката.

2.4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

У циљу упоредног приказивања предвиђених и остварених капацитета у наредној табели приказујемо упоредне смернице УПа (остварено) и ПГРа:

	Планирано ПГР ом	Остварено (УПом)
Површина парцеле	Предметне КП 5492/2 КО Велика плана I = ГП – 1339,00м ²	
Планирана намена	зона 5 - стамбена зона средњих густина са основном наменом - вишепородично становање	Пословни објекат (у складу са табелом компатибилних намена)
Основна намена	Становање и компатибилне делатности	100% - Пословање
Број објеката на парцели	1	1
Индекс заузетости	макс 60% (803,40м²)	58,39% (781,84м²)
Степен заузетости подземних етажа	/	/
Спратност објекта	од Пр+2 до Пр+6	Пр+2
Висина венца / висина слемена	макс спратна висина 5,5м	венцац +13,00/141,20 слеме +17,60/145,80
Грађевинска линија - Краља Александра 1	5,00м	повлачење од 5,6м до 7,10м
Грађевинска линија - Балканска	3,00м	повлачење од 5,5м до 5,80м
Зона грађења - бочна граница парцеле	3,0м	од 3,0м до 11,20м
Кота приступа	нестамбена намена – макс 0,2м од коте тротоара (изузетно 45цм)	+ 0.00 / 128,20 мнв (кота тротоара –0,10/128,10 мнв)
Број стамбених јединица	/	/
Паркирање	1. ПМ / 60м² нето корисног пословног простора; 1752,15/70 = 25,03 (25 ПМ)	26 ПМ

Преглед пројектованих површина:

ЕТАЖА	НЕТО површина по СРПС-у	БРУТО површина по СРПС-у
ПРИЗЕМЉЕ		547,73 м ²

ПРВИ СПРАТ			780,65 м2	
ДРУГИ СПРАТ			781,84 м2	
УКУПНО	нето подземно	0	Бруто подземно	0
	нето пословање	1752,15	Бруто надземно	2110,22
	нето укупно	1859,08	Бруто укупно	2110,22

Прорачун потребног броја паркинг места:

пројектовано 1752,15м2 пословног простора	1752/70 25,03 паркинг места
укупан потребан број паркинг места	25 паркинг места
ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	26 ПАРКИНГ МЕСТА

2.5. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

Планирани објекат је спратности Пр+2, пословног карактера, спољних димензија 27,90/30,09 м1. Намена објекта је малопродаја, велепродаја, као и канцеларијско пословање.

У приземљу објекта смештене су помоћне просторије-гараже за запошљене у објекту. Приземље објекта је генерално замишљено као малопродајно. Први спрат објекта је галеријског типа и функционално и физички представља целину са приземном етажом. Други спрат објекта је пројектован као "open space" канцеларијски простор, односно велепродајни простор. Вертикална комуникација у објекту решена је: трокраким степеништем прописне ширине, путничким и теретним лифтом.

За пословни простор у објекту, обезбеђен је потребан број паркинг места у приземљу објекта и на парцели.

Није предвиђена фазна изградња објекта.

Предвиђа се малтерисање и глетовање свих зидова и таваница у објекту сем у санитарним чворовима где се предвиђа облога зидова (до плафона) и пода – керамичким плочицама. У целокупном пословном простору, под је од гранитне керамике. Плафони у објекту, предвиђени су да се изведу од гипс картонских плоча потребне ватроотпорности, финално глетовани и бојени.

Као конструктивни систем, предвиђен је АБ скелетни систем класичне градње са зиданим зидовима од термо блокова. Међуспратна таваница предвиђена је као пуна АБ таваница. Темељи су пројектовани као АБ темељи самци. Кров објекта је кос, од сендвич панела на челичној решеткастој конструкцији, док је у једном делу пројектован као раван, са ПВЦ мембраном као покривачем.

Све фасадне отворе извести од Алу профила са прекинутим термомостом у РАЛ-у по избору пројектанта, застакљених термоизолационим нискоемисионим стаклом. Улазна врата у објекат, предвиђена су као клизна, од Алу профила са прекинутим термомостом. Гаражна врата су алуминијумска сегментна или роло. Унутрашња врата, алуминијумска са хладним штоком или од медијапана. Ограде степеништа и тераса, пројектоване су од нерђајућих цеви и флахова (алуминијум или инокс) у тону по избору пројектанта.

