

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П+2

НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 2144 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1

ОПШТИНА ВЕЛИКА ПЛАНА

Пројекат : УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П+2
НА КАТ. ПАР. 2144 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1

Инвеститор : „МОНО - ПЛАН ” ДОО ВЕЛИКА ПЛАНА
улица Масукина бр. 3, Велика Плана

Одговорни урбаниста : НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инж. арх.

Израда пројекта: „МОНО - ПЛАН ” ДОО ВЕЛИКА ПЛАНА
улица Масукина бр. 3, Велика Плана

Одговорно лице пројекта : МОМИР НОВАКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

Потпис :



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Novaković".

Број пројекта : 1 / 1 / 2020
март 2020. год.

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА
 - 2.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта
 - 2.2 Плански основ за израду урбанистичког пројекта
3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - 5.1 Основни подаци о локацији
 - 5.2 Карактер простора и парцела у обухвату
 - 5.3 Карактеристике терена
6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
 - 6.1 Концепт пројекта
 - 6.2 Намена и организација простора
 - 6.3 Регулационо решење
 - 6.4 Нивелационо решење
7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 8.1 Уређење зелених површина
 - 8.2 Уређење слободних површина
 - 8.3 Евакуација смећа
9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ
10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 10.1 Електроенергетска мрежа
 - 10.2 Водоводна мрежа
 - 10.3 Фекална канализација
 - 10.4 Атмосферска канализација
 - 10.5 Гасна мрежа
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА
14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
 - 14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта
 - 14.2 Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ВЕЛИКА ПЛАНА
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ P=1:200
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:200
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:200
- 6.1 ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P=1:100
- 6.2 ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВА I СПРАТА P=1:100
- 6.3 ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВА II СПРАТА P=1:100
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P=1:100

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

РЕШЕЊЕ
О ФОРМИРАЊУ РАДНОГ ТИМА ЗА ИЗРАДУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П+2
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 2144 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1

Одговорни урбаниста :

Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.
бр. лиценце 200 0996 07



Одговорно лице пројекта :

Момир Новаковић, дипл. инж. грађ.

Печат :

Потпис :



УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбене зграде П+2
на катастарској парцели 2144 К.О. Велика Плана I

1. УВОД

Повод израде пројекта је стварање свих предуслова за изградњу вишепородичне стамбене зграде, која је замишљена као слободностојећи објекат, спратности П+2, на катастарској и грађевинској парцели 2144, која се налази у коридору Улице Краља Петра I у насељу Велика Плана. Поред стамбене зграде за колективно становање планира се и низ неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији становања.

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

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

Локација обухваћена 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 Шири градски центар 2 - породично становање. Зона даје могућност да се уз породичне стамбене куће (као доминантне у зони) појаве и вишепородичне стамбене зграде, као и други комплементарни објекти и намене, укључујући објекте јавне намене, јавног зеленила, објекте производног занатства и начелних услуга.

План генералне регулације је смерницама примене и спровођења Плана прописао обавезу израде урбанистичког пројекта у случајевима формирања објекта вишепородичног становања, а као урбанистичко – архитектонску разраду нових и неизграђених локација.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

а. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

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

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

б. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

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

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 2144 К.О. Велика Плана I.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом предметне кат. парцеле 2144, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, стамбеног комплекса. Граница обухвата и део коридора Улице Краља Петра I (кат. парцела 2941/1) у којој су положене трасе секундарних инфраструктурних система. Улица Краља Петра I је у саобраћајном погледу, главна приступна 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 **2. Шири градски центар**. У овој зони доминира индивидуално становање, али се у оквиру зоне могу планирати и друге врсте и намене објеката као што су: објекти вишепородичног становања, јавни објекти и објекти јавног зеленила, објекти производног занатства и начелних услуга.

Општа правила регулације за планирање и изградњу објектата у зони Шири градски центар

- Минимална површина парцеле 250 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 ослоном на други објекат на суседној парцели;
- Удаљеност новог објекта (било које намене) од другог објекта (било које намене), 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, односно до коте венца код објеката са равним кровом. Висина објекта је одређена бројем дозвољених етажа у зависности од зоне и намене објекта.
- Конструктивна висина етажне износи
 - За стамбене објекте, помоћне стамбене објекте и стамбене просторе максимално 3,2 м,
 - За производне и складишне објекте максимално 8,5 м
 - За остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) максимално 5,5 м
 - Висина надзидка стамбене подкровне етажне износи највише 1,6 м.
 - Висина слемена у односу на коту највише таванице износи максимално 4,0 м
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је П (приземље) уз могућност изградње подрумске етажне.
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта. 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 објекат се поставља унутар простора оивиченог грађевинским линијама, које чине прописана удаљења од граница суседних парцела. 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 првог 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, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50 % уличне фасаде изнад приземља;
 - 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 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,
- Грађ. 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,
 - У случају производних делатности – 1 паркинг место на 200 м² бруто површине објекта
- Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина,
- За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м,
- Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограђивање грађевинске парцеле може се извести зиданом оградом до висине од 0,9 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела може имати и већу висину од 1,4 м, али уз сагласност суседа. Непрозирна зидана ограда стубове ограде мора имати на земљишту власника ограде,
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,

- Индекс изграђености за зону Шири градски центар је 3,5. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже које се користе за помоћни и гаражни простор
- Индекс заузетости за зону Шири градски центар је 65%.

Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у зони Шири 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 дуж улице Краља Петра I, одређује се на 3,0 м;
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м, без обзира на положај отвора;
- 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+8;
- 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 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 Шири градски центар насеља Велика Плана, а за потребе изградње предметног вишепородичног стамбеног објекта утврђени су конкретни следећи параметри:

- Предметна грађевинска парцела 2144 К.О. Велика Плана I налази се уз коридор бочног саобраћајног Улице Краља Петра I који се завршава слепо, а површина парцеле је 606 м²,
- Терен локације је у нагибу од запада према истоку и од југа према северу, са северном и источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла локације није вршено,
- На предметној парцели 2144 К.О. Велика Плана I је могуће градити једну стамбену (или стамбено – пословну) зграду са више станова, као слободностојећи објекат, спратности до П+8 (теоретски),
- На предметној парцели је могуће градити и приземан помоћни објекат, под условом да се не прекорачује предвиђени индекс изграђености за зону,
- Максималан индекс изграђености за зону Шири градски центар је 3,5.
- Максималан степен заузетости парцеле за зону Шири градски центар је 65%.
- Грађевинска линија новог вишепородичног стамбеног објеката у улици је 3,0 м, у односу на регулациону линију парцеле 2144.
- Удаљење новопланираног објекта од суседних парцела мора бити најмање 3, м, уколико објекти нису у прекинутом и непрекинутом низу, односно уколико је нови објекат слободностојећи.

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.

- Све врсте препуста у форми грађевинских елемената на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,
- Кота приземља новопланираног објекта је макс. 0,10 м у односу на коту терена око објекта.
- Објекат ће се градити у једној фази, без обзира на могућност фазне градње објекта.
- Грађевинска парцела се индиректно, преко слепог саобраћајног крака, ослања на Улицу Краља Петра. Ова улица има функцију секундарне улице у насељу и уског је уличног профила, асфалтирана са делимично изграђеним тротоаром. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода.
- Колски прилаз са предметне парцеле на јавни коловоз може се решити формирањем интерне паркинг површине на парцели 2144, уз услов да се не омета кретање пешака тротоаром и омогући безбедан прилаз моторним возилима са јавног пута на парцелу.
- У склопу објекта је могућа изградња подземне гараже, ако инвеститор нађе за сходно.
- Проблем недостајућег броја паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја недостајућих паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

Земљиште на коме је планирана изградња вишепородичног стамбеног објекта припада катастарској општини Велика Плана I и унутар је границе грађевинског земљишта насеља. Налази се у зони ширег центра Велике Планае у којој је заступљено индивидуално становање као претежна делатност.

Предметна локација парцеле 2144 је у ширем контексту позиционирана између три важна саобраћајна коридора Велике Планае - Булевар Деспота Стевана, Улице Краља Петра I и Улице Васе Чарапића и у непосредној је близини економског и административног центра насеља. Само један стамбени блок дели ул. Краља Петра I и предметну колективну зграду од ул. Николе Пашића.

Предметни вишепородични објекат је положајем увучен у унутрашњост блока, а са главним коридором ул. Краља Петра I је повезан бочним колским саобраћајним приступом (сокаком), уског профила, који је интегралан део Улице Краља Петра I.

Вишепородични објекат П+2 је око 50 м увучен у унутрашњост блока, а главна, попречна улична фасада се са источне стране, наслања на колски саобраћајни приступ (сокак), који се завршава слепо у непосредној близини предметне стамбене зграде. Задња и обе бочне фасаде објекта су оријентисане ка унутрашњем дворишту и околним двориштима стамбених кућа.

У непосредној близини предметне локације су углавном индивидуални стамбени објекти ниске спратности - махом приземне и једносратне породичне куће. У нешто ширем окружењу, дуж важнијих саобраћајних токова, првенствено ул. Николе Пашића, су пословни, спортски, стамбено – пословни и вишепородични стамбени објекти више спратности, новије изградње.

Грађевинска парцела бр. 2144 КО Велика Плана I је тренутно неизграђена и комунално делимично опремљена. Приземан објекат на њој је порушен.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1 катастарска и грађевинска парцела број 2144 К.О. Велика Плана 1, представља остало, изграђено грађевинско земљиште – земљиште под зградом 82 м² + под помоћним објектом 39 м² и земљиште уз зграду 485 м².

Укупна површина парцеле је 606 м², односно 6,06 ари. У складу са листом непокретности, у оквиру парцеле постоји изграђени објекат, који је скоро порушен из практичних разлога. Предметна парцела има правоугаони облик. Њено непосредно окружење је изграђено једнопородичним објектима ниске спратности и потпуно је опремљено углавном свим инфраструктурним системима. Својина над парцелом је приватна.

Парцела број 2941/1 К.О. Велика Плана 1, површине 3262 м², је коридор Улице Краља Петра I. Коридор улице је остало грађевинско земљиште, у јавној својини којом управља општина Велика Плана. Наведени бочни колски саобраћајни приступ до парцела који се завршава слепо у унутрашњости блока, је саставни део Улице Краља Петра.

Све суседне парцеле на северу, западу и југу број 2143/1 (површине 641 м²), 2143/2 (површине 589 м²), 2142/3 (површине 393 м²), 2170/2 (површине 374 м²) и 2169 (површине 420 м²), су делимично изграђено остало грађевинско земљиште у приватној својини.

У непосредном окружењу предметне парцеле 2144, уз коловоз Улице Краља Петра I и Улице Васе Чарапића, су индивидуални стамбени објекти, приземни или спратни, углавном старијег датума градње. И у унутрашњости блока су углавном једнопородични стабени објекти ниске спратности. Тек на пар места у ужем окружењу, дуж Булевара Деспота Стевана, су вишепородични стамбени објекти, изграђени скоро или је градња у току.

Шире окружење предметне парцеле је врло атрактивно јер је предметна локација врло близу административног и просторног центра насеља Велика Плана. Са супротне стране предметног блока је улица Николе Пашића (на северу). На крају Улице Краља Петра I је Булевар Деспота Стефана (на западу). Ове примарне градске саобраћајнице су идеалне локације за изградњу вишепородичних стамбених и стамбено – пословних објеката, јавних, пословних и комерцијалних објеката. У унутрашњости блокова опстају недирнути појаси зеленила.

Сходно одредбама важећег Плана генералне регулације насеља Велика Плана, намена зоне је преваходно стамбена, али се уз стамбене објекте могу формирати и јавни садржаји и услужне намене.

5.3 Карактеристике терена

Ободни терен посматраног подручја, око предметног објекта, је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је од запада према истоку и од југа према северу. Висинске коте се крећу у просеку од 118,25 до 118,87 мнв.

Предметни објекат је лоциран у унутрашњости стамбеног блока уз уски, бочни стамбено-колски - паркирни приступ, дужине 60 м, који је на северу у директој вези са ул. Краља Петра I, док се на југу завршава слепо. Главни приступни пут је ул. Краља Петра I, која је саобраћајно осредње оптерећена улица, а слепи колски приступ је саставни део ул. Краља Петра I.

Улица Краља Петра I је у паду од запада према истоку, али тај пад је врло мали и креће се од 118,37 до 118,03. Улица је изграђена саобраћајница нормалног уличног профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, ивичњака и тротоара.

У коридору саобраћајнице су положени скоро сви инфраструктурни водови. У траси саобраћајнице је положен водоводни цевовод, електродистрибутивна подземна мрежа, гасоводни дистрибутивни вод и телекомуникационе подземне инсталације. Ова улица поседује и фекални канализациони колектор. Улица не поседује атмосферску канализацију и линије топловода централног грејања. Одводњавање тротоара и коловоза улице обавља се слободним падовима, односно гравитационо.

Слепи колско – паркирни саобраћајни приступ од Улице Краља Петра I до предметне стамбене зграде је уска асфалтирана површина, без изграђених ивичњака и тротоара. У нивелационом смислу је у паду од југа према северу, а падови су врло мали и крећу се од 118,50 до 118,21 (у зони израде пројекта). У коридору слепог саобраћајног приступа положене су бројне инсталације неопходне за повезивање објеката унутар блока.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да на скромној предметној парцели број 2144 К.О. Велика Плана 1 изгради мањи слободностојећи вишепородичан стамбени објекат, спратности П+2, са једном степеништом вертикалом, без лифта. Обавеза инвеститора је опремање локације свим неопходним саобраћајним и инфраструктурним предпоставкама, тако да решење уклопи у могућности локације.

Инвеститор је у старту лимитиран величином парцеле и потребом да обезбеди довољан број паркинг места. Објекат у основи обликом прати облик парцеле, те је замишљен у виду правоугаоника са наглашеним приземљем. Приземље објекта је увећано како би се створиле просторне могућности за формирање ограђених зелених тераса власника станова.

Од садржаја у приземљу стамбеног објекта, димензија 20,25 x 16,36 м, су организована три стана веће квадратуре са заједничким ветробраном, холем и степенишном вертикалом. Пракса је показала да се станови у приземљу, из разумљивих разлога, теже продају. Из тог разлога, инвеститор је повећао габарит приземља, формирајући ограђене зелене терасе станова, које су нивелационо мало издигнуте у односу на ниво околног тла, али припадају корисном простору станова. Тиме није нарушио основни габарит објекта дефинисан грађевинским линијама, повећао је атрактивност станова у приземљу, а максимално очувао површину под зеленилом око објекта. На нивоу типских спратних етажа 1. и 2. спрата, објекат се мало разликује. На спратним етажама потпуно су укинута зелена тераса приземља, а слични простори су претворени у класичне терасе. Објекат је добио мање конзолне испаде на источној и западној фасади, али је структура станова остала непромењена. Тиме се на спратовима смањила укупна бруто површина. Зграда укупно поседује 9 станова, или по три стана на три етаже. На врху стамбене зграде је раван кров.

Структура станова вишепородичне зграде је базирана на различитој квадратури и сличној функционалној организацији унутар објекта, која се уз мања одступања понавља на типским спратовима (1. и 2. етаже). Једино је организација приземља мало другачије конципирана.

Изградња стамбене зграде је планирана у мирном крају, који комерцијално није нарочито интересантан, па је то разлог зашто није предвиђено да објекат поседује пословни локал у приземљу. Приземље и спратне етаже 1. и 2. нивоа су типске, са по три стана на сваком спрату, са становима величине од 53 до 80 м². На сваком спрату постоји по један двособни, трособни и четворособни стан. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити бољу саобраћајну везу са главним и јединим приступним путем (Улицом Краља Петра I), довољан број паркинг места за путничке аутомобиле, колски и пешачки излаз са парцеле на ободну улицу и низ неопходних инфраструктурних објеката.

6.2 Намена и организација простора

Грађевинска парцела број 2144 поседује правоугаони облик и прилично је правилна. Са површином од 606 м² је довољна за организацију садржаја колективног становања и пружа довољно могућности за различиту организацију објекта и пратећег простора. Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима, односу према грађевинским линијама, односу према ободној површини јавне намене, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан или 1 локал)), о организацији унутрашњег саобраћаја ...

Предметна парцела поседује широк улични фронт према слепој приступној колско - паркирној саобраћајници од 20,2 м. Дужина подужних бочних међа према суседним парцелама на северу и југу је око 30 м. Овакве пропорција страница парцеле, уз услов да се објекат од ивица суседних парцела повуче за 3,0 м, су добре и пружају довољно могућности за организацију садржаја на парцели.

Стамбена зграда је организована као слободностојећи објекат, са тим да је објекат углавном оријентисан према уском и слепом саобраћајном колско – паркирном приступу који од зграде води ка Улици Краља Петра. И други суседни индивидуални објекти, у непосредном окружењу, су слободностојеће организовани на припадајућим парцелама са минималним удаљењима (0,5 до 0,8 м) од међних линија парцеле 2144.

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

1. Прописана грађевинска линија према слепом краку Улице Краља Петра I је повучена у односу на регулациону линију парцеле 2144 за 3,0 м,
2. Растојање бочних и задњих грађевинских линија парцеле 2144 од међних линија према суседним парцелама је 3,0 м,
3. За потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта дозвољено је да поједини грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
 - грађевински елементи на објекту (у хоризонталној пројекцији) не могу прелазити прописану грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена.
4. Број потребних паркинг места у случају становања одређује се по нормативу: 1 паркинг место на 1 стан, а у случају пословања 1 паркинг место на 1 локал.

Према истоку, односно према слепом краку Улице Краља Петра I, приземље предметног, новопланираног стамбеног објекта је повучено за 3,5 м у односу на прописану грађевинску линију, односно приземље објекта је повучено за 6,5 м у односу на линију регулације парцеле 2144.

Према југу, западу и северу, односно према суседним парцелама, приземље зграде је од међних линија парцела 2169, 2170/2, 2142/3, 2143/2 и 2143/1 удаљено 3,0 м, односно положај објекта се поклапа са прописаним бочним грађевинским линијама.

Спратне етаже новог објекта су у виду препуста избачене у односу на приземље на североисточној и северозападној страни, али препусти су у границама дозвољене градње и не прекорачују прописане грађевинске линије.

6.3 Регулационо решење

положај објекта на парцели

Планирани вишепородични стамбени објекат П+2 је конципиран као слободностојећи објекат у коридору уског и слепог бочног колско – паркирног крака Улице Краља Петра I. Нови објекат је положајем повучен од ивица парцеле и постављен у средишту парцеле 2144, ближе југозападном углу. Повлачење објекта је извршено како би се искористио простор уз саобраћајницу за формирање отвореног паркинга путничких возила власника станова. Објекат је постављен уз бочне и задње прописане грађевинске линије и додатно је повучен у односу на главну уличну прописану грађевинску линију.

Предметна парцела има прилично правилан облик правоугаоника, па су странице планираног објекта скоро паралелне ивицама парцеле 2144.

Спратне етаже стамбеног објекта су са две стране препуштене у односу на приземље. Препуштање је извршено у складу са Информацијом о локацији (на основу Плана генералне регулације). На предњој североисточној страни, спратне етаже су препуштене 0,25 м, у односу на основни габарит приземља. На задњој северозападној фасади, спратне етаже су препуштене такође за 0,25 м. Оба препуста су у границама дозвољене градње и не прекорачују прописане грађевинске линије.

регулациона линија

Предметна катастарска парцела има правилан облик правоугаоника. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 2144 се са три стране граничи са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 2143/1, 2143/2, 2142/3, 2170/2 и 2169, а са једне (источне), са површином јавног земљишта. Граничи се са коридором Улице Краља Петра I, на парцели 2941/1.

Регулациона линија предметне парцеле бр. 2144 према површини јавног земљишта одговара источној међној линији (граница парцеле), чиме положај регулационе линије остаје стопљен са физичким и катастарским ивицама парцела бр. 2144 и парцеле 2941/1.

грађевинска линија

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат су изграђени други стамбени објекти, па је грађевинска линија физички потпуно дефинисана. Планом генералне регулације насеља Велика Плана положај и правац грађевинских линија према Улици Краља Петра I је дефинисан на тај начин што је главна (прописана) грађевинска линија почетка грађења објекта **повучена за 3,0 м** у односу на положај регулационе линије између приватних парцела и улице.

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 случају удаљења од бочне ивице суседне парцеле, тај услов је у потпуности испоштован.

Планом је дата могућност да се у случајевима изградње вишепородичних стамбених објеката, новопланирани објекат постави на мањем растојању од 3,0 м од ивице суседне парцеле, уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа. У овом случају за тако нешто није било потребе.

Планом генералне регулације Велика Плана је дозвољено да спратне етаже вишепородичних објеката поседују грађевинске елементе у виду испада. Само у ситуацији када су испади виши од 3,0 м у односу на коту терена, испади могу прелазити главну (прописану) грађевинску линију максимално за 1,2 м. У конкретном случају није дошло до формирање препуста који би угрозили интегритет грађевинских линија.

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	7506334.355	4909342.656
O2	7506334.245	4909348.757
O3	7506333.847	4909357.000
O4	7506314.100	4909356.644
O5	7506313.897	4909354.016
O6	7506314.066	4909344.642
O7	7506320.065	4909344.750
O8	7506320.088	4909343.500
O9	7506328.087	4909343.645
O10	7506328.106	4909342.544

6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је врло раван. Постоји природни, блажи пад земљишта по две равни. Нагиб је од запада према истоку 0,9 % и од југа према северу 1,1 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 118,21 до 118,87 мнв. Пад је присутан и дуж коловоза колско – паркирне саобраћајнице од југа према северу. Мањи пад је планиран од новог објеката ка ивицама тротоара, према коловозу. Терен је стабилан и добре носивости.

Слепи саобраћајни крак Улице Краља Петра I, који од стамбене зграде на југу води ка ул. Краља Петра I поседују изграђен уски коловоз, без ивичњака и тротоара, а као површина јавне намене, конструктивно је у потпуности изграђен и поседује непроменљиве висинске коте.

Висинска кота пода приземља вишепородичног стамбеног објекта на парцели 2144 је планирана на 118,75 мнв и 10 цм је виша у односу на коту тротоара испред улаза у објекат 118,65 мнв. Од ивице објекта присутан је пад тротоара према коловозу. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1% од објекта и са саобраћајне површине. Коловоз Улице Краља Петра I нема изграђен колектор за одвођење атмосферске воде.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +118,75 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља предметне стамбене зграде П+2.

Техничком документацијом и неопходним статичким пројектом, прецизираће се висине свих конструктивних елемената, што ће за последицу имати евентуално кориговање пројектоване светле висине стамбених етажа, које су оквирно постављена урбанистичким пројектом.

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

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

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

1. Површина земљишта предметне парцеле бр. 2144 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбене зграде - 606 м², односно 6,06 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 314,45 м², нето 261,00 м²
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбеног објекта - (314,45м² бруто приземље + 251,64 м² бруто 1. спрата + 252,30 м² бруто 2. спрата) = 818,39 м²

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{314,45}{606} \times 100 = 51,89 \% < 65 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$\text{Сиз} = \frac{818,39}{606} = 1,35 < 3,5 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбеног објекта – Пр+2 (приземље+два спрата)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – 3,3 м

- минимално удаљење новопланираног објакта од ивице суседне парцеле – 3,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +118.75 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- пројектована висина завршног кровног венца равног крова објекта – приближно 9.30 м од околног тла уз могућност одступања због конструктивних захтева, руководећи се одредбама Плана
- објекат нема слеме – поседује раван кров, који је уједно и кровна вртна тераса на коти приближно 9.05 м од околног тла.
- кота пода приземља објекта - +0.10 м у односу на ниво тла испред објекта

Све пројектоване висине су дате као приближно тачне, јер се ради о идејном решењу објекта у склопу урбанистичког пројекта. Техничком документацијом и неопходним статичким пројектом, прецизираће се висине свих конструктивних елемената, што ће за последицу имати мање корекције пројектованих висина, са могућности повећања укупне висине објекта, у мањем обиму.

8. НАЧИН УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Понуђеним пројектним решењем на парцели 2144, у партеру је обезбеђено ~ 147,73 м² зелених површина, што износи ~ 24,38 % од укупног расположивог простора.

8.2 Уређење слободних површина

Стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односу на околно тло од +10 цм. Како би се обезбедила већа интимност станара, улаз у зграду је постављен бочно, а ободни простор око зграде је минимално поплочан и искоришћен је за формирање зеленила. Са јужне стране објекта, у оквиру бруто површине тераса приземља, формиран су зелени простори тераса намењени садњи траве и украсним биљним културама. Од осталог зеленог простора око зграде, ове зелене терасе су одвојене зиданим оградама, чиме се обезбеђује већа интимност станара приземља и повећава атрактивност зграде, мада се у укупном збиру површина под зеленилом зелене терасе воде као зелене површине. Тиме се формира тампон зона која разграничава приватно од јавног. Осим тога, садњом одговарајућих садница могуће је створити и визуелну баријеру у односу на суседе.

У слепом краку колско – паркирног саобраћајног приступа од Улице Краља Петра I не постоје изграђени тротоари у оквиру јавног земљишта. Понуђеним пројектним решењем се настојало да се овај проблем превазиђе, на тај начин што је део парцеле 2144 искоришћен за формирање минималног тротоара, ширине 1,2 м уз колско – паркирни крак Улице Краља Петра I. У зони предмете парцеле и изградње новопланираног стамбеног објекта, према јавној површини је омогућен пристојан пешачки саобраћај новоформираним тротоаром.

8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, североисточно, у горњем делу парцеле, између зграде и поплочане површине на парцели 2144, могуће је уређење, асфалтираног и ограђеног платоа за смештај отпада у форми два контејнера капацитета 1100 литара. Пажњење контејнера могуће је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Предметна локација, односно парцела бр. 2144 је позиционирана унутар већ изграђеног стамбеног блока, па је постојећи прилаз до парцеле прилично узак и слепо се завршава. На основу наслеђене урбане матрице и успостављене парцелације грађевинског земљишта, предметна парцела је остала завучена у унутрашњости блока, а прилаз до ње је остварен скромним колско – паркирним бочним саобраћајним краком (сокаком) из Улице Краља Петра I, који се на југу завршава слепо. Слепи крак је катастарски интегрални део Улице Краља Петра I и обе саобраћајне површине су на истој парцели 2941/1 К.О. Велика Плана 1.

Бочни, колско - паркирни саобраћајни крак је приступног значаја за парцелу 2144, као једина колска и пешачка веза са Улицом Краља Петра I и остатком насеља. Предметни саобраћајни крак, на парцели 2941/1, предметну парцелу тангира са источне стране, у укупној ширини парцеле 2144.

Улица Краља Петра I (на кат. парцели 2941/1) је секундарна градска саобраћајница, стамбеног карактера, осредњег интензитета саобраћаја, уског уличног профила од ~ 8,0 м, са ширином коловоза од ~ 5,5 м и двосмерним саобраћајем. Поседује радијалан правац у односу на центар. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и обостраним тротоарима. Дуж Улице Краља Петра I су породичне куће ниске спратности.

За предметну локацију и будућу стамбену зграду, Улица Краља Петра I, има изузетно важан саобраћајни значај, јер је, сходно условима ЈКП Милош Митровић (бр.2/74/20), цела функционална организација зграде, директно или индиректно усмерена према овој саобраћајници. Улица Краља Петра I (део катастарске парцеле 2941/1) је проглашена јавним градским земљиштем којим управља општина Велика Плана.

Бочни, колско - паркирни саобраћајни крак који се завршава слепо (на кат. парцели 2941/1) је део Улице Краља Петра I. Има функцију стамбене улице али је приступног и паркирног карактера за ободне парцеле. Врло је малог интензитета саобраћаја и врло уског уличног профила од 5,2 м, са ширином коловоза од ~ 3,5 м, условно двосмерног саобраћаја, без средишње траке за разграничење смерова. Крак је асфалтиран, али без изграђених ивичњака и тротоара. Бочни делови уз коловоз су травнате и земљане површине.

Физички приступ парцели 2144 и свим планираним целинама на њој, остварује се са Улице Краља Петра I, десном саобраћајном траком из правца Булевара Деспота Стевана, или десном саобраћајном траком из супротног (источног) правца, па преко бочног колско - паркирног саобраћајног крака до паркинг простора путничких возила на парцели 2144. Саобраћајно решење је са јединственим улазом – излазом.

У оквиру предметне грађевинске парцеле, од саобраћајних површина, реализоваће се изградња засебног паркинг простор за путничка возила.

Засебни паркинг простор за путничка возила власника станова предметне стамбене зграде П+2 биће асфалтирана површина, укупне димензије 18,8 x 5,0 м. Ова саобраћајна површина је постављена попречно на парцели, правцем север-југ. Укупно 8 паркинг места организована су за попречно паркирање путничких аутомобила у односу на приступни саобраћајни крак.

У сваком случају, очекивани интензитет колског саобраћаја на предметној парцели неће бити велики ни учестао, и директно ће зависити од броја паркинг места. 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, што у пракси износи:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – спратност П+2

ПРИЗЕМЉЕ – 3 стана = 3 паркинг места

I и II СПРАТ – 3 стана по спрату x 2 спрата = 6 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 9 места

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

У источном делу, непосредно уз колски прилаз парцели и дуж тротоара, је предвиђен мањи, али комфоран паркинг простор са укупно 8 паркинг места за попречно паркирање путничких аутомобила (димензија пар. места 2,35 x 5,0 м). Паркирање возила изводиће се преко интерног асфалтираног или поплочаног тротоара, ширине 1,2 м. Паркинг простор асфалтирати или застрти бетонским плочама, а одводњавање извести једносмерним падом у зелену површину. Између новопланираног, вишепородичног стамбеног објекта П+2 и улице, подужно на парцели, правцем запад-исток, предвиђена је пешачка стаза - од тротоара до улаза у објекат, ширине 1,6 м. Стазу поплочати бетонским плочама.

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, завидног капацитета.

У непосредној близини предметне парцеле постоји монтажна – бетонска трафо станица „ С1” 10/0,4 kV/kV у којој постоје слободни резервни капацитети за прикључак нових корисника. У циљу прикључења предметне зграде П+2 на парцели 2144, неопходно је из трафо станице извући напојни кабл ПП00-А 4 x 150 мм, и положити га подземно до разводног ормара новопланиране стамбене зграде П+2.

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

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

2. Водоводна мрежа

Подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору Улице Краља Петра I, десном страном улице према Булевару Деспота Стевана, постоји изграђени водоводни вод ДН 150 ПВЦ 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 водомер. Један централни за потребе пијаће воде станара и санитарне воде.

Прикључни вод од јавног водовода ПВЦ Ø 160 мм до водомерне шахте, извести од пластичних HDPE цеви од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 40 мм. Од водомерне шахте, новом водоводном трасом ПЕ ДН Ø 25-40 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 Улице Краља Петра I (испод коловоза), положена је линија фекалне канализације од поливинилхлорида ПВЦ Ø 125 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор Булевара Деспота Стевана.

Предвиђено је да се стамбени комплекс канализацијом линијом ПВЦ Ø 125 мм (минималног профила без обзира на количину отпадне воде), преко канализационе (ревизионе) шахте прикључи на улични фекални одвод Ø 125 мм Улице Краља Петра I. На парцели су планиране две ревизионе шахте фекалне канализације.

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 Улице Краља Петра I, па уводити у систем атмосферске канализације неке друге улице. О томе се мора водити рачуна при планирању. Крајњи рецепијент отпадних вода мора да буде мешовити колектор атмосферско-фекалног типа.

Одводњавање атмосферске воде са објекта, пешачких и асфалтних површина саобраћајнице, решава се путем одвођења воде системом падова равни ка каналима и сливницама у атмосферску канализацију. Обезбедити минималан пад саобраћајнице и тротоара од 0,5 - 1 %.

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.

Дуж Улице Краља Петра I је изграђена и пуштена у експлатацију дистрибутивна гасоводна мрежа, ДН 63 мм са притиском од 4 бара у цевима. На ову трасу Улице Краља Петра I је могуће прикључити планирани објекат или у фази изградње објеката или накнадно и тиме дуготрајно решити проблем грејања и припреме топле воде.

Повезивање потрошача је избор власника појединачних објеката, а подлеже одређеним правилима. Приликом планирања и изградње колективних стамбених објеката инвеститор се може одредити за повезивање новопланираног објекта на дистрибутивну гасну инсталацију, чиме преузима обавезу финансирања трошкова изградње гасног прикључка, што касније утиче на цену некретнина.

5. Телекомуникациона мрежа

Подручје посматране локације је комплетно опремљено подземним телекомуникационим инсталацијама. У улици Краља Петра I са супротне стране улице у односу на новопланирани објекат.

У коридору бочног, колско - паркирног саобраћајног крака, по рубу коловоза са обе стране, постављени су подземни мрежни каблови у одговарајућој кабловској канализацији. Новопланирану стамбену зграду је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, преко унутрашњег ИТО извода, односно на постојеће ТК инсталације.

6. Грејање - топовод

Унутрашњи простор новопланиране стамбене зграде је потребно грејати. У овој зони ужег центра Велике Плана, није могуће извршити прикључење на даљински систем грејања, јер не постоји изграђени систем централног грејања. У наведеном делу насеља ЈКП „Градска топлана” нема изграђену дистрибутивну топоводну мрежу.

Избор начина грејања одредиће инвеститор сходно потребама и могућностима. Систем грејања дефинисаће се пројектом документацијом.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

На локацији обухваћеној изградом Урбанистичког пројекта планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта. Стамбени објекат поседоваће једну централно постављену степенишну вертикалу. Реализација изградње објекта је планиран на земљишту површине 606 м² и бруто површином објекта у основи од 314,45 м².

Објекат ће се градити са спратношћу П+2, висином кровног венца равнoг крова на коти ~9,3 м у односу на тло. У приземљу и на свим етажама објекта су станови. Укупно 9 станова различите површине, у просеку по три стана по спрату. Део приземља је искоришћен за формирање једног двособног стана, једног трособног и једног четворособног стана, а други део за формирање ветробрана, улазног хола и степенишне вертикале.

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

У противпожарном смислу планирано је да се стамбени комплекс брани само омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са једне стране објекту и интервенцијом ватрогасне јединице.

Примаран саобраћајни правац за наступање возила ватрогасне службе је улични коридор Улице Краља Петра I. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови, у случају Улице Краља Петра I, су једва задовољени. Радијус кривине на раскрсници Улице Краља Петра I и Булевара Деспота Стефана је довољан за потребе ватрогасних возила. Улица Краља Петра I је уског профила од 8,0 м, са ширином асфалтног коловоза од 5,5 м и просечним радијусом кривине од 5 м. Бочни саобраћајни крак који се завршава слепо, који води од Улице Краља Петра I до предметне парцеле је уског профила од 5,2 м, са ширином коловоза од 3,5 м.

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко улица Момира Гајића и Краља Александра до улице Николе Пашића, па даље Булеваром Деспота Стефана до Улице Краља Петра I.

Осредња површина парцеле од 6,06 ара, мала висина објекта и приступ објекту возилом са једне стране, оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на источној фасади зграде, на којима постоји могућност комфороног прилаза **ватрогасним** возилом објекту. Простор тротоара и зеленила око новопланираног објекта су комфорни, док је коловоз приступног саобраћајног крака ужи од оптималног.

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

- Стамбено, стамбено – пословне и пословне објекте површина већих од 2000 м² или спратности П+4+Пк и преко,
- Великих и средњих гаража које су самосталне или великих и средњих гаража са припадајућим објектима (мале гараже, са корисном (нето) површином до 400 м², средње гараже од 400 м² до 1500 м² и велике гараже преко 1500 м²)

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.

Сходно Закону о заштити од пожара и члана 33. и 42., овакав тип стамбеног комплекса – слободностојећа вишепородична стамбена зграда, спратности П+2, укупне површине мање од 2000 м², са малим габаритом објекта од 314,45 м² за овај објекат се не прибавља сагласност МУП-а, Сектора за ванредне ситуације на техничку документацију и није у обавези да поседује

системе за откривање и дојаву пожара и спољну хидрантску мрежу у ситуацији када је ката пода последње етажне нижа од 22 м, односно када зграда не спада у групу високих зграда.

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 са којим објекат треба да буде уклопљен.

На парцели је планирана реализација вишеспратног стамбеног објекта, максималне спратности П+2. Објекат је постављен југозападно и централно на парцели, као слободностојећи објекат уз приступну саобраћајницу која се у зони предметне зграде завршава слепо.

Приземље, бруто површине 314,45 м² и димензија у основи 20,25 x 14,35 м ће бити искоришћено за формирање једног двособног стана, једног трособног и једног четворособног стана, ветробрана, централног хола и степенишне вертикале. Приземље објекта ће поседовати проширени део објекта у форми зелених тераса у наставку сваког стана. Надземне етажне (1. и 2. спрата) биће нешто мање површина у односу на приземље, јер ће се зелене терасе приземља, на спратовима укинути, и претвориће се у класичне терасе. И надземне етажне будућег објекта биће стамбеног карактера, бруто површине 252,22 м² и димензија 20,25 x 14,35 м. На 1 и 2 спрату, зграда ће такође поседовати по један двособан, један трособан и један четворособан стан просечне квадратуре.

Стамбена зграда поседоваће, изнад последње 2. етажне (на самом врху), равна кров. По ободу равног крова биће формирана пуна, зидана парапетна ограда. Равном крову биће могућ приступ из хола степенишне вертикале.

У околини, што се тиче спратности, нема сличних објеката. Сви породични, стамбени објекти у окружењу су приземни или једносpratни. Тек на појединим местима дуж раскрснице Булевара Деспота Стевана и Улице Краља Петра постоје изграђени или су у изградњи слични стамбени објекти колективног становања, спратности П+3 и П+4. Међутим изградња, у случају

вишепородичног становања ниже спратност, је потпуно дозвољена и пожељна у зони ширег центра насеља, а новопланирани објекат спада у ред објеката мале спратности.

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 димензијама просторија, у светлој висини приземља и спратова, односно у укупној висини објекта, у примењеним конструктивним елементима и сл. 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 51,89 % и индекс изграђености парцеле од 1,35 имају осредње вредности и испод су максимално допуштених за грађевинско земљиште у широј градској зони, и као такви 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 606 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 максимално искоришћена.

Расположив простор парцеле и позиционирање објекта унутар прописаних регулационих и грађевинских линија, а сходно намени и функционалној потреби, је крајње рационално искоришћен. Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат стамбеној изградњи, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима. При томе се није заборавило на формирање и уређење зелених површина. Неизграђеног простора на парцели за зеленило има довољно и то у ободним површинама на северу, западу и југу. Непосредни ободни појас око објекта и према улици ће бити искоришћен за формирање тротоара и пешачког приступа до објекта. Паркирање на парцели изводиће се у источном делу парцеле, директно са приступног саобраћајног крака (на парцели 2941/1) и преко тротоара, до паркинг простора путничких возила новопланиране зграде, у нивоу партера.

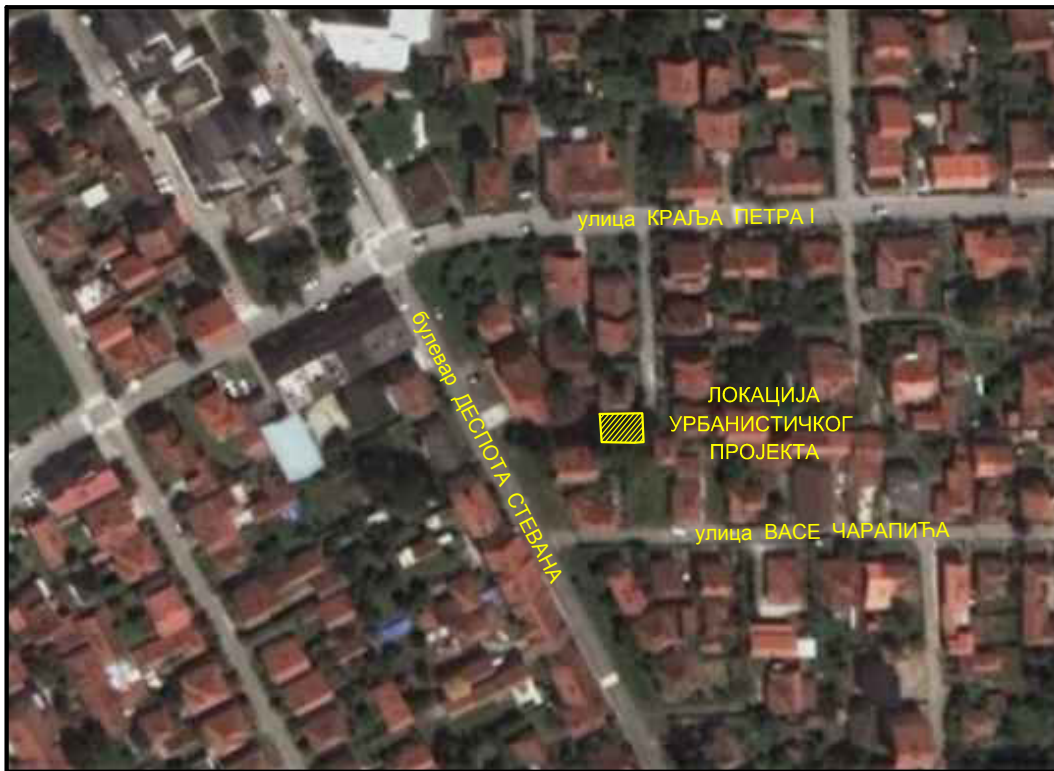
Реализација пројекта у смислу изградње објекта изводиће се у једној фази.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.



ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

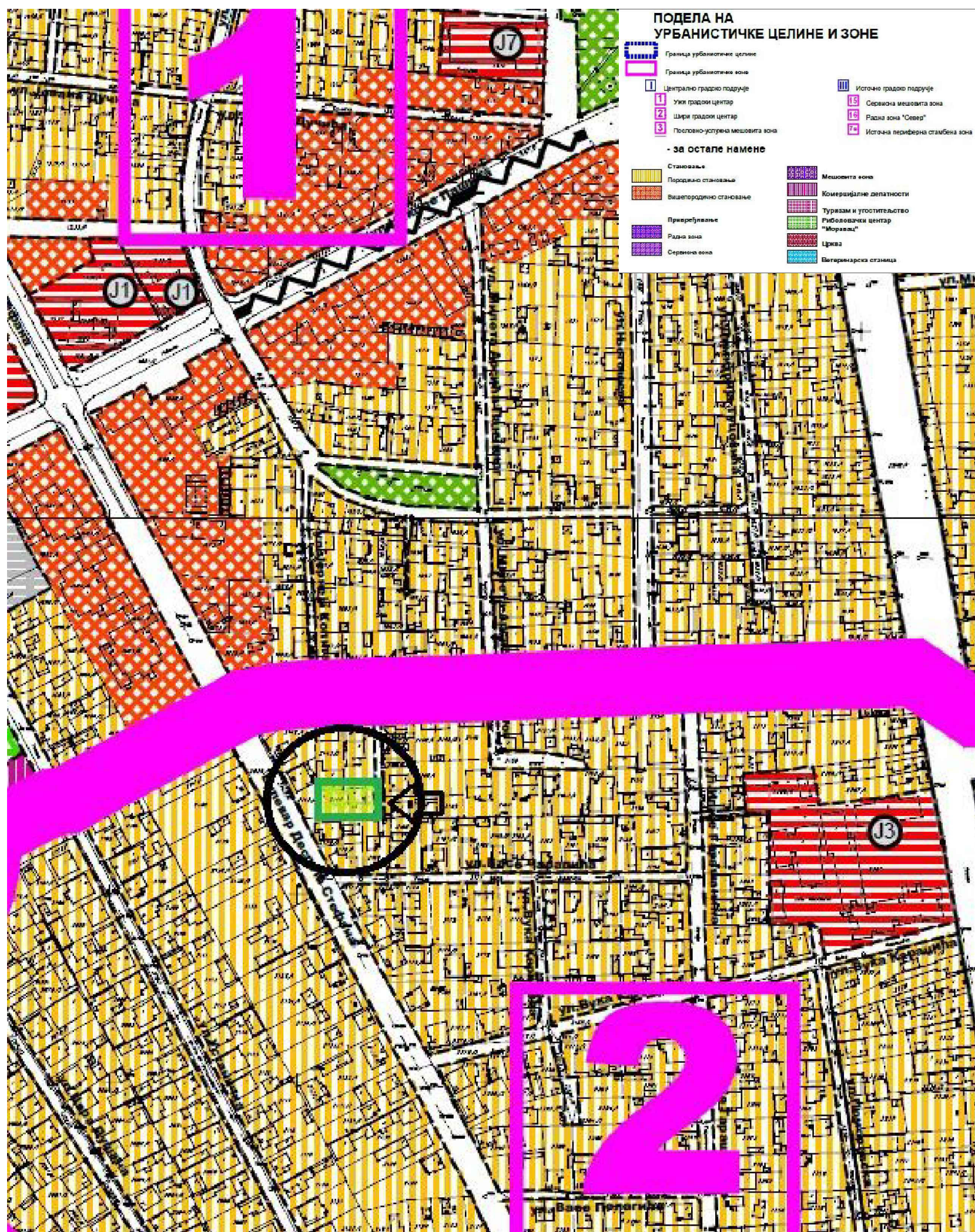


УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ



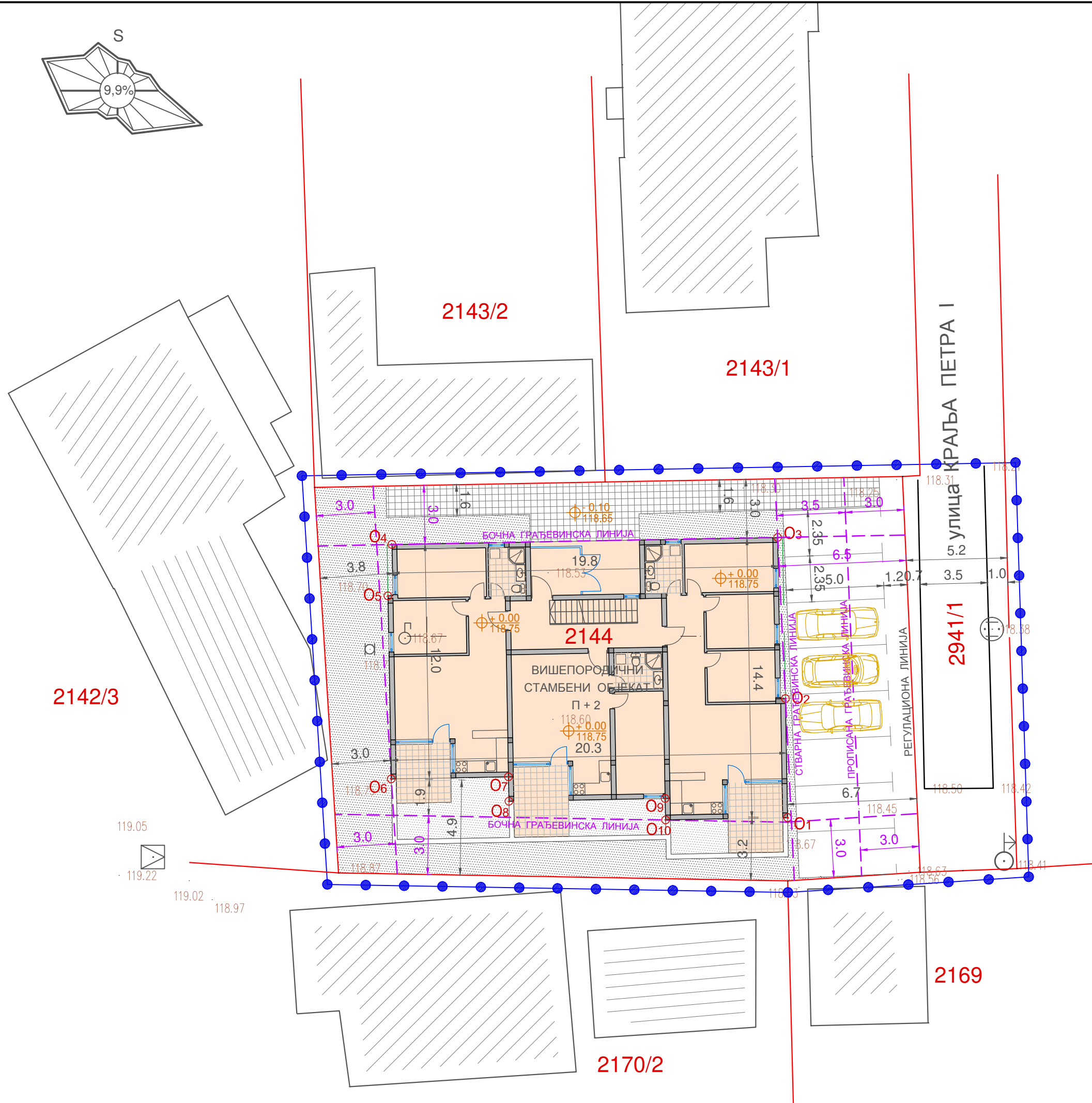
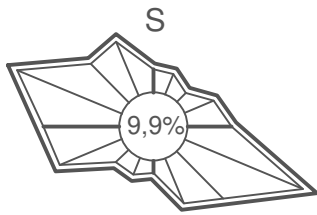
НЕПОСРЕДНО ОКРУЖЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „МОНО - ПЛАН „ Д.О.О. Велика Плана		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 / 1 / 2020
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П + 2 на катастарској парцели 2144 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	„МОНО - ПЛАН „ ДОО, ул. Масукина бр. 3, Велика Плана	
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА 1
САРАДНИК		
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР МОМИР НОВАКОВИЋ, д. и. г.	РАЗМЕРА 1 : 200	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2020. год.



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

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „МОНО - ПЛАН „ Д.О.О. Велика Плана		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 / 1 / 2020	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+2 на катастарској парцели 2144 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„МОНО - ПЛАН „ доо, ул. Масукина бр. 3, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 2
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР МОМИР НОВАКОВИЋ, д. и. г.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2020. год.	



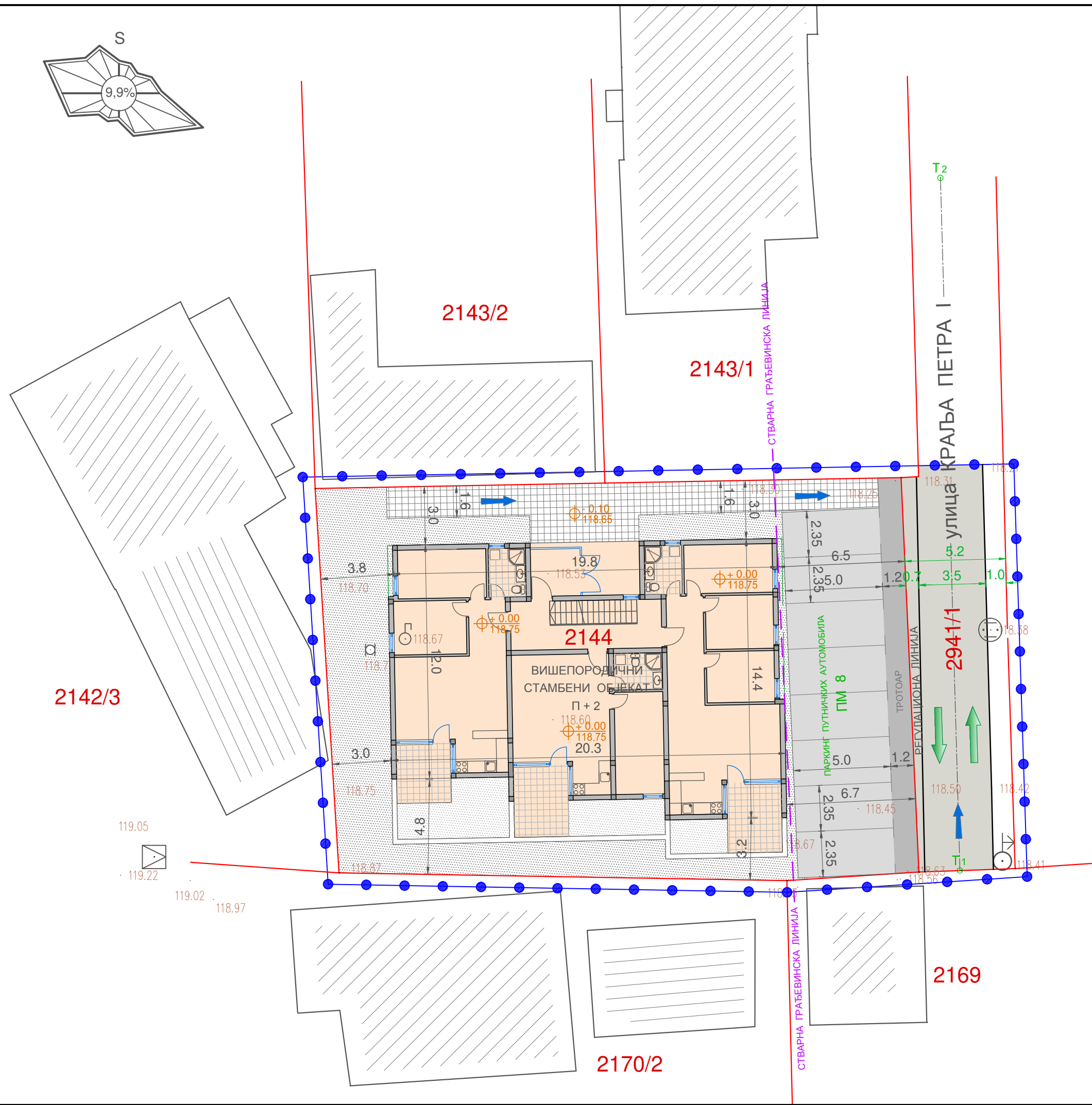
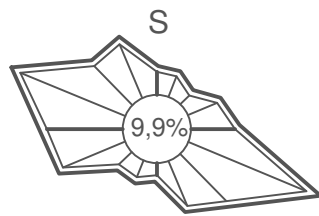
ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 2144 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- СТВАРНА И БОЧНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 118.40 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ⊕+0.00 / ⊕118.75 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ▭ ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
- ▭ ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ▭ ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ▭ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА
- ▭ ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ⊙₅ КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

Бр.	Y	X
O ₁	7506334.355	4909342.656
O ₂	7506334.245	4909348.757
O ₃	7506333.847	4909357.000
O ₄	7506314.100	4909356.644
O ₅	7506313.897	4909354.016
O ₆	7506314.066	4909344.642
O ₇	7506320.065	4909344.750
O ₈	7506320.088	4909343.500
O ₉	7506328.087	4909343.645
O ₁₀	7506328.106	4909342.544

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „МОНО - ПЛАН“, Д.О.О. Велика Плана		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 / 1 / 2020	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+2 на катастарској парцели 2144 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„МОНО - ПЛАН“, доо, ул. Масукина бр. 3, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА	
САРАДНИК		3	
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР МОМИР НОВАКОВИЋ, д. и. г.	РАЗМЕРА 1 : 200	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2020. год.	



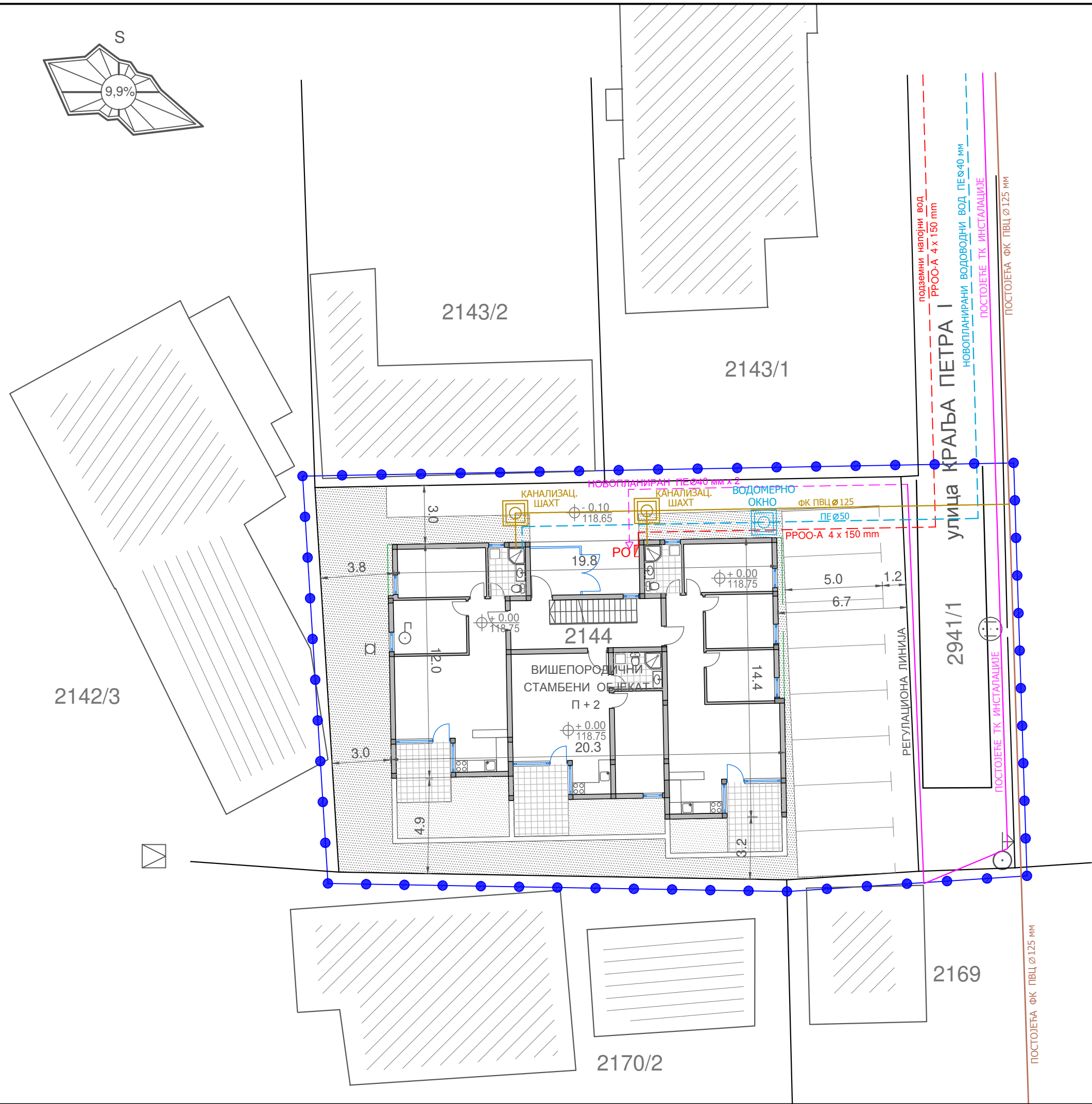
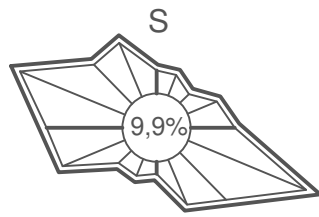
ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 2144 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- СТВАРНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 118.40 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ⊕+0.00 / ⊕+118.75 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- НОВОПЛАНИРАНИ ТРОТОАР
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- СТАЗЕ НА ПАРЦЕЛИ ОКО ОБЈЕКТА
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- T_s ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПМ 5 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ
- ← ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА
- ← НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Бр.	Y	X
T ₁	7506343.249	4909333.947
T ₂	7506342.253	4909375.529

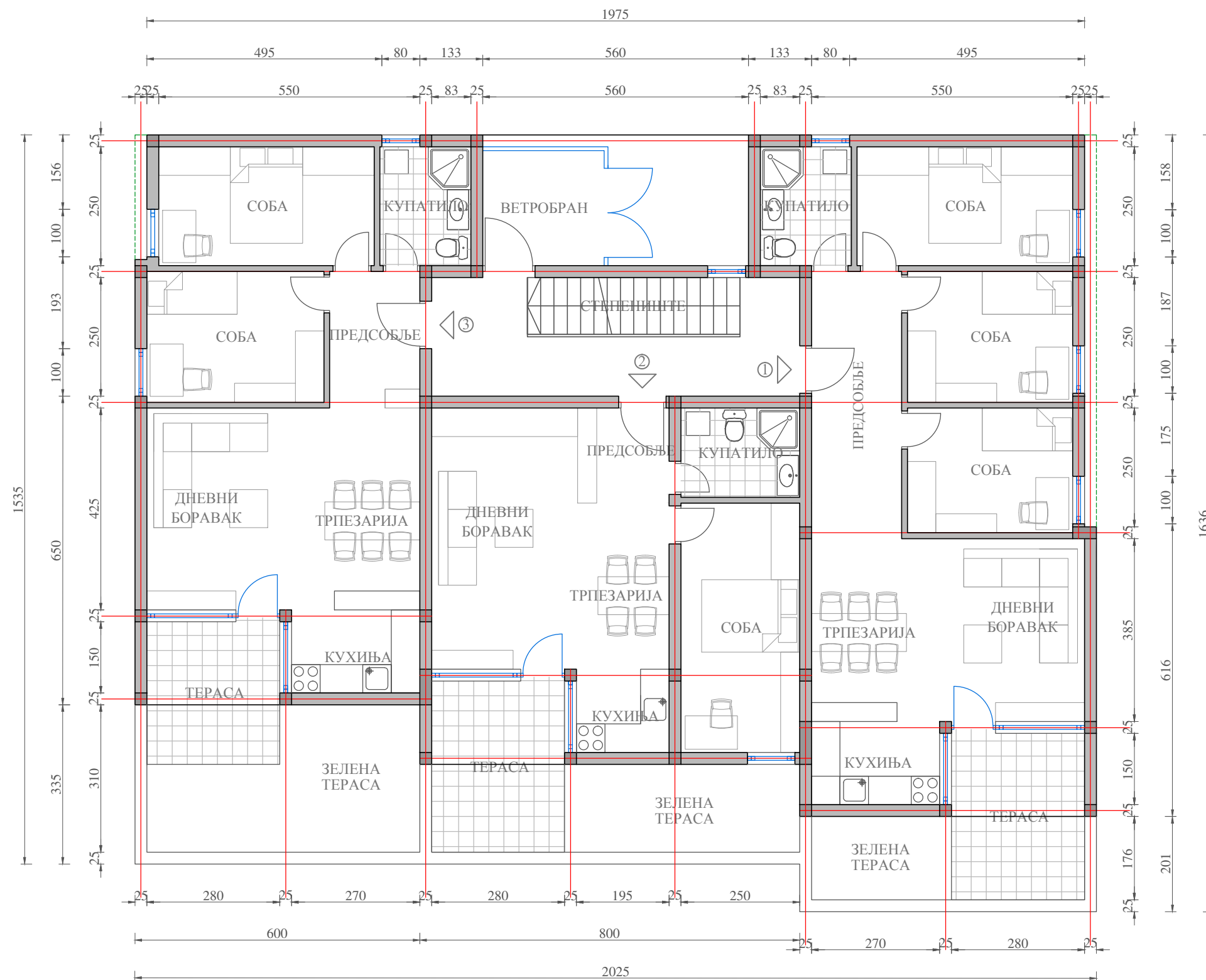
ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „МОНО - ПЛАН „ Д.О.О. Велика Плана		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 / 1 / 2020
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+2 на катастарској парцели 2144 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	„МОНО - ПЛАН „ доо, ул. Масукина бр. 3, Велика Плана	
ЦРТЕЖ	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		4
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР МОМИР НОВАКОВИЋ, д. и. г.	РАЗМЕРА 1 : 200	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2020. год.



ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 2144 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ РЕГУЛАЦИЈЕ**
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- $\oplus +0.00 / 118.75$ НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА**
- ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД
- - - НОВОПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД НВ. ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
- РАЗВОДНИ ОРМАР
- ВОДОВОДНА МРЕЖА**
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА Ø160 (по условима дуж улице Краља Петра I)
- - - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 40
- ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
- КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**
- ФК Ø125 ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
- ПВЦ Ø125 ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
- ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
- УЛИЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
- ГАСОВОДНА МРЕЖА**
- ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**
- ПОСТОЈЕЋИ МРЕЖНИ КАБЛ ТК ИНСТАЛЦИЈА
- - - НОВОПЛАНИРАНЕ ТК ИНСТАЛЦИЈЕ У КАБЛОВИЦИ 2 x ПЕ Ø40 мм

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „МОНО - ПЛАН „ Д.О.О. Велика Плана		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 / 1 / 2020
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+2 на катастарској парцели 2144 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	„МОНО - ПЛАН „ доо, ул. Масукина бр. 3, Велика Плана	
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		5
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР МОМИР НОВАКОВИЋ, д. и. г.	РАЗМЕРА 1 : 200	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2020. год.



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

V	ВЕТРОБРАН	кер. пло.	6.20	
X	ХОЛ - ХОДНИК	кер. пло.	13.80	
C	СТЕПЕНИШТЕ	кер. пло.	5.60	
			УКУПНО	25.60

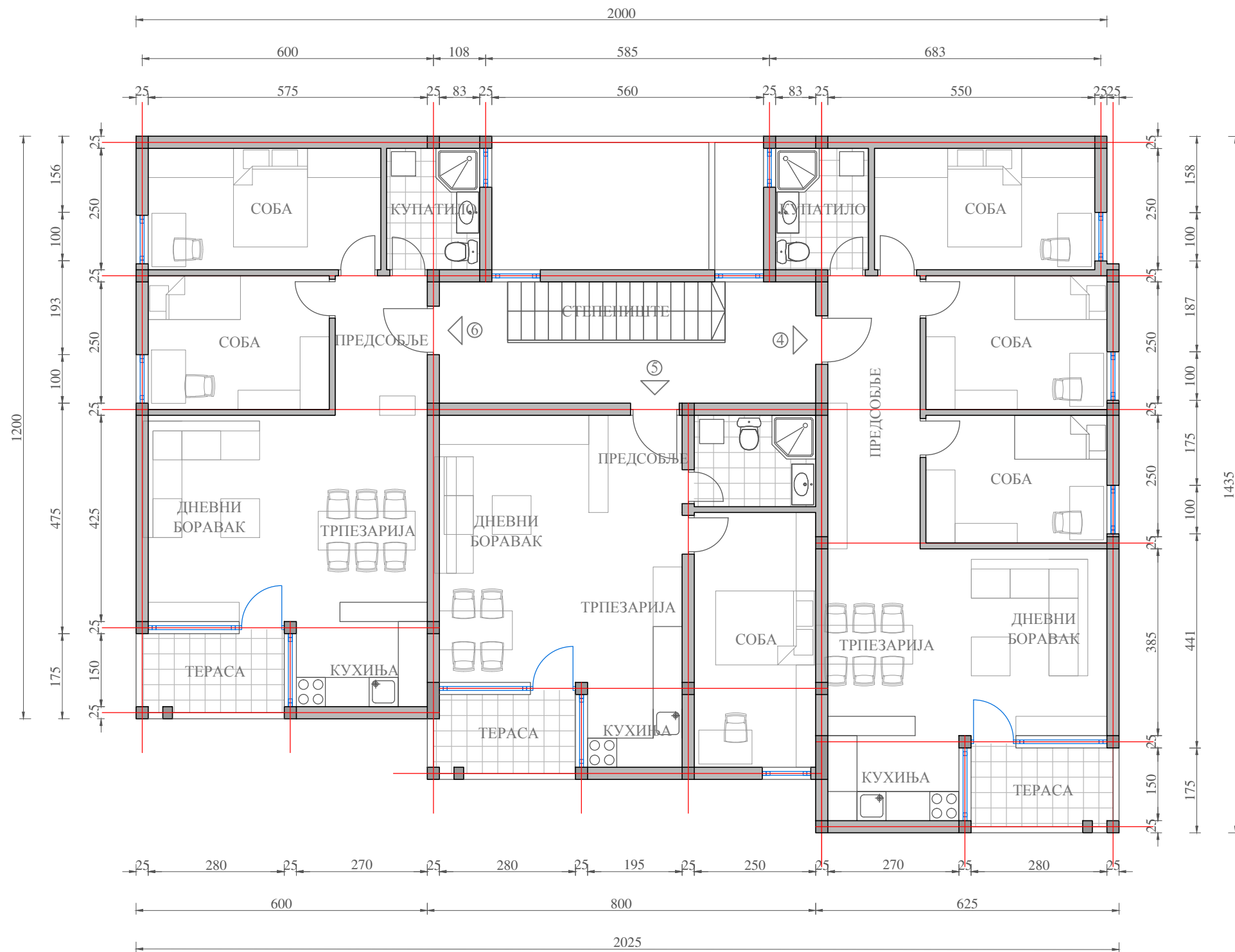
1	ЧЕТВОРОСОБАН СТАН	1	ПРЕДСОБЉЕ	ламинат	10.97
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.79
		3	СОБА	ламинат	11.35
		4	СОБА	ламинат	9.38
		5	СОБА	ламинат	9.13
		6	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	22.13
		7	КУХИЊА	кер. пло.	4.70
		8	ТЕРАСА	кер. пло.	8.40
		9	ЗЕЛЕНА ТЕРАСА	трава	5.20
					УКУПНО : 86.05

2	ДВОСОБНИ СТАН	1	ПРЕДСОБЉЕ	ламинат	4.30
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.70
		3	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	22.50
		4	СОБА	ламинат	13.10
		5	КУХИЊА	кер. пло.	5.70
		6	ТЕРАСА	кер. пло.	6.60
		7	ЗЕЛЕНА ТЕРАСА	трава	9.10
					УКУПНО : 65.88

3	ТРОСОБАН СТАН	1	ПРЕДСОБЉЕ	ламинат	5.46
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.79
		3	СОБА	ламинат	11.35
		4	СОБА	ламинат	10.10
		5	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	24.40
		6	КУХИЊА	кер. пло.	4.70
		7	ТЕРАСА	кер. пло.	8.40
		8	ЗЕЛЕНА ТЕРАСА	трава	14.30
					УКУПНО : 83.50

УКУПНА НЕТО ПОВР. ПРИЗЕМЉА : 261.00
УКУПНА БРУТО ПОВ. ПРИЗЕМЉА : 314.45

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „МОНО - ПЛАН „ Д.О.О. Велика Плана		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 / 1 / 2020	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+2 на катастарској парцели 2144 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„МОНО - ПЛАН „ доо, ул. Масукина бр. 3, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА	
САРАДНИК		6.1	
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР МОМИР НОВАКОВИЋ, д. и. г.	РАЗМЕРА 1 : 100	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2020. год.	



ОСНОВА I СПРАТА

X	ХОЛ - ХОДНИК	кер. пло.	13.80
C	СТЕПЕНИШТЕ	кер. пло.	5.60
		УКУПНО	19.40

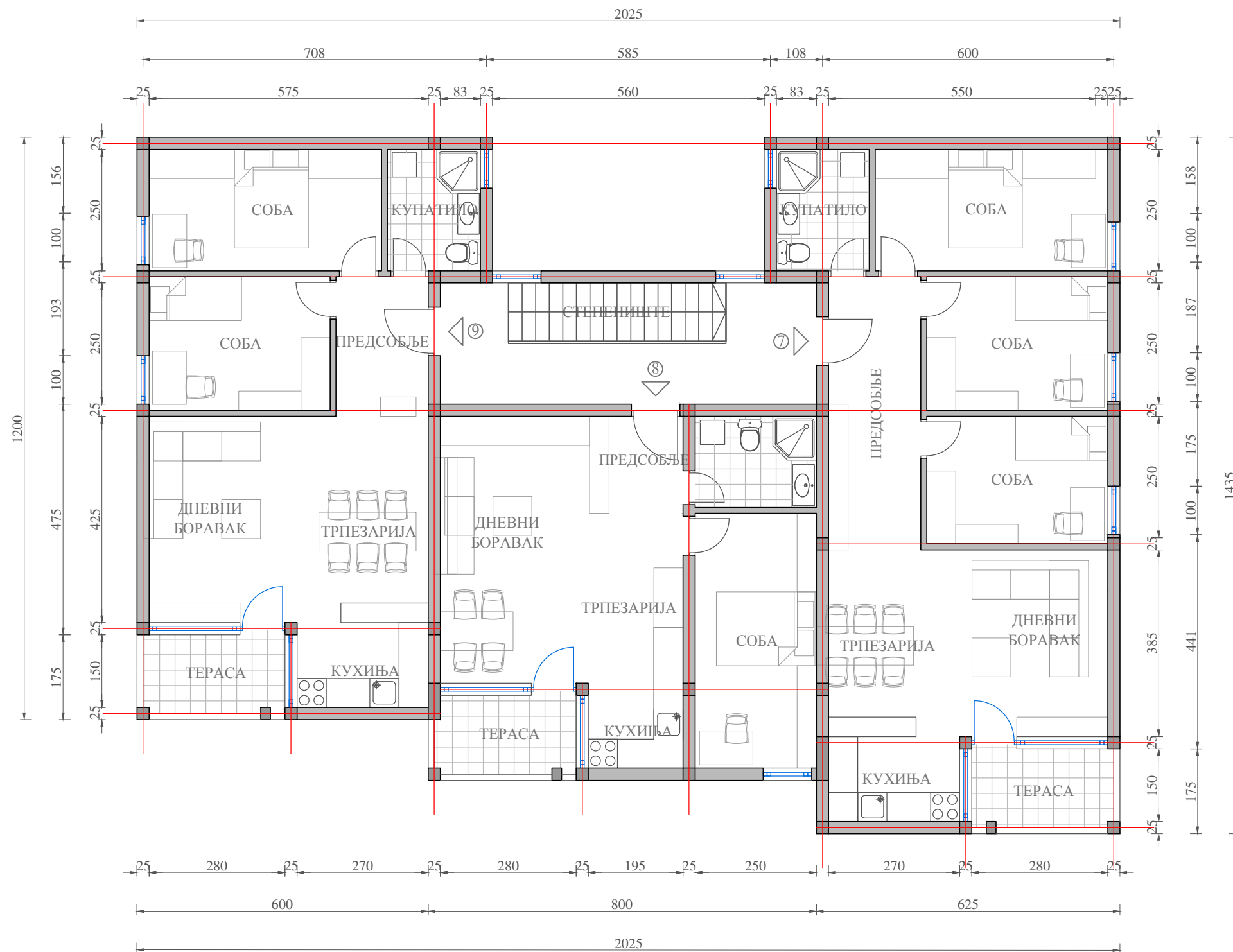
4	ЧЕТВОРОСОБАН СТАН	1	ПРЕДСОБЉЕ	ламинат	10.97
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.79
		3	СОБА	ламинат	11.35
		4	СОБА	ламинат	10.27
		5	СОБА	ламинат	9.79
		6	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	22.13
		7	КУХИЊА	кер. пло.	4.70
		8	ТЕРАСА	кер. пло.	4.71
					УКУПНО : 78.71

5	ДВОСОБНИ СТАН	1	ПРЕДСОБЉЕ	ламинат	4.30
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.70
		3	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	22.50
		4	СОБА	ламинат	13.10
		5	КУХИЊА	кер. пло.	5.70
		6	ТЕРАСА	кер. пло.	3.30
					УКУПНО : 53.45

6	ТРОСОБАН СТАН	1	ПРЕДСОБЉЕ	ламинат	5.46
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.79
		3	СОБА	ламинат	11.97
		4	СОБА	ламинат	10.10
		5	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	24.40
		6	КУХИЊА	кер. пло.	4.70
		7	ТЕРАСА	кер. пло.	4.71
					УКУПНО : 66.13

УКУПНА НЕТО ПОВР. I СПРАТА : 217.69	
УКУПНА БРУТО ПОВ. I СПРАТА : 251.64	

ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „МОНО - ПЛАН „ Д.О.О. Велика Плана		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 / 1 / 2020	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+2 на катастарској парцели 2144 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„МОНО - ПЛАН „ доо, ул. Масукина бр. 3, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВА I СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			6.2
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР МОМИР НОВАКОВИЋ, д.и.г.	РАЗМЕРА 1 : 100	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2020. год.	



ОСНОВА II СПРАТА

Х	ХОЛ - ХОДНИК	кер. пло.	13.80
С	СТЕПЕНИШТЕ	кер. пло.	5.60
		УКУПНО	19.40

7	ЧЕТВОРОСОБАН СТАН	1	ПРЕДСОБЉЕ	ламинат	10.97
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.79
		3	СОБА	ламинат	11.97
		4	СОБА	ламинат	10.27
		5	СОБА	ламинат	9.79
		6	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	22.13
		7	КУХИЊА	кер. пло.	4.70
		8	ТЕРАСА	кер. пло.	4.71
					УКУПНО : 79.33

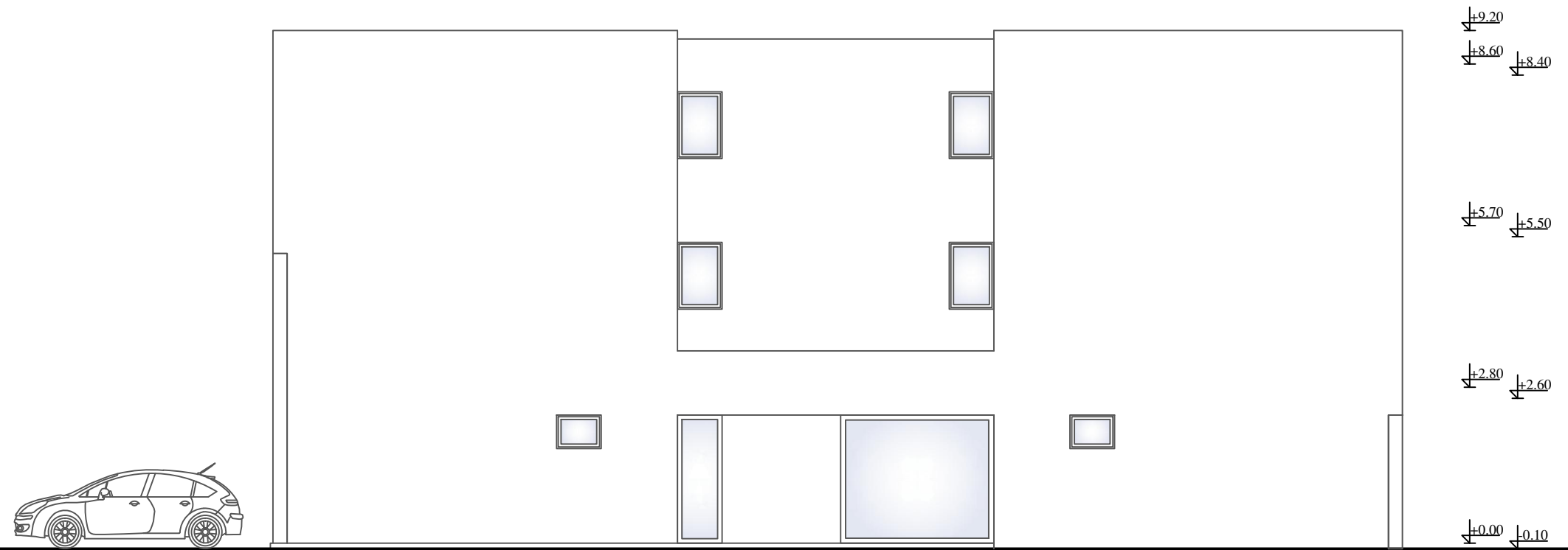
8	ДВОСОБАН СТАН	1	ПРЕДСОБЉЕ	ламинат	4.30
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.70
		3	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	22.50
		4	СОБА	ламинат	13.10
		5	КУХИЊА	кер. пло.	5.70
		6	ТЕРАСА	кер. пло.	3.30
					УКУПНО : 53.45

9	ТРОСОБАН СТАН	1	ПРЕДСОБЉЕ	ламинат	5.46
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.79
		3	СОБА	ламинат	11.97
		4	СОБА	ламинат	10.10
		5	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	24.40
		6	КУХИЊА	кер. пло.	4.70
		7	ТЕРАСА	кер. пло.	4.71
					УКУПНО : 66.13

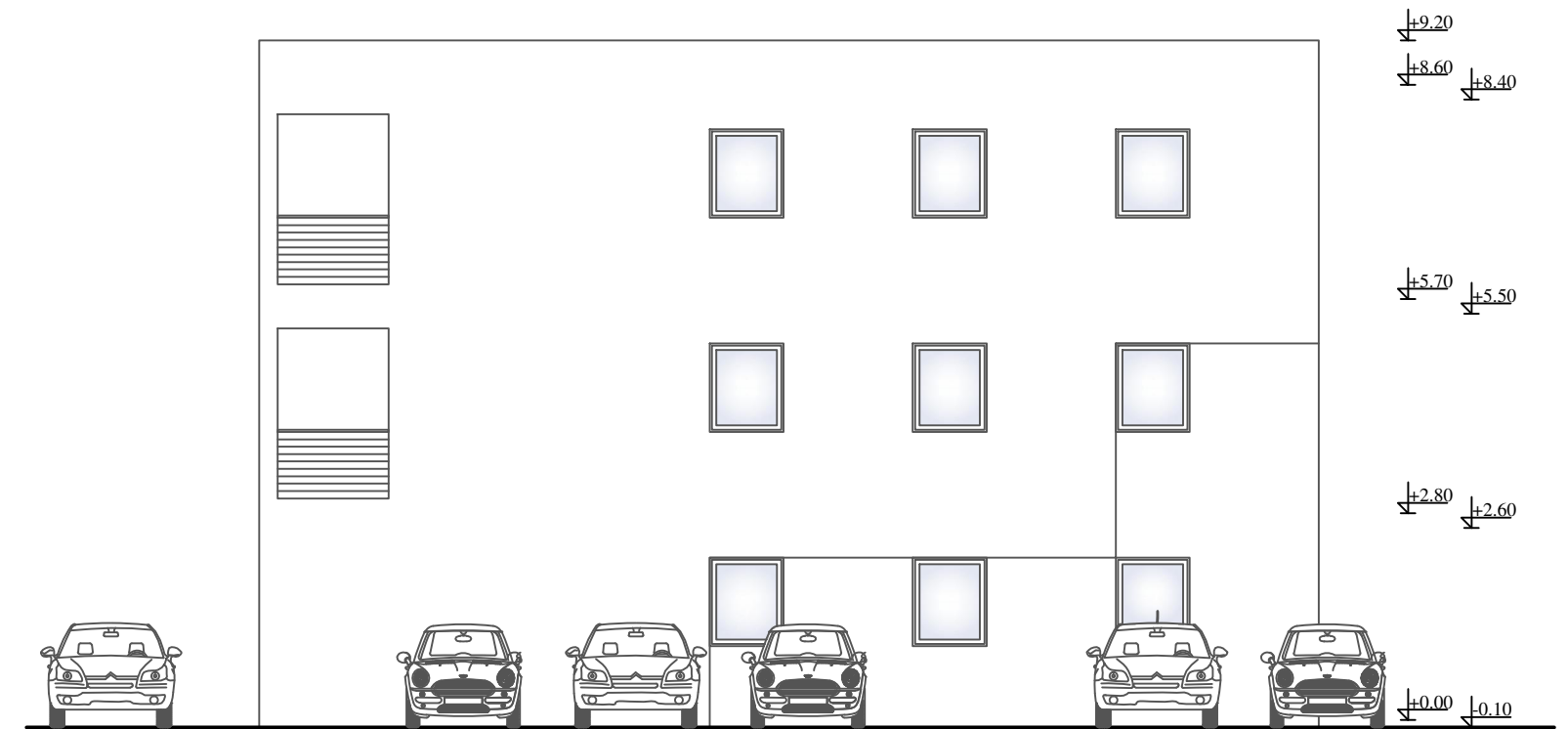
УКУПНА НЕТО ПОВР. II СПРАТА : 218.31

УКУПНА БРУТО ПОВ. II СПРАТА : 252.30

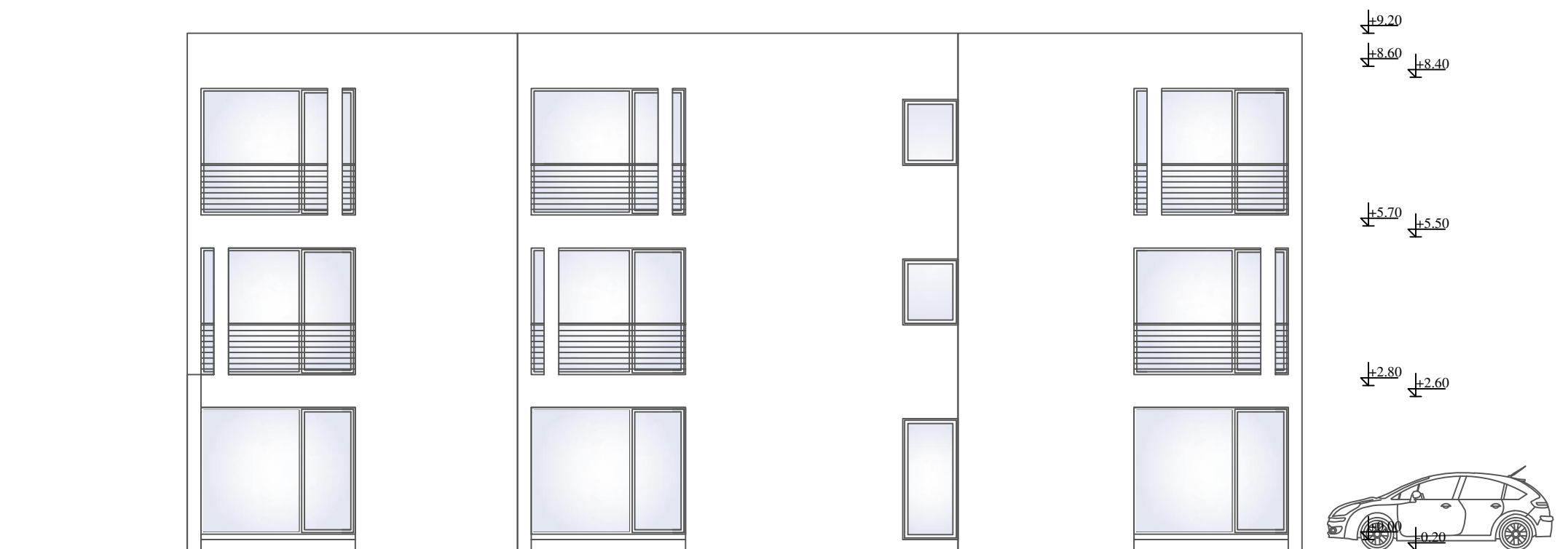
ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „МОНО - ПЛАН „ Д.О.О. Велика Плана		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 / 1 / 2020	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+2 на катастарској парцели 2144 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„МОНО - ПЛАН „ доо, ул. Масукина бр. 3, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВА II СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			6.3
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР МОМИР НОВАКОВИЋ, д. и. г.	РАЗМЕРА 1 : 100	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2020. год.	



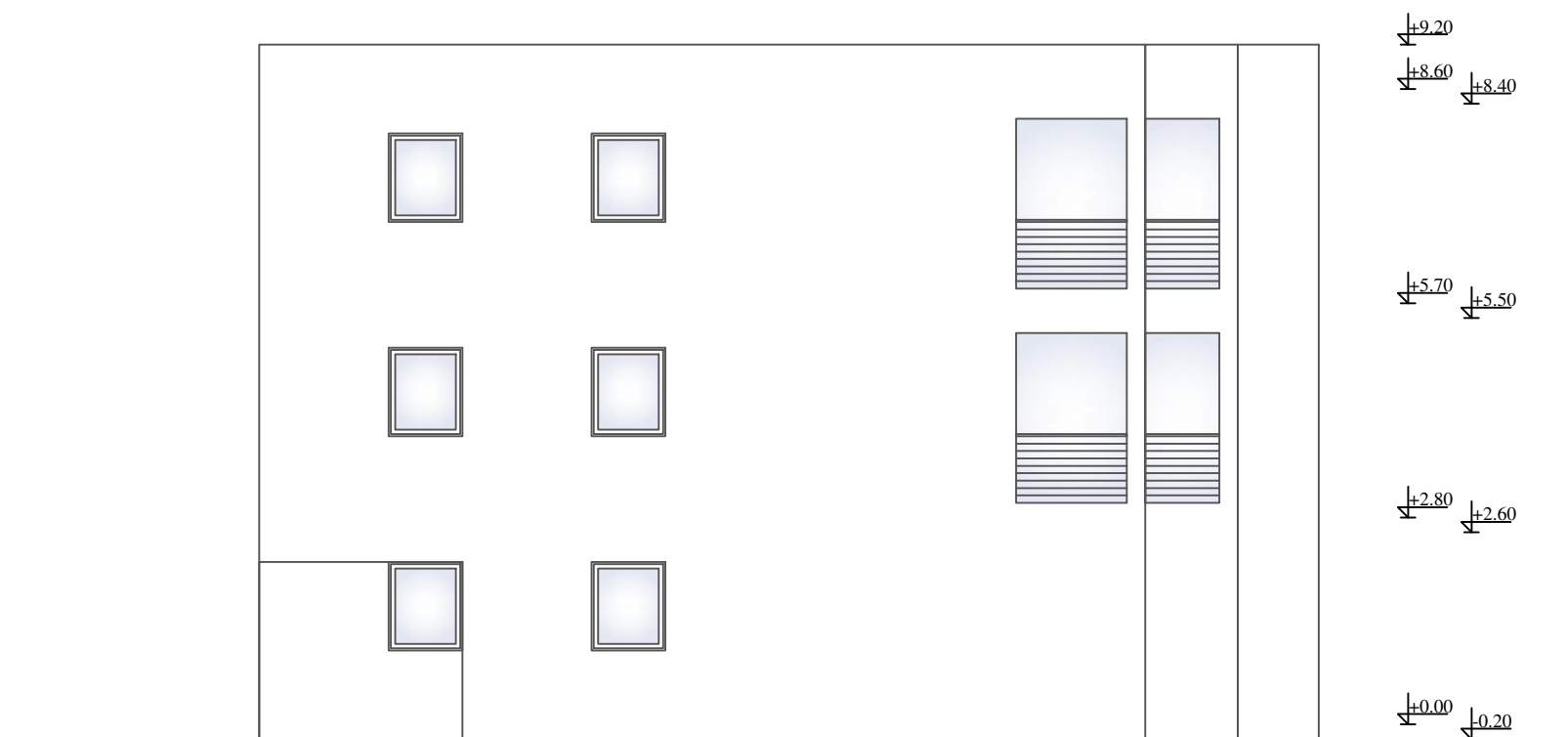
ПОДУЖНИ, СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1:100



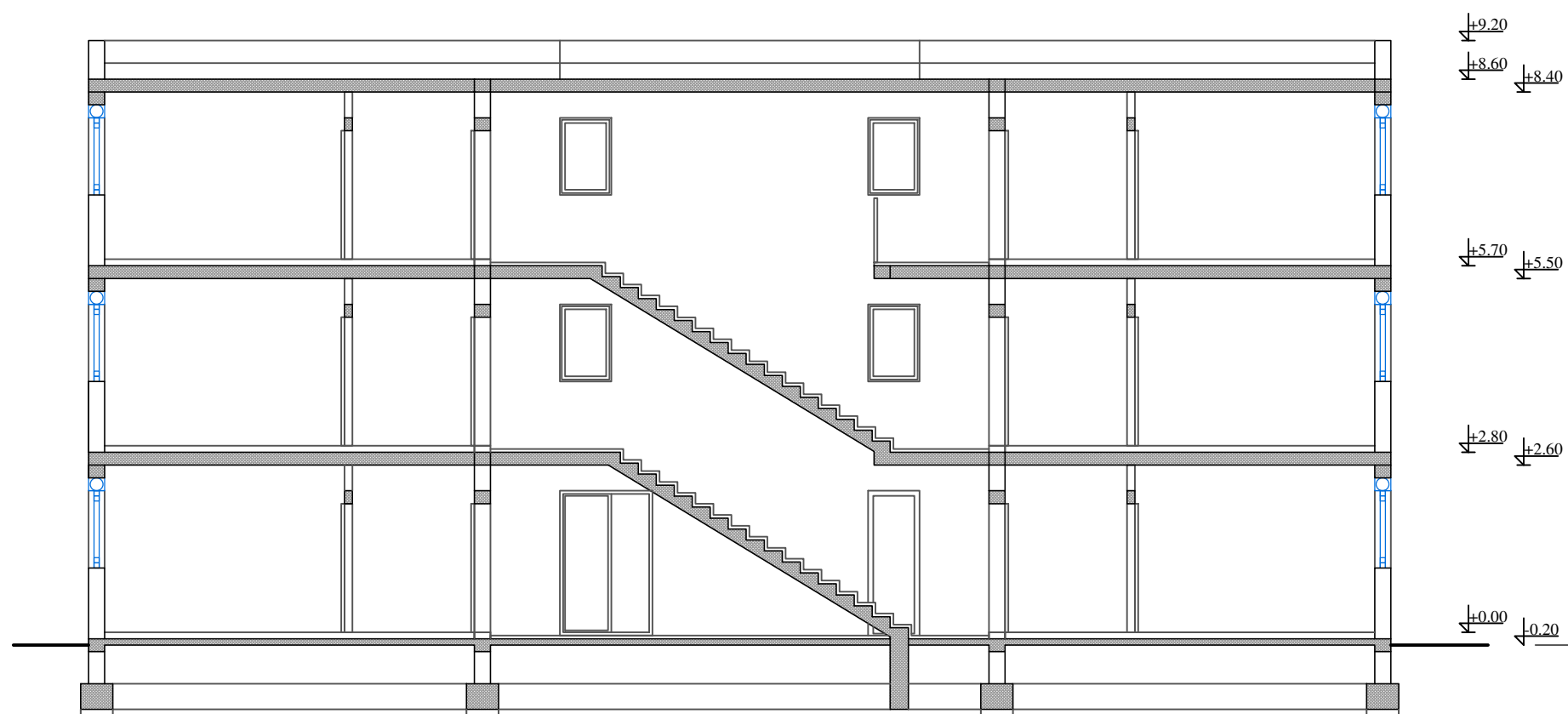
ПОПРЕЧНИ, ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1:100
ИЗГЛЕД ИЗ ПРАВЦА КОЛСКО - ПРИСТУПНОГ КРАКА



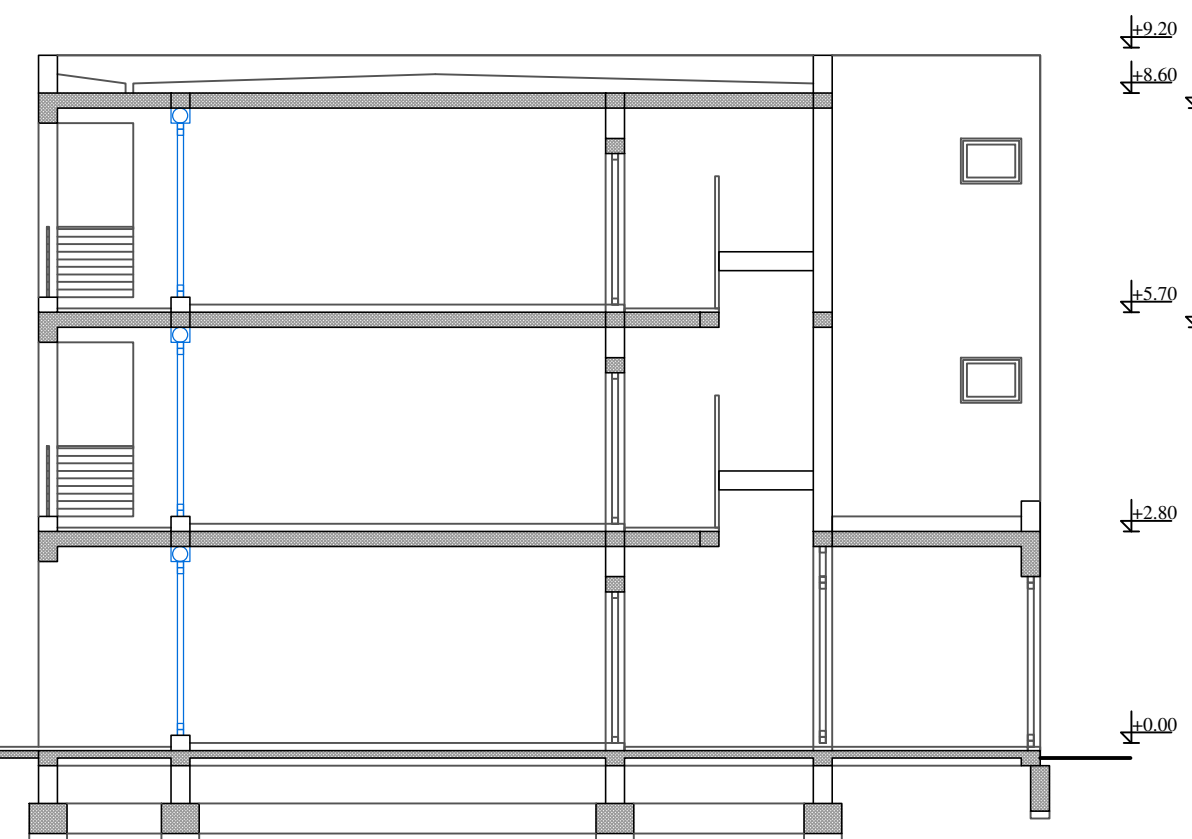
ПОДУЖНИ, ЈУЖНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1:100



FASADA ZAPAD



ПОДУЖНИ, ПРЕСЕК СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1:100



ПРИВРЕДНО ДРУШТВО „МОНО - ПЛАН“, доо, ул. Масукина бр. 3, Велика Плана		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 / 1 / 2020
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П-2 на катастарској парцели 2144 К.О. Велика Плана 1		
ИНВЕСТИТОР	„МОНО - ПЛАН“, доо, ул. Масукина бр. 3, Велика Плана	
ЦРТЕЖ	ИДЕЛНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ПОПРЕЧНИ И ПОДУЖНИ ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ ОБЈЕКТА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА 7
САРАДНИК		
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР МОМИР НОВАКОВИЋ, д. и. г.	РАЗМЕРА 1 : 100	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2020 год.