Термоизолација равнoг крова објекта је предвиђена минералном вуном $d=20\text{cm}$, а зидова $d=10\text{cm}$.

Подна АБ плоча у објекту, предвиђена је за извођење као водонепропусна са додатком адитива за водонепропусност. Хидроизолација подова и зидова санитарних просторија, предвиђена је хидроизолационим премазом "Сика" или сл. у потребном броју слојева а равнoг дела крова ПВЦ хидроизолационом мембраном.

Кос кров на објекту је покривен "сендвич" панелом $d=10\text{cm}$. Покривач равнoг непроходног крова на објекту је UV отпорна ПВЦ мембрана.

Спољашња обрада фасадних зидова предвиђена у комбинацији "демит" $d=10\text{cm}$ од минералне вуне, са акрилпласт-ом као завршном обрадом у тону по избору пројектанта, полуструктуралне зид завесе и вентилирајуће фасаде од етернита.

Сви лимарски радови су предвиђени од поцинкованог пластифицираног лима у тону по избору пројектанта.

2.6. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Урбанистичким пројектом поштован је концепт као и ситуациони и нивелациони елементи постојеће уличне мреже.

Јавно комунално предузеће „Милош Митровић“ је организација којој су поверени послови урбанизма и управљања јавним путевима и која је утврдила услове за прикључак на јавни пут – Ул. Краља Александра I и ул. Балканску у Великој Плани.

Према утврђеним условима, могуће је за грађевинску парцелу и објекат на њој уредити два колска прилаза (највеће површине до 6 метара);

Колски прилаз према тротоару треба омеђити обореним ивичњацима (без нагле денивелације) како би било омогућено несметано кретање пешака тротоаром, како је предвиђено и предметним УПом;

Уколико се на колском прилазу поставља контролна баријера (рампа или потапајући стубови) она не може бити испред дефинисане грађевинске линије;

Колски прилаз на улицу Краља Александра I и на улицу Балканска се лоцирају на најмање 25 метара од раскрснице ове две улице (од осовинског укрштања коловоза), како је предвиђено и предметним УПом;

Планираним решењем 20 паркинг места предвиђено је на парцели, дуж међних граница парцеле и то 6 продужних - димензија $600/200\text{cm}$ и 14 управних паркинг места димензија $480/230\text{cm}$, а 6 паркинг места у гаражи, са двоструким гаражним вратима опремљених даљинском контролом.

Наиме предвиђено је да се паркирање запослених обавља у гаражи док се посетиоци паркирају на отвореном

Сви елементи значајни за саобраћајно уређење и прикључење на спољну мрежу приказани су у графичком прилогу бр. 06 План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру.

Прорачун потребног броја паркинг места:

пројектовано 1752,15м ² пословног простора	1752/70 25,03 паркинг места
укупан потребан број паркинг места	25 паркинг места
ОСТВАРЕН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА	26 ПАРКИНГ МЕСТА

Пешачки и колски приступ објекту је обезбеђен директно из улице Балканске и Краља Александра I.

- **Приземље** објекта је на коти **±0.00 / 128,20 мнв**
- **Кота главног пешачког приступа** је на **-0,15м / 128,05мнв**
- **Кота колског приступа из Балканске улице** је **+0,80м / 129,00мнв**
- **Кота колског приступа из Краља Александра** је **-0,70м / 127,50мнв**
- **Усвојена претежна кота тротоара** **128,00 мнв**
- **висина венца** **+13,00/141,20**
- **висина слемена** **+17,60/145,80**

Изглед објекта (обликовање фасада, примена грађевинског материјала и боје зграде) пројектовани су на начин да доприносе вредности урбаног изгледа окружења.

3

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Јавно комунално предузеће „Милош Митровић“ је организација којој су поверени послови на издавању услова за пројектовање и прикључење планираног објекта на водоводну и канализациону мрежу. Општи услови вођења и заштите траса водоводне и канализационе мреже као и детаљни услови прикључења, ближе су утврђени и описани у тачкама **Општих условима за прикључење** издатим од стране овог **ЈКПа под бројем 2/91 од 16.03.2020.** и који су саставни део овог пројекта и приложени у поглављу - Документација - 06.

3.1. Водоводна мрежа

Прикључак предметног пословног објекта спратности Пр+2, на к.п. 5492/2 КО Велика плана I, у Улици Краља Александра I, може се извршити на јавну водоводну мрежу изграђену од цеви од поливинилхлорида (ПВЦа) називног пречника DN 200 (D=225мм). Јавна водоводна мрежа, на коју ће бити изведено прикључење налази се у Улици Краља Александра I, односно на к.п. 6180 КО Велика Плана I. У зони прикључења, јавна водоводна мрежа је изграђена у појасу тротоара, на источној непарној страни, улице. Просечни јавни притисак у јавном водоводу на предметној локацији је 4,7 bar.

Положај јавне мреже приказан је у графичком прилогу прибављених услова и у графичком прилогу бр.06 - *План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру P=1:500.*

3.2. Канализациона мрежа

Прикључак предметног пословног објекта Пр+2, на к.п. 5492/2 КО Велика плана I, у Улици Краља Александра I, може се извршити на јавну канализацију отпадних вода изграђену од керамичких цеви (ВЦПа) пречника $\varnothing 200$ мм. Јавна канализација отпадних вода на коју ће се бити изведено прикључење налази се у Улици Краља Александра I, односно на к.п. 6180 КО Велика Плана I. У зони прикључења јавна канализација отпадних вода је изграђена у коловозној траци, саобраћајнице на дубини сса 2,0m.

Положај јавне мреже приказан је у графичком прилогу прибављених услова и у графичком прилогу бр.06 - *План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру P=1:500.*

У зони јавних саобраћајница, не постоји изграђена јавна канализација атмосферских вода.

Атмосферске воде са објеката и палтоа, системом сливника ригола и интерне атмосферске канализације довести у зелене површине или упијајуће бунаре, који ће бити лоцирани на предметној катастарској парцели.

3.3 Електроенергетска мрежа

За потребе урбанистичког пројекта прибављени су услови Електродистрибуција огранак Смедерево бр. 11.04-46615/2-2020 од 13.02.2020. Условима је предвиђено следеће:

У ТЦ 10/0,4 kV/kV зграда „Плана 3“ постоје капацитети за прикључења објекта тажене снаге. У циљу прикључења објекта потребно је изградити напојни вод 1 kV, изведен подземним каблом РР00-А, 4x150mm, до пословног објекта вашег комплекса.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Смедерево. Погон Велика Плана ће прописати у редовном поступку исходавања инвестиционо-техничке документације.

Положај јавне мреже приказан је у графичком прилогу прибављених услова, копији плана подземних инсталација и у графичком прилогу бр.06 - *План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру P=1:500.*

3.4. Телекомуникациона мрежа

За потребе урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈП Телеком Србија, бр. 68747/2-2020 од 04.03.2020.године, који је предвиђено да:

Планираним радовима на сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и ТК и ТОСМ каблова, нити до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција. Постојећи ТК објекти налазе се у близини парцеле на којој се планира изградња вашег пословног објекта. Транспортна оптичка и примарна мрежа изведени су кабловима положеним у земљу у заштитним цевима. Парцела на којој се планира изградња гравитира ка мрежи на МСАН Велика Плана 1.

По изради и прихватању урбанистичког пројекта неопходно је да се инвеститор обрати Телекому Србија АД кроз одговарајуће процедуре (Систем за електронско подношење захтева).

Положај јавне мреже приказан је у графичком прилогу прибављених услова, копији плана подземних инсталација и у графичком прилогу бр.06 - *План прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру P=1:500.*

3.5. Инсталације грејања – ЈП Србијагас

За потребе урбанистичког пројекта прибављени су услови ЈП „Србијагас“ Нови Сад, бр. 06-07/5831 од 09.03.2020. У наведеним условима констатовано је следеће:

На предметном подручју је изграђен и у функцији је:

дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 бара, у ул. Видовданска и Ул. Краља Александра I (к.п. бр. 6174 и 6180 КО Велика Плана 1), на које предметна катастарска парцела има директан приступ.

Трасе гасовода дате у прилогу услова су информативног карактера и за израду даље документације користити званичне и ажурне податке о висинским и ситуационом положају изведених инсталација из надлежног катастра и катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе („шпицовања“) ради утврђивања тачног положаја гасовода.

У складу са свим наведеним обавештавамо вас да постоји техничка могућност за прикључење будућег објекта на дистрибутивни гасоводни систем ЈП „Србијагаса“, уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила.

Предметна парцела к.п. бр. 5492/2 КО Велика Плана 1, на поменутој улици има директан приступ, тако да би се стекли услови за снабдевање природним гасом потрошача у обухвату Урбанистичког пројекта. У оквиру Урбанистичког пројекта, предвиђена је изградња:

- Гасног прикључка од места прикључења на дистрибутивни гасовод до мерно-регулационе станице.
- Мерно регулационе станице потребног капацитета за објекат.
- Унутрашње инсталације за објекат.

05. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планским документом нису предвиђени услови за уређење слободних и зелених површина.

На предметној локацији планира се озелењавање слободних површина у појасу између паркинг места и границе парцеле, као и на местима уласка у локацију. Токови кретања пешака и возила биће прописно обележени у складу са условима о саобраћајној повезаности прибављеним од ЈКП Милош Митровић, Велика Плана.

Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зеленила.

Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте отпорне на теже услове вегетирања (отпорне на прашину, гасове...). Све зелене површине потребно је редовно одржавати, укључујући кошење траве и орезивање шибља и крошњи дрвећа.

06. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Није дозвољена изградња која може на било који начин угрозити животну средину, сам објекат или функције на суседним парцелама у функционалном, еколошком или естетском смислу.

У објекту се могу обављати само делатности које у редовним условима не загађују животну средину изнад дозвољених граница.

У даљој разради техничке документације планирати архитектонско грађевинске мере заштите од буке, претеране инсолације и ветра, прописану хидро и термоизолацију и планирати употребу адекватних изолационих и грађевинских материјала.

07. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ИНВАЛИДНИХ ОСОБА

Даљом разрадом урбанистичког пројекта, кроз израду техничке документације реализовати све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. („ Сл. Гласник РС“ бр.22/15).

У складу са стандардима приступачности обезбедити услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом на следећи начин:

- На свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,

Приступачан улаз у зграду пројектује се и изводи тако да:

- Испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150 x 150 цм;

- Улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив.

- Ако зграда има више спољних улаза, услове обезбедити најмање један улаз, који се означава знаком приступачности особама са инвалидитетом у простору Улазни простор.

08. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

08.1. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ бр.31/81, 49/82, 29/83,21/88 и 52/90)

08.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Ради заштите од пожара објекат мора бити реализован према одговарајућим противпожарним прописима, стандардима и нормативима, Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр.111/2009, 20/2015):

- обезбедити изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара
- обезбедити оптималну удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене
- пројектовати приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта
- поставити безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање
- пројектовати путеве евакуације и спасавања људи

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мере заштите од пожара и експлозије од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објекта, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања. У складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. Гласник РС“ бр. 35/2015).

9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундирање се може извести директно, плитко или дубоко на шиповима.

У даљим фазама пројектовања, неопходно је извести детаљна инжењерско-геолошка истраживања, на основу којих ће се дефинисати дубина и начин фундирања. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр.51/96)

10. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ФАЗНОСТ РЕШЕЊА

Предметни пројекат израђен је у циљу урбанистичке разраде предметне локације и комплекса, те у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019), представља основ за прибављање Локацијских услова у границама предметног пројекта и на основу њега се не може приступити грађењу.

Овим пројектом није предвиђена фазна изградња.

Фебруар 2020
Одговорни урбаниста

Ивана Станојевић

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/2015.) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

за израду: **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за изградњу пословног објекта спратности Пр+2, на к.п. 5492/2 КО Велика Плана I у улици Краља Александра I у Великој Плани одређује се:**

Ивана Станојевић, дипл.инж.арх.
бр. лиценце 200 1116 09

Одговорно лице / заступник: Милош Јовановић

Печат: Потпис:

Место и датум: Београд, фебруар 2020.године

На основу Решења о именовању Одговорног урбанисте бр. УП-02/2019, као Одговорни урбаниста дајем:

ИЗЈАВУ

Да сам се при изради техничке документације за предметни пројекат у свему придржавала одредаба:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС", број 32/2019)
- Плана генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", број 1/14 и 30/16.)

Одговорни урбаниста: Ивана Станојевић, бр. лиценце 200 1116 09

Печат:

Потпис:

Место и датум:

Београд, фебруар 2020.године

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА