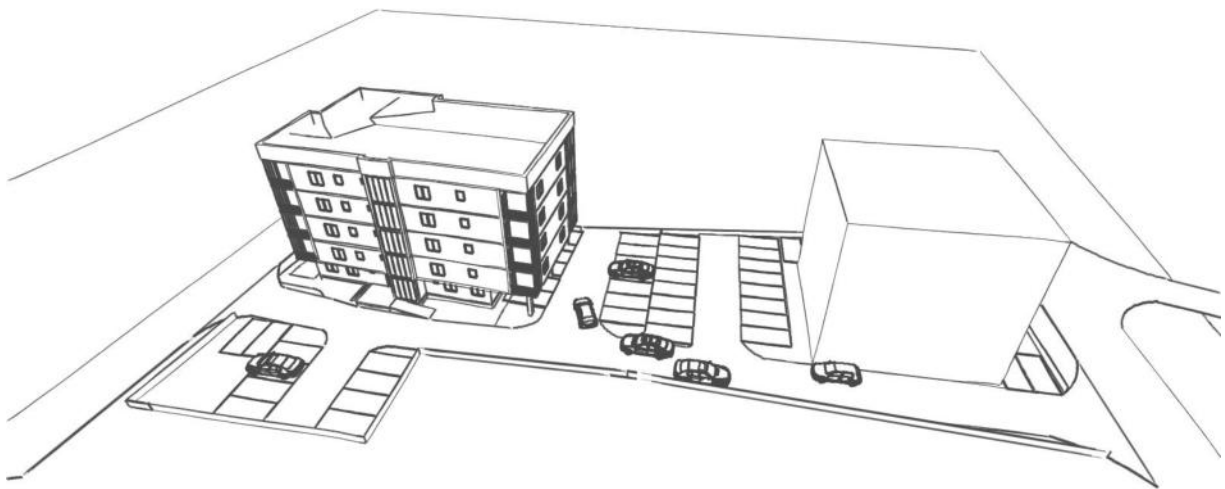




**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П + 4 И ПРЕДЛОГОМ
ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 3710 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1**



Инвестотор	ПРЕДРАГ ВУЈИЧИЋ ул. Бране Цонића бр. 17, Велика Плана Општина Велика Плана		
Намена	СТАМБЕНИ		
врста објекта	издвојена стамбена зграда		
локација	парцела уз улицу Краља Александра I, Вел. Плана кп. бр. 3710 К.О. Велика Плана 1		
назив и адреса фирме која је урадила урбанистички пројекат	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИЛИЋ И ОСТАЛИ" о.д. Смедеревска Паланка, Краља Петра I бр. 88		
датум израде пројекта	фебруар, 2022. године		
евиденциони број	11-урб. / 2022.	примерак бр.	

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

фебруар, 2022. године

ПРЕДМЕТ :	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО ЗГРАДЕ П + 4 И ПРЕДЛОГОМ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 3710 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1
ИНВЕСТИТОР :	ПРЕДРАГ ВУЈИЧИЋ Бране Цонића бр. 17 ВЕЛИКА ПЛАНА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :	НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инг.арх.
ОБРАЂИВАЧ :	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ „ ИЛИЋ & КО ”
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :	ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

ГРАФИЧКИ ДЕО

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



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

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

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

РЕШЕЊЕ

О ФОРМИРАЊУ РАДНОГ ТИМА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П + 4

СА ПРЕДЛОГОМ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 3710 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1

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

бр. лиценце 200 0996 07



ДИРЕКТОР
ЗОРАН ИЛИЋ, дипл. инж. грађ.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбене зграде П+4
и предлогом препарцелације катастарске парцеле
3710 К.О. Велика Плана I

1. УВОД

Повод израде Урбанистичког пројекта је иницијатива приватног инвеститора да постојеће грађевинско земљиште (у власништву) активира и рехабилитује, тако да земљиште буде урбанистички и правно валидно за наредну изградњу.

Пројекат се ради за потребе изградње вишепородичне стамбене зграде на делу грађевинске парцеле 3710 са паратећим садржајима у централној зони насеља Велика Плана.

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

Локација обухваћена израдом 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 Градској стамбеној зони 5 - породично становање.

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

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

а. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

Закон о планирању и изградњи („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/21),

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

б. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

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

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границу простора обухваћеног Урбанистичким пројектом чини: са североисточне стране кат. парц. бр. 6180 (јавна саобраћајница), са северозападне стране кат. парц. бр. 3699 (планирана за изградњу јавне саобраћајнице), са југозападне стране кат. парц. бр. 3709 (такође планирана за изградњу јавне саобраћајнице) и са југоисточне стране кат. парцеле бр. 3713/1 и 3711, све К.О. Велика Плана I.

Пројектом је третиран део путног земљишта улице Краља Александра I, јер овим појасом регулације пролазе сви инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује, а поменута улица је и једина изграђена приступна колска саобраћајница за предметну парцелу.

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

Изводом из Плана генералне регулације припадајући простор предметне грађевинске парцеле одређен је у оквиру урбанистичке целине **Централног градског подручја** Велике Плана I. Припада зони **5. Градска стамбена зона.**

У овој зони доминира индивидуално становање, али се у оквиру зоне могу планирати и друге врсте и намене објеката, између осталих и вишепородични стамбени објекти.

Општа правила регулације за планирање и изградњу објектата у Градској стамбеној зони

- Деоба, укрупњавање и исправка граница грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације,
- Минимална површина грађевинске парцеле у Градској стамбеној зони је 250 м².
- Минимално лице парцеле према улици је 10 м,
- Постојеће катастарске парцеле које не задовољавају напред наведена правила, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20 % по једном критеријуму (минимална површина или минимална ширина лица према улици).
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру породичног становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објектата (стамбене или пословне намене, као и помоћних објектата који су у функцији коришћења главног објектата, чија намена не угрожава друге објекте и суседне парцеле. Спратност помоћног објектата је П.
- Објектат на парцели може бити постављен као слободностојећи објектат или као објектат са физичким ослонцем на други објектат на парцели,
- Удаљеност новог објектата, било које намене, од другог објектата на суседној парцели, односно од границе суседне парцеле, прописано је применом правила о удаљености, а садржано је у посебним правилима градње Плана. Изузетно, објектат се може градити и на мањој удаљености од прописане уз писмену сагласност суседа,
- Висина објектата је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објектата) до коте слемена. Висина објектата је одређена бројем дозвољених етажа по појединим зонама и намени. Конструктивна висина етаже:
 - За стамбене објекте и помоћне стамбене објекте максимално 3,2 м,
 - За остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) максимално 5,5 м,Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м.
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објектата (стамбене или пословне намене) као и помоћних објектата, који су у функцији коришћења главног објектата, чија намена не угрожава главни објектат и суседне парцеле. Спратност помоћног објектата је П (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Кота приземља нових објектата на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију :
 - 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
 - 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,
 - 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објектата, 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 објектата 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 степнице могу се постављати уз објекат, према улици ако је грађевинска линија најмање 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у габарит објекта,
- Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију и то:
 - 0,15 м стопе темеља и подрумски зидови до дубине од 2,6 м испод коте тротоара,
 - 0,5 м стопе темеља и подрумски зидови веће дубине од 2,6 м у односу на коту тротоара,
 - 1,0 м шахтови подрумских просторија,
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле
- За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван јавног пута. Број потребних паркинг или гаражних места одређује се по нормативу:
 - У случају становања - 1 паркинг место на 1 стан,
 - У случају пословања и комерцијалних делатности – 1 паркинг место на 70 м² корисне површине објекта или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу, уколико је засебна пословна јединица мања од 70 м² корисне површине,
 - У случају туризма – број паркинг места износи 60% од укупног броја соба или апартмана,
 - У случају производних делатности – 1 паркинг место на 200 м² бруто површине објекта
- Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина,
- За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м,
- Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограђивање грађевинске парцеле може се извести зиданом оградом до висине од 0,9 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела може имати и већу висину од 1,4 м, али уз сагласност суседа. Непрозрачна зидана ограда стубове ограде мора имати на земљишту власника ограде,
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,
- Индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 3,5. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже које се користе за помоћни и гаражни простор

Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у Градској стамбеној зони

- Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 5 и више стамбених јединица.
- Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти),
- Најмања грађевинска парцела за вишепородичан стамбени објекат је 500 м²,
- На парцели се могу градити вишепородични слободностојећи, објекти у непрекинутом и прекинутом низу,
- Грађевинска линија новог објекта у улици Краља Александра и према новопланираној улици са севера парцеле је 3,0 м удаљена од регулационе линије
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м. Изузетно вишепородични стамбени објекти спратности до П+4, могу бити и на мањем растојању уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа,
- Спратност вишепородичних стамбених објеката може бити у зони средњих густина становања, као што је градска стабена зона, П+2 до По+П+6,
- Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,
- Индекс изграђености за Градску стамбену зону је 3,0,
- Индекс заузетости за Градску стамбену зону је 60 %
- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 м² корисне површине пословног простора,
- Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објеката у габариту, подземно испод габарита објекта или надземно на грађевинској парцели,
- На једној грађевинској парцели могу бити изграђени један или више вишепородичних стамбених објеката
- прикључак на комуналну инфраструктуру се остварује према посебним условима надлежних јавних предузећа,
- За потребе урбанистичко – архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања, предвиђа се израда урбанистичког пројекта

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

Локација на коме је планирана изградња стамбене зграде налази се у зони ширег центра Велике Планае, у непосредној близини раскрснице улица Николе Пашића и Краља Александра I. Са супротне стране улице Краља Александра је спортско – рекреативна целина Велике Планае са базеном и парком.

Дуж улице Краља Александра су бројни колективни стамбени објекти, новијег датума изградње, преовлађујуће спратности П+4. Како се од Улице Краља Александра, према југозападу, залази дубље у блок, преовлађују једнопородични стамбени објекти П+1 нешто старијег датума градње.

Грађевинска парцела бр. 3710 КО Велика Плана I је тренутно делимично изграђена и комунално опремљена. У граничној зони са Улицом Краља Александра, на североистоку простране парцеле, постоји изграђени вишепородични стамбени објекат П+4+Пк, новијег датума градње.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1 катастарска и грађевинска парцела број 3710 К.О. Велика Плана 1, представља остало, делимично изграђено грађевинско земљиште и то: 255 м² под објектом + 1100 м² земљиште уз зграду + 804 м² воћњак 2. класе. Укупна површина парцеле је 2159 м², односно 21,59 ари. У складу са листом непокретности у оквиру парцеле на северозападној страни, постоји слободностојећи вишепородични стамбени објекат спратности П+4+Пк. Средишни и југозападни део парцеле 3710 је неизграђен.

Парцела 3710 поседује неправилан многоугаони облик, а њено непосредно окружење је делимично изграђено и потпуно опремљено углавном свим инфраструктурним системима. Својина над парцелом је приватна.

Парцела број 6180 К.О. Велика Плана 1 је улични коридор улице Краља Александра. Ради се о осталом, грађевинском земљишту у јавној својини, којим управља Општина Велика Плана. Улични коридор улице Краља Александра, у зони израде пројекта, чини асфалтирани коловоз ширине ~ 7,0 м и широки, обострани земљани и делимично уређени простори уз коловоз, намењени изградњи тротоара.

Северозападни део предметне парцеле 3710 се граниче са неизграђеном парцелом број 3699, (површине 1544 м²) која је тренутно остало грађевинско земљиште (воћњак 2. класе). Планом генералне регулације Велика Плана је планирано да се ова парцела експропријше, претвори у јавно земљиште и искористи за изградњу нове градске саобраћајнице. И југозападни део парцеле 3710 се граничи са две неизграђене парцеле број 3709 и 3713/2, које су такође остало земљиште – воћњаци, а које су такође Планом предвиђене за пренамену. На њима је планирана изградња стамбене улице унутар блока.

Веће суседне парцеле на југоистоку број 3713/1 и 3711 су изграђене парцеле на осталом грађевинском земљишту у приватној својини РС. На свакој од ових парцела постоји већи број изграђених стамбених и помоћних објеката.

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

5.3 Карактеристике терена

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

Улица Краља Александра је главни и тренутно једини приступни пут за парцелу 3710. У групи је примарних саобраћајница у насељу. Посебно је фреквентна у зони око раскрснице са Улицом Николе Пашића, где је и највећа концентрација садржаја.

Ова улица је у паду од северозапада према југоистоку, али тај пад је врло мали и креће се од 128,28 до 127,96 мнв (у зони пројекта). Улица је изграђена саобраћајна површина широког профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, ивичњака и делимично тротоара, тако да атмосферска вода углавном може да се слива без задржавања. У коридору саобраћајнице је положен водоводни цевовод завидног пречника од Ø 200 мм и гасоводна дистрибутивна линија 90 мм под притиском од 4 бара. У коридору улице Краља Александра постоји електродистрибутивна подземна мрежа, положена испод тротоара. Такође дуж ове улице постоје телекомуникационе подземне инсталације са обе стране улице. Улица Краља Александра је опремљена фекалним колектором Ø 200 мм и на њега је могуће повезивање новог објекта.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Инвеститор је крајем 2016. године израдио урбанистички пројекат број 353-60/2016-III/06. У складу са тим урбанистичким пројектом предвиђена је једна вишепородична стамбена зграда до улице Краља Александра и још две зграде у залеђу парцеле, планиране фазно. Све је то било могуће, обзиром да парцела 3710 има велику површину и значајну дубину. У наведеном урбанистичком пројекту идејним архитектонским решењем детаљно је сагледана само стамбена зграда до Улице Краља Александра. Остале две зграде су приказане само илустративно у Ситуационом плану, јер је њихово пројектовање требало да уследи у II и III фази реализације комплекса. Паркирање је решено раштрканим паркинг местима по целој парцели. Такво решење је било више него довољно за примарну зграду, са тим да ће се у каснијим фазама реализације поново разматрати потребан број паркинг места за нове објекте у зависности од броја новопроектованих стамбених јединица.

Током 2017 и 2018 године стамбена зграда до улице Краља Александра је грађена у складу са грађевинском дозволом, а закључно са 2021. годином зграда је добила употребну дозволу, а затим и уселена. На жалост партерно уређење није изведено, па се на терену не препознају означена паркинг места припадајућа изграђеној згради.

Инвеститор и власник парцеле нема намеру да се у будућности бави правним и грађевинским пословима станоградње, те је одустао од даље реализације пројекта. Одлучио је да неискоришћене урбанистичке капацитете парцеле отуђи и препусти изградњу другом инвеститору.

Да би све то било и правно дефинисано, неопходно је да се новим урбанистичким пројектом сагледа укупна проблематика парцеле 3710 и да се прецизно дефинише:

- статус постојећег (наслеђеног) објекта, који је уписан у катастар на основу издате употребне дозволе, са припадајућом површином парцеле за редовну употребу (приступ и тачна диспозиција паркинг места),
- да се у листу непокретности за североисточни део нове парцеле унесе обавеза службености пролаза за потребе изградње интерне саобраћајнице до југозападног дела парцеле, а након парцелације,
- да се дефинише нове међне линије као вид разграничења катастарске парцеле 3710, са обавезом накнадне парцелације и физичком деобом старог и новог,
- да се одреди прецизан положај и габарит новопланираног вишепородичног стамбеног објекта и провери имплементација урбанистичких параметара за други (преостали) део парцеле 3710, укључујући и организацију довољног броја паркинг места за власнике нових станова.

Намера новог инвеститора изградње у југозападном делу парцеле 3710 К.О. Велика Плана 1 је да након спроведене парцелације, изгради већу слободностојећу колективну стамбену зграду, спратности П+4, тако да добијене параметре нове парцеле уклопи у расположиве урбанистичке индексе за зону. Нови вишепородичан стамбени објекат ће бити опремљен већим бројем паркинг места и свим неопходним инфраструктурним прикључцима. Пројектом се врши усклађивање и провера параметара изградње са намером да се створе основе за формирање нове колективне стамбе зграде.

Нова стамбена зграда поседоваће четири стана у приземљу и по пет станова на четири спратне етаже, једну степенишну и лифтовску вертикалу.

Објекат има правоугаони облик и прати облик парцеле. Димензије вишепородичног објекта у основи приземља су 20,5 x 13,0 м. Типске спратне етаже поседују основе које су нешто веће у

односу на приземну и поседују мање препусте у односу на основу приземља. Објекат је постављен у складу са прописаним удаљењима и у граници урбанистичких параметара.

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

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

Постојећа, изграђена зграда у североисточном делу парцеле 3710 укупно поседује 24 станова на свим етажама и 24 новодефинисана паркинг места на отвореном.

Новопланирана зграда у југозападном делу парцеле 3710 је конципирана са 24 стана и са управо толико дефинисаних паркинг места. На врху стамбене зграде је кос, двоводни кров. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити заједничку интерну саобраћајницу на парцели 3710, колски и пешачки излаз са парцела на ободну улицу и низ неопходних инфраструктурних објеката.

6.2 Намена и организација простора

Стамбени комплекс са две стамбене зграде, заједничком интерном колском саобраћајницом и довољним бројем паркинг места, реализоваће се на пространој парцели број 3710, укупне површине 21,59 ари. Након пројекта парцелације извршиће се деоба парцеле, са новим подбројевима, при чему ће североисточни део да поседује већ изграђену стамбену зграду спратности П+4+Пк, на новој парцели површине 978 м². Југозападни део поседоваће новопланирани стамбени објекат, спратности П+4, површине основе приземља 291,6 м², на новој парцели површине 1181 м².

Обе предметне парцеле настале деобом парцеле 3710 поседоваће заједничку интерну колску комуникацију ширине 4,8 на којој ће постојати правна забелешка о службености пролаза. То исто важиће и за инсталационе водове који ће до новопланиране зграде долазити преко североисточне парцеле.

Парцелација парцеле 3710 на две целине је тако конципирана да засебни делови задовољавају све урбанистичке параметре потребне за валоризацију изграђене, односно за реализацију планиране вишепородичне стамбене зграде. Нарочито се то односи на потребан број паркинг места у партеру, који у потпуности одговара потребама сваке зграде понаособ.

Нова стамбена зграда је организована као слободностојећи објекат, орјентисана правцем пружања парцеле 3710 (југозапад – североисток). У непосредном суседству, на ободним парцелама на југу и југоистоку, постоје изграђени углавном породични стамбени објекти. На западу и северозападу нема изграђених објеката.

За конципирање положаја новог стамбеног објекта у југозападном делу парцеле (у градској стамбеној зони) одлучујућу улогу имају три параметра :

1. Прописана грађевинска линија парцеле 3710 према новопланираној јавној колској комуникацији на северозападу је дефинисана на 3,0 м удаљења од регулационе линије,
2. Прописана бочна грађевинска линија парцеле 3710 од међне линије суседне парцеле је 3,0 м,
3. Број потребних паркинг места у случају становања одређује се по нормативу: 1 паркинг место на 1 стан, што у пракси значи потребу за 24 паркинг места путничких аутомобила.

6.3 Регулационо решење

положај објекта на парцели

Планирани вишепородични стамбени објекат П+4 је постављен у југозападном делу парцеле 3710 а конципиран је као слободностојећи објекат.

Објекат је постављен паралелно са северозападном међном линијом, на удаљењу од 3,0 м од северозападне и југозападне међне линије, у зони дозвољене градње која је оивичена грађевинским линијама.

Приземље стамбеног објекта је од североисточне ивице парцеле (бр. 6180 Улица Краља Александра), удаљено 48,2 м, односно 50,8 м.

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

регулациона линија

Предметна грађевинска парцела има неправилан, многоугаони облик, који је најпреближнији издуженом латиничном слову Л. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 3710, у складу са Планом детаљне регулације, се са једне (југоисточне) стране граничи са површином осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 3713/1 и 3711, а са три стране (југозападне, северозападне и североисточне), са површинама јавног земљишта. Граничи се са коридором Улице Краља Александра, на парцели 6180 и са две будуће (планиране а нерализоване) саобраћајнице на парцелама 3699 и 3709.

То значи да Регулациона линија предметне парцеле бр. 3710 према Копији плана и катастарско – топографском снимку одговара североисточној, северозападној и југозападној међној линији (граница парцеле), чиме је положај регулационе линије стопљен са катастарским ивицама парцела бр. 3710 и парцела 6180, 3699 и 3709.

грађевинска линија

Планом генералне регулације насеља Велика Плана прецизирано је да се као репер (на нивоу Улице Краља Александра, али и преостале две, будуће, саобраћајнице) усвоји **грађевинска линија која ће за 3,0 м бити повучена у односу на регулациону линију.**

У случају већ изграђеног објекта у североисточном делу парцеле 3710, главна (прописана) и стварна грађевинска линија (као почетак градње новог објекта) према градској улици се не поклапају. Изграђени објекат је зидовима приземља нешто повученији ка унутрашњости блока у односу на прописану грађевинску линију.

Новопланирани објекат у југозападном делу парцеле је са две стране (северозападне и југозападне) ограничен удаљењем од регулационих линија. Предња грађевинска линија почетка грађења новог објекта је повучена за 10,5 м, односно 12,3 у односу **на нову међну линију** разграничења парцеле 3710 на североистоку.

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

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7505703.609	4909571.826
O2	7505699.802	4909569.679
O3	7505681.946	4909559.610
O4	7505675.560	4909570.933
O5	7505693.416	4909581.003
O6	7505697.224	4909583.150

6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по две равни. Нагиб је од југозапада према североистоку од 3,3 % и од северозапада према југоистоку од 1,6 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте парцеле се крећу у просеку од 128,36 до 131,03 мнв.

Пад је присутан и дуж коловоза Улице Краља Александра од северозапада према југоистоку, али тај пад је мали и креће се око 1,4 % од 127,96 до 128,27 мнв.

Терен је стабилан и добре носивости.

Нова интерна саобраћајница на парцели 3710 треба да представља основну саобраћајну везу главне приступне саобраћајнице и зоне непосредно око новог колективног стамбеног објекта, укључујући и паркинг површине. Нова интерна комуникација поседоваће дефинисан коловоз, тротоаре и ивичњаке. Коридор нове интерне саобраћајнице биће искоришћен за трасирање свих инфраструктурних водова. Атмосферска вода ће се сливати гравитационо без задржавања.

Висинска кота пода приземља и улазне партије (хола) вишепородичног стамбеног објекта, у југозападном делу парцеле 3710 је планирана на 131,20 мнв и биће 80 цм вишља у односу на коту тротоара испред улаза у објекат 130,40 мнв. У тренутку када се буду изводиле тротоарске површине, пад орјентисати од ивице тротоара према зеленим површинама по ободу објекта. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1% од објекта и са саобраћајних површина.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +131,20 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља нове предметне стамбене зграде Пр+4.

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

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

1. Укупна површина земљишта предметне парцеле бр. 3710 која је у власништву инвеститора - 2159 м², односно 21,59 ари
2. Површина земљишта југозападног дела (нове парцеле) након парцелације предметне парцеле бр. 3710, а намењена је реализацији нове стамбене зграде - 1181 м², односно 11,81 ари
3. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 291,60 м², нето 224,94 м²
4. Бруто грађевинска површина постојећег вишепородичног стамбеног објекта – 255 м²
5. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбеног објекта - 1850,2 м²
6. Бруто површина свих надземних етажа постојећег стамбеног објекта П+4+Пк– 1745 м²

Индекс заузетости парцеле 3710

Сис = $(291,6 + 255) \times 100 / 2159 = 25,31 \% < 60 \%$ максимално дозвољен за зону

Индекс заузетости југозападног дела нове парцеле након парцелације

Сис = $291,6 \times 100 / 1181 = 24,69 \% < 60 \%$ максимално дозвољен за зону

Индекс изграђености парцеле 3710

Сиз = $(1850,2 + 1745) / 2159 = 1,66 < 3.0$ максимално дозвољен за зону

Индекс изграђености југозападног дела нове парцеле након парцелације

Сиз = $1850,2 / 1181 = 1,57 < 3.0$ максимално дозвољен за зону

Остали урбанистички показатељи за нови објекат на новој парцели у југозападном делу:

- спратност планираног стамбеног објекта – Пр+4 (приземље+четири спрата)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – преко 18,1 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +131.20 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 15.80 м од коте тла (-0.80 м)
- пројектована висина кровне атике крова – приближно 16.80 м од коте тла (-0.80 м)
- кота пода приземља објекта +0.80 м у односу на ниво тла испред објекта

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

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Понуђеним пројектним решењем на парцели, у **југозападном делу**, у партеру, је обезбеђено ~ 147,4 м² зелених површина, што износи ~ 12,48 % од укупног расположивог простора.

8.2 Уређење слободних површина

Нова стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односно на околно тло од +80 цм, обзиром да је тло у лаганом паду.

Како би се обезбедила боља функционална организација зграде, улаз у зграду је постављен централно на југоисточној страни, а ободни простор око зграде је поплочан и искоришћен је за формирање зеленила. Са југоисточне стране објекта, према будућој интерној улици као саобраћајној површини, формирана је стаза намењена пешацима у зони главног улаза у зграду. У југозападном и северозападном делу парцеле, између пешачке комуникације око објекта и ивица суседних парцела, остављен је пространи зелени појас намењен травнатим површинама.

У коридору интерне колске комуникације, око новог објекта, простор између коловозне површине и ивице објекта је искоришћен за формирање пешачке стазе ширине 2,4 м. Тај коридор, у нешто ужем обиму од 1,5 м, постоји све но нове линије разграничења североисточног и југозападног дела. Због недостатка простора, тај коридор у североисточном делу нема могућности да се реализује непрекидно до тротоара ул. Краља Александра.

Приликом формирања нове колске комуникације на парцели 3710 очекује се изградња коловоза, паркинг површина у виду ниша и једностранних испрекиданих тротоара.

Будућа стамбена зграда поседоваће значајне површине парковског зеленила. Више од 147 м² парцеле биће намењено садњи траве и украсног зеленила.

8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, југозападно, у крајњем дну парцеле, на ивици тротоарске и коловозне површине, паралелно са подужним паркингом, планирано је уређење асфалтираног и ограђеног платоа за смештај отпада у виду два контејнера капацитета 1100 литара. Пажњење контејнера могуће је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Парцела бр. 3710 својим ужим, североисточним делом, фронтом дужине 25 м, се граничи са Улицом Краља Александра I, која спада у ред примарних градских саобраћајница. Улица Краља Александра је за предметну парцелу главна и тренутно једина приступна саобраћајница. Планом детаљне регулације за насеље Велика Плана је на суседним парцелама број 3699 и 3709 планирана експропријација земљишта, претварање земљишта у јавно, те изградња адекватних саобраћајница.

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

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

У близини парцеле 3710, са супротне стране је још једна стамбена улица (улица Јована Цвијића), али је она ниске саобраћајне категоризације у насељеном месту и мало битна.

Све поменуте улице, Краља Александра I (део катастарске парцеле 6180), Николе Пашића (део катастарске парцеле 2929/3), Јована Цвијића (део катастарске парцеле 1858/8), су проглашене за јавно градско земљиште којим управља општина Велика Плана.

У оквиру предметне кат. парцеле 3710, односно у оквиру **предвиђених засебних целина североисточног и југозападног дела** са припадајућим вишепородичним стамбеним објектима П+4, од саобраћајних површина реализоваће се изградња заједничке интерне приступно-паркирне колске и пешачке саобраћајнице и између стамбених објеката отвореног паркинг простора за путничка возила у унутрашњем дворишту. Интерна саобраћајница ће служити да омогући колско повезивање јавне саобраћајнице и свих других саобраћајних токова унутар комплекса. Саобраћајно решење на парцели је конципирано са јединственим улазом – излазом. Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће заједничка за обе функционалне целине. Биће намењена за одвијање интерног колског саобраћаја парцеле 3710 и уједно и пешачки коридор за кретање пешака ка паркинг просторима. Паркирне површине су углавном позициониране између две стамбене зграде, мада постоје и мањи простори за паркирање, бочно у односу на објекте. Нарочито у задњем делу дворишта, како би се рационално искористио облик парцеле.

Интерна приступно-паркирна колска и пешачка саобраћајница је постављена бочно у односу на стамбене зграде, уз југоисточну међну линију, подужно на парцели, правцем југозапад-североисток. Њена укупна ширина је 4,8 до 5,0 м, што је минимално дозвољени профил двосмерне паркирне саобраћајнице стамбеног комплекса. Радијус сретања на месту улива интерне саобраћајнице у улицу Краља Александра је 5,0. То погодује и возилима Министарства унутрашњих послова – Сектора за ванредне ситуације. Условима ЈКП „Милош Митровић” дата је могућност оваквог решења.

Отворени паркинг простори за путничка возила власника станова конципирани су засебно за сваку стамбену зграду, имајући у виду накнадну препарцелацију. Анализом је утврђено да сваки стамбени објекат има потребу за 24 паркинг места путничких возила.

Паркинги простори за нову стамбену зграду формираће се северисточно и југоисточно у односу на објекат. Са североисточне стране биће изграђено 12 паркинг места за попречно паркирање возила, димензија 2,5 x 4,9 м и 2,4 x 5,0 м, а са југоисточне стране 12 паркинг места, такође за попречно паркирање возила, димензија 2,35 x 5,0 м.

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

Предпостављени интензитет колског саобраћаја у зони између стамбених зграда биће значајан јер се очекује транзиција 43 путничка возила у зони паркинга унутрашњег дворишта. 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:

НОВИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – спратност Пр+4

ПРИЗЕМЉЕ – 4 стана = 4 паркинг места

I, II, III и IV СПРАТ – 5 стана по спрату x 4 спрата = 20 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 24 места

Из овога се види да предложеном концептуалном решењу простора одговарају адекватне саобраћајне површине са потребним бројем паркинг места.

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

По ободу новог, новопланираног вишепородичног стамбеног објекта Пр+4, у зависности од диспозиције, предвиђена је комбинација пешачких платоа и стаза застртих вибропресованим бетонским плочама.

Све саобраћајнице, односно коловозне конструкције оивичити бетонским ивичњацима. 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 ширем центру насеља Велика Плана, непосредно окружење предметне локације је опремљено електроенергетском дистрибутивном мрежом. Постојећа нисконапонска мрежа у улици Краља Александра је довољна, односно задовољавајућег капацитета.

У близини предметне парцеле, на југоистоку са доње стране улице, постоји засебна парцела број 5492/1 на којој је изграђена зидана трафо станица „Плана 3” 35/10 kV/kV у којој постоје слободни резервни капацитети за прикључак. За потребе стављања у функцију новог стамбеног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици „Плана 3” 35/10 kV/kV у подземни ров, дуж коридора улице (Краља Александра), положи нисконапонски кабловски вод ПП00-А 4 x 150мм. На тај начин је неопходно извршити повезивање ТС непрекидно са једним подземним каблом, типа ПП00-А 4 x 150 мм кроз кабловице од ПВЦ-а, коридором улице Краља Александра, до кабловских прикључних ормара, планираних на фасади новоизграђеног објекта.

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

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

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору Улице Краља Александра (кат. парцела 6180), супротно,

источном страном у односу на страну на којој је планирана изградња предметног објекта, у зони испод тротоара, постоји изграђени водоводни вод од поливинилхлорида ПВЦ Ø 200 мм.

Новопланирани колективни стамбени објекат прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко централне водомерне шахте димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће се монтирати један централни водомер за потребе пијаће воде станара, санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже. Водомерну шахту формирати у оквиру саобраћајног острва у североисточном делу новопланиране парцеле.

Прикључни вод од јавног водовода ПВЦ Ø 200 мм до водомерне шахте, извести од пластичних HDPE цеви од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 100 мм. Од водомерне шахте, новом водоводном трасом ПЕ ДН Ø 50 мм прикључити новопланирани стамбени објекат.

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

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

3. Фекална и атмосферска канализација

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

Предвиђено је да се стамбени комплекс канализацијом линијом Ø 160 мм, преко канализационе (ревизионе) шахте прикључи на улични фекални одвод Ø 200 мм Улице Краља Александра. На парцели су планиране три ревизионе шахте фекалне канализације. Тек приликом израде техничке документације знаће се стварне потребе и нова места ревизионих канализационих шахти.

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

Одводњавање атмосферске воде са објекта, пешачких и асфалтних површина интерне саобраћајнице и паркинг простора, решава се путем одвођења воде системом падова равни ка каналима и сливницама у атмосферску канализацију. Обезбедити минималан пад саобраћајница и тротоара од 0,5 % у подужном смислу и 2,5 % у попречном смислу.

4. Гасна мрежа

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

У непосредној близини предметне парцеле, на североистоку, у оквиру суседне парцеле јавне намене б180, левом страном испод коловоза, је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ ДН 90 мм са притиском гаса од 4 бара у цевима. На ову трасу је могуће прикључити планирани објекат у фази изградње објеката.

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

5. Телефонска мрежа

Подручје посматране локације је комплетно опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима. Испод тротоара и коловоза Улице Краља Александра I (са обе стране улице), постављени су одговарајући подземни кабловски канали на које ће се прикључити новопланирани објекат на кат. парцели 3710. Новопланирани стамбени објекат је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, односно на постојеће ТК инсталације.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4. Стамбени објекат поседоваће једну централно постављену степенишну вертикалу, лифтовско окно и заједнички хол. У приземљу ће бити укупно четири стамбене јединице, а на спратовима по пет станова. Реализација изградње објекта је планиран на земљишту површине 1181 м² и бруто површином објекта у основи приземља од 291,6 м². Бруто површина свих надземних етажа новог објекта је 1850,2 м².

Објекат ће се градити са спратношћу П+4, висином кровног венца на коти ~15,8 м и висином кровне атике 16,80 м у односу на тло. У приземљу и на спратним етажама објекта су станови. Укупно 24 станова различите површине, у просеку по пет станова по спрату, осим приземне етаже на којој ће бити четири стана.

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

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

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

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

Велика површина новопланиране парцеле од 11,81 ари, осредња висина објекта од 16,80 м од коте тла, ката последње стамбене етаже на 12,80 м и приступ објекту возилом са две стране, оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на југоисточној и североисточној фасади зграде, на којима постоји могућност комфорног прилаза **ватрогасним возилом објекту.**

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

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

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

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

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта

На парцели је планирана реализација вишеспратног стамбеног објекта, максималне спратности П+4. Објекат је постављен у крајњем југозападном делу парцеле 3710, на прописаним грађевинским линијама, у зони дозвољене градње, као слободностојећи објекат на парцели.

Приземље, бруто површине 291,6 м² и димензија у основи 20,5 x 13,0 м ће бити искоришћено за формирање 4 стана, централног хола, лифтовског окна, степенишне вертикале и ветробранске просторије. Приземље објекта ће поседовати ободне простране пешачке платое као тампон зоне травнатих делова и приватних простора новог објекта. Надземне стамбене етаже (1.,2.,3. и 4. спрата) биће типске, бруто површине 389,65 м², са по пет станова на спрату и нешто веће површина у односу на приземље, јер ће станови поседовати еркере које су мало препуштене у односу на габарит приземља.

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

У непосредној околини, што се тиче спратности, на суседним парцелама на југоистоку (3713/1 и 3711) нема сличних објеката. У окружењу су породични приземни и једносратни објекти ниже спратности. Међутим, дуж Улице Краља Александра, на југоистоку према раскрсници са Улицом Николе Пашића, изграђен је већи број колективних стамбених зграда, сличне спратности.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у масивном систему. Темелји, стубови и греде свих зидова градиће се у армираном бетону, масивне испуне зидова од префабрикованих блокова, а главни елементи кровне конструкције од бетонских греда и 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 косог крова је стандардна за кровове под нагибом.

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

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

14.2 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама. Индекс заузетости парцеле југозападног дела нове парцеле, након препарцелације од 24,69 % и индекс изграђености нове парцеле од 1,57 имају ниске вредности. Као такви су далеко испод максимално допуштених за грађевинско земљиште у градској зони, те се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације. Међутим, без обзира на коефицијенте, када се сагледа условљеност положаја објекта произашла из диспозиције прописаних грађевинских линија, када се у обзир узме оптимална површина парцеле од 1181 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 искоришћена у потпуности.

Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат стамбеној изградњи, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима. При томе се није заборавило на формирање и уређење зелених површина којих има у задовољавајућем обиму. Неизграђеног простора на парцели за зеленило има у површини од 147,4 м и то у ободним просторима на северозападу и југозападу. Непосредни ободни појас на југоисточној страни, око објекта, према интерној саобраћајници, ће бити искоришћен за формирање тротоара, а са супротне стране попречног паркирања и пешачког приступа до објекта. Паркирање у оквиру парцеле изводиће се попречним паркирањем на отвореним паркинг местима. Отворена паркинг места су организована у нивоу партера, у југоисточном, а нарочито у североисточном делу нове парцеле, у простору између ивице парцеле и објекта.

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

15. ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Саставни део Урбанистичког пројекта је предлог парцелације грађевинске парцеле 3710, а као вид смислене поделе парцеле и разграничења постојећег (већ формираног) и новог (које тек треба да се гради). Предлог парцелације у урбанистичком пројекту представљаће основ за парцелацију.

Ново решење обухваћено парцелацијом једне грађевинске парцеле примењује се са намером да се обезбеди нова власничка структура на деловима парцеле 3710 и да се прецизно дефинише припадајућа парцела за постојећу (већ формирану) стамбену зграду, спратности П+4+Пк, односно припадајућа парцела за новопланирану стамбену зграду П+4. Тиме се ствара адекватан амбијент за ново улагање и разрешење урбанистичког проблема.

У обухвату пројекта је смо једна парцела број 3710 КО. Велика Плана 1, укупне површине 2159 м². Предлог парцелације се односи на деобу предметне парцеле 3710, тако што се катастарска парцела веће површине парцелише на две парцеле мање површине. У практичном смислу од јединствене парцеле 3710, површине 21,59 ари, поступком разграничења или деобом формираће се нова међна линија, чиме ће се катастарска парцела 3710 поделити на две целине – североисточну, површине 978 м² и југозападну, површине 1181 м².

Две добијене катастарске и грађевинске парцеле, у поступку парцелације, испред РГЗ-а добиће нове подбројеве и биће основа за израду техничке документације и касније за изградњу нове колективне стамбене зграде.

Координате тачака нове међне линије разграничења парцеле 3710 :

Теме	Y	X
T1	7505703.899	4909592.541
T2	7505717.132	4909572.877

Такође предмет разграничења парцеле 3710 мора да обухвати и питање интерне колско – пешачке саобраћајнице, која у перспективи мора саобраћајно да опслужује обе парцеле (североисточну и југозападну).

У том смислу садашњи власник парцеле 3710 са будућим инвеститором и власником југозападне парцеле, мора да направи Уговор о службености пролаза. То подразумева да се североисточни део парцеле 3710 искористи за формирање саобраћајног приступа ка унутрашњости блока. У том случају би се на **новој североисточној парцели** направила службена забелешка о стављању терета на будућу парцелу (у листу непокретности) који би се суштински односила на саобраћајни пролаз и инсталационе водове.



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

ГРАФІЧКИ ДЕО

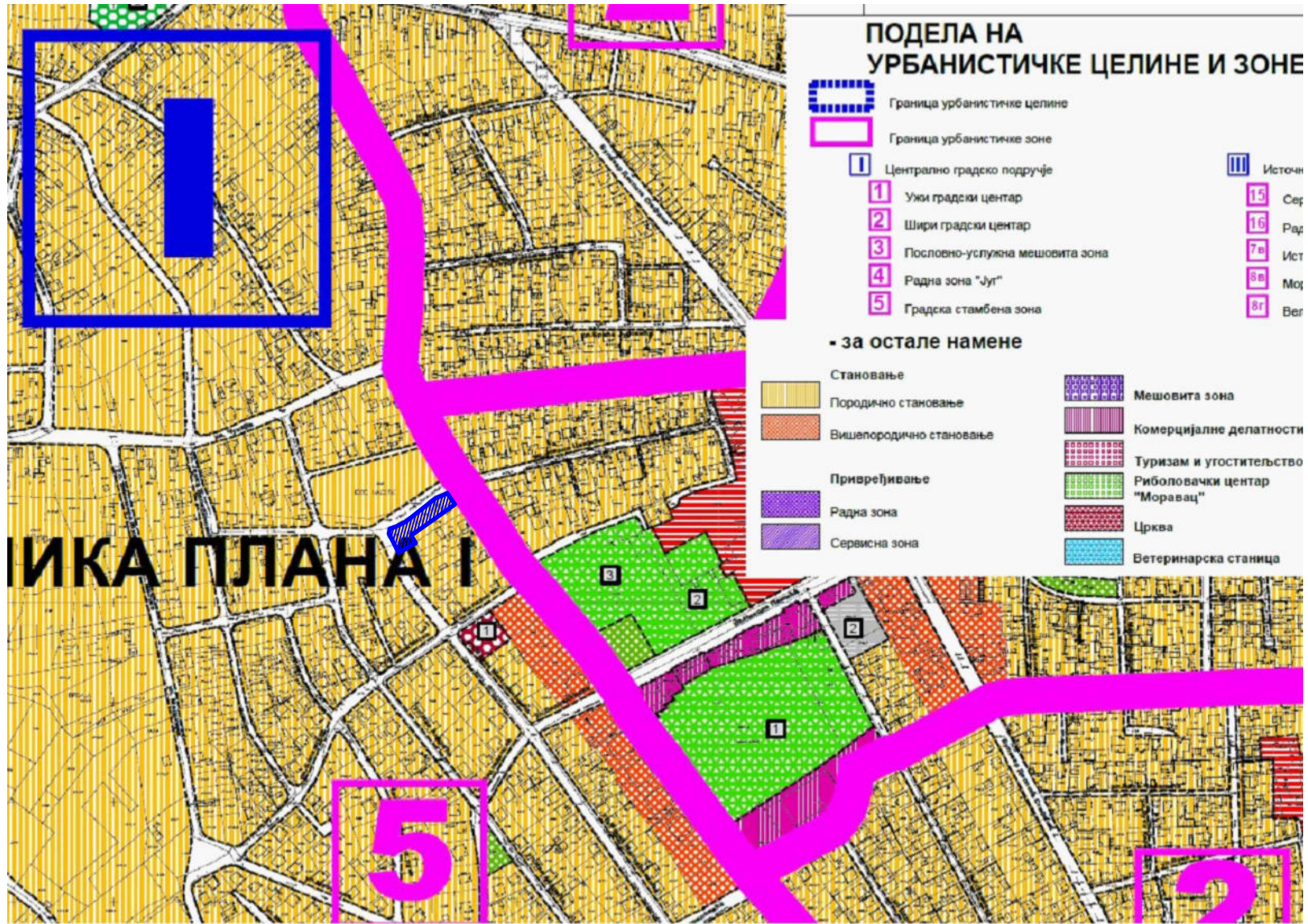


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

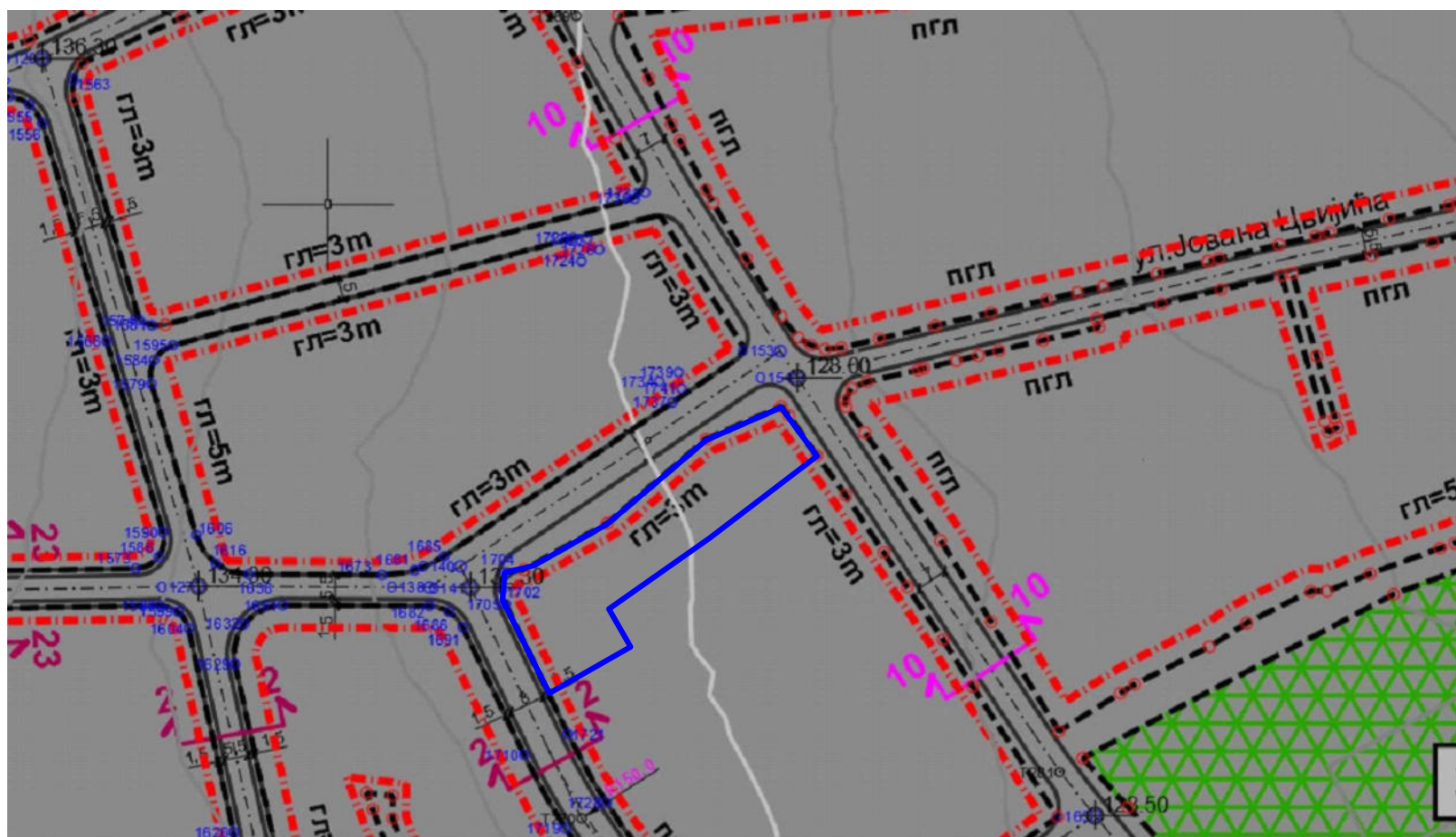


УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 11 - У / 2022	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарској парцели 3710 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	Предраг Вујић ул. Бране Цонића бр. 17, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			1
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ фeбруар 2022. год.	

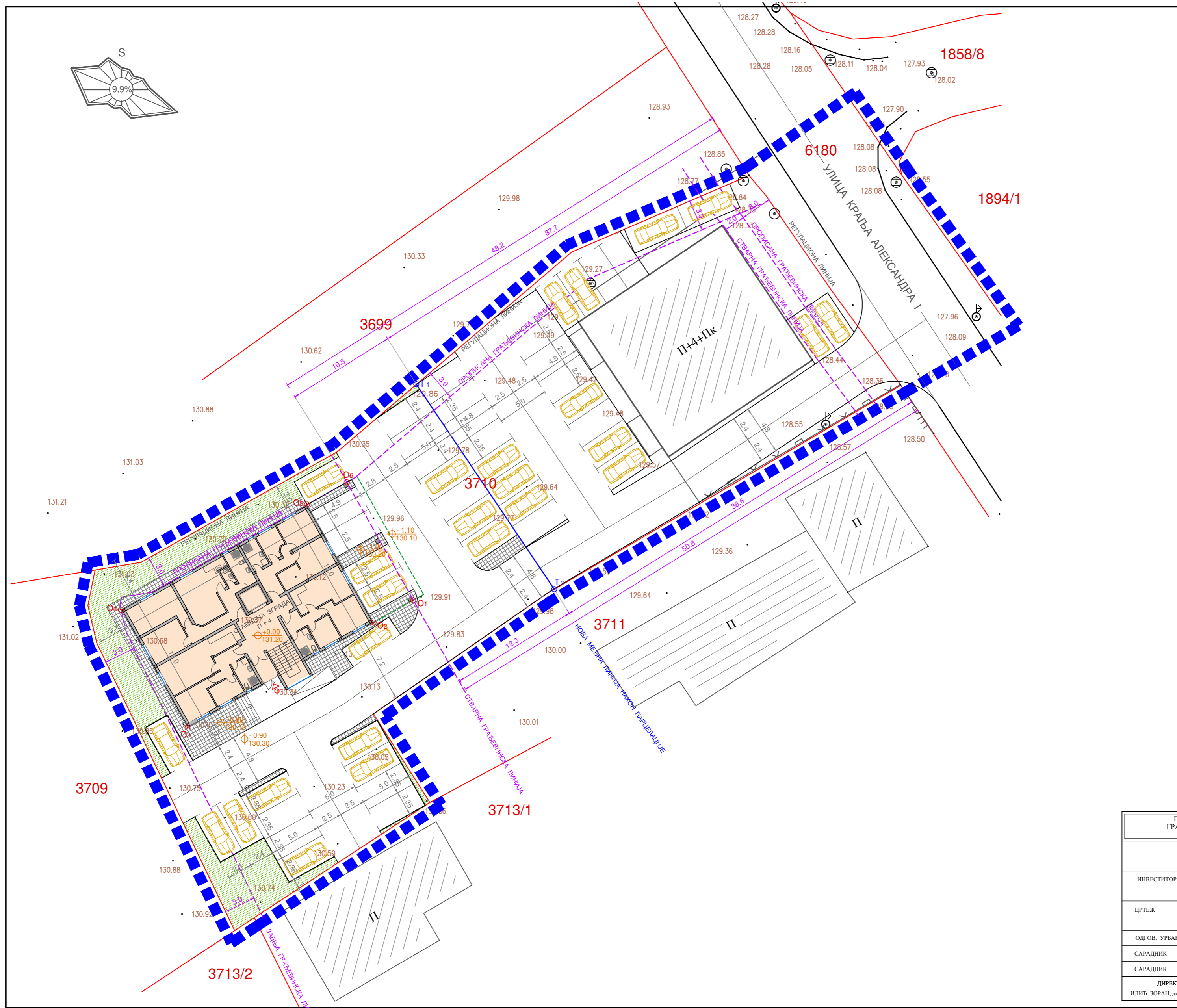


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



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

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 11 - У / 2022	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарској парцели 3710 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	Предраг Вујчић ул. Бране Цонића бр. 17, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			2
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ фебруар 2022. год.	



ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 3710 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- НОВА МЕЂНА ЛИНИЈА РАЗГРАНИЧЕЊА ПАРЦЕЛЕ
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- БОЧНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 129.83 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ±0.00 / 131.20 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

- ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ▨ ГАБАРИТ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- ▨ ГАБАРИТ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА НА СУСЕДНИМ ПАРЦЕЛАМА
- ▨ ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ▨ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА
- ▨ ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ⊕ УЛАЗ У СТАМБЕНИ ОБЈЕКТ
- ⊕ Координате темена разграничења парцеле
- ⊕ Координате темена новог објекта

- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ▬ ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ▬ ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ▬ ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- 1 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ОТВОРЕНОМ

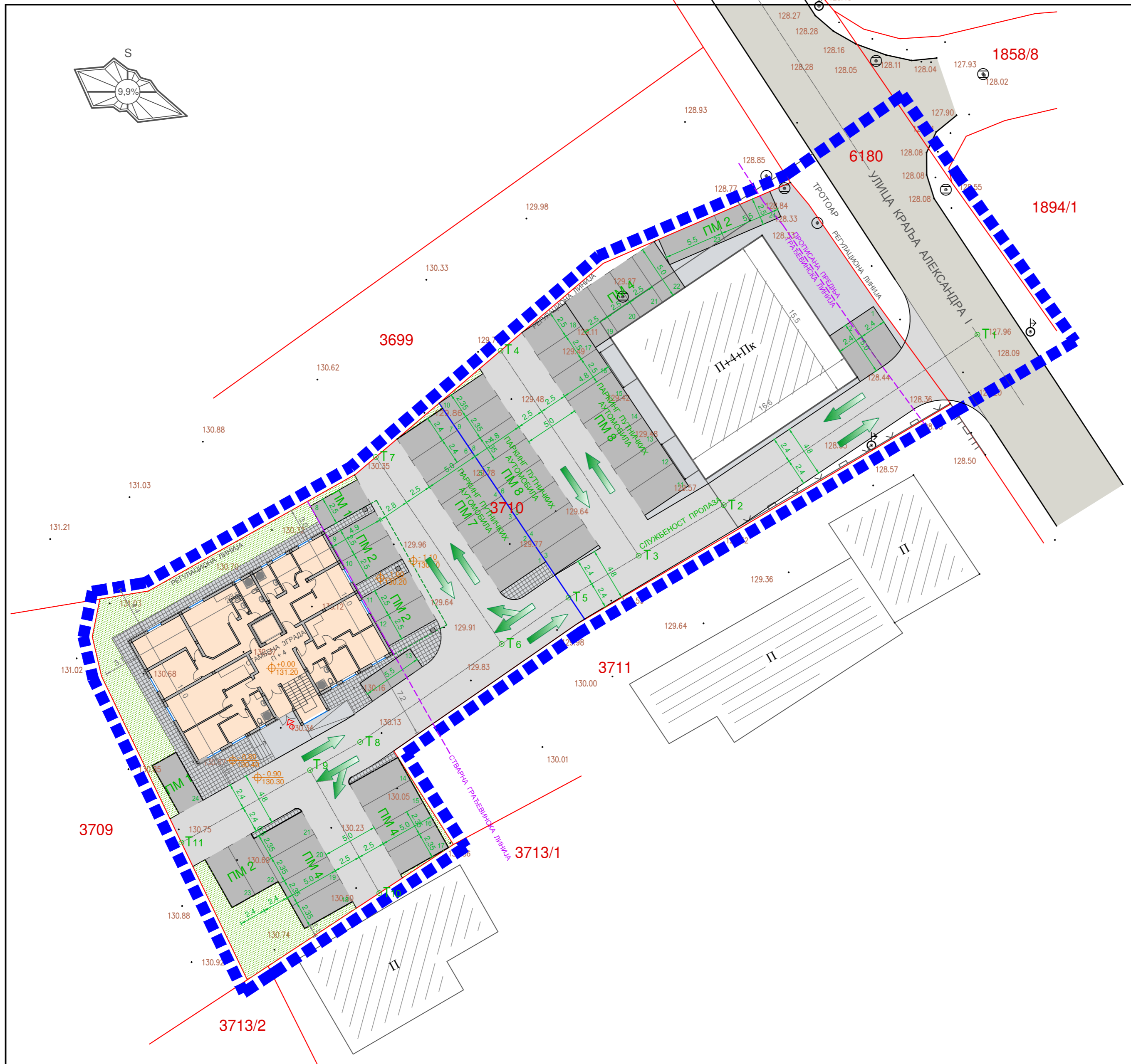
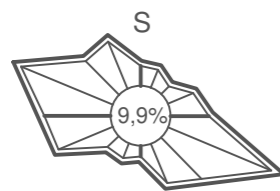
КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

Бр.	Y	X
O ₁	7505703.609	4909571.826
O ₂	7505699.802	4909569.679
O ₃	7505681.946	4909559.610
O ₄	7505675.560	4909570.933
O ₅	7505693.416	4909581.003
O ₆	7505697.224	4909583.150

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА НОВЕ МЕЂНЕ ЛИНИЈЕ

T ₁	7505703.899	4909592.541
T ₂	7505717.132	4909572.877

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 11 - У / 2022
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарској парцели 3710 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	Предлаг Вујић ул. Бране Цонића бр. 17, Велика Плана	
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН СА ПРЕДЛОГОМ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевћ, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		3
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 300	ДАТУМ ИЗРАДЕ фебруар 2022. год.



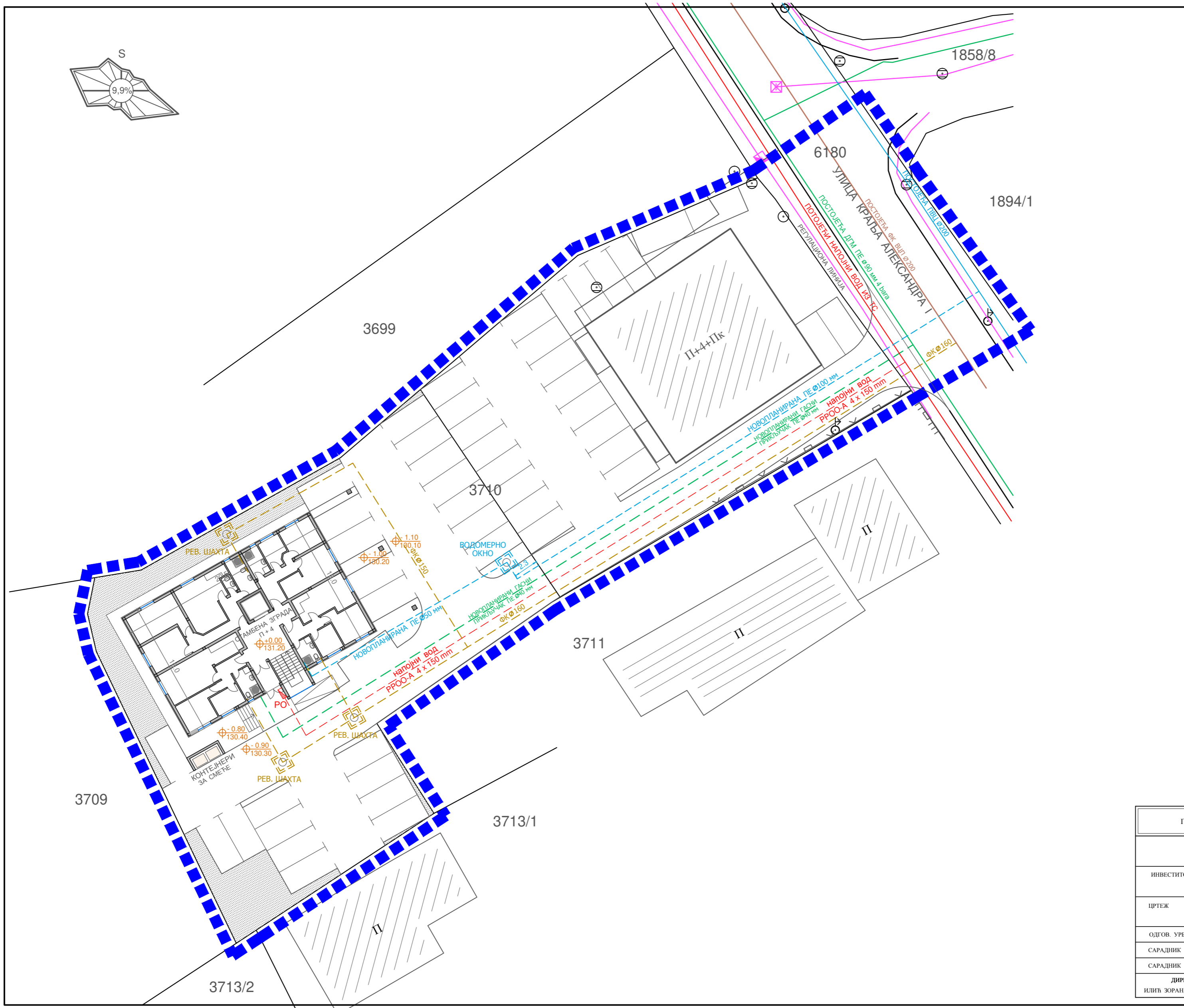
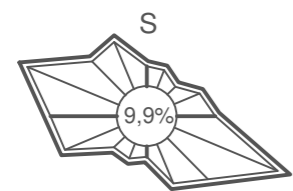
ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЕКТА
- 3710** КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ**
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ**
- 129.83 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ⊕+0.00 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА**
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ТРОТОАРИ ПАР. 1529/1 ЗА КРЕТАЊЕ ПЕШАКА
- ПРОСТОР ПАРЦЕЛЕ 1529/1 ЗА КРЕТАЊЕ ВОЗИЛА
- ПРОСТОР ПАРЦЕЛЕ 1529/1 ЗА ПАРКИРАЊЕ
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПМ 8** УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ПАРТЕРУ
- ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА
- НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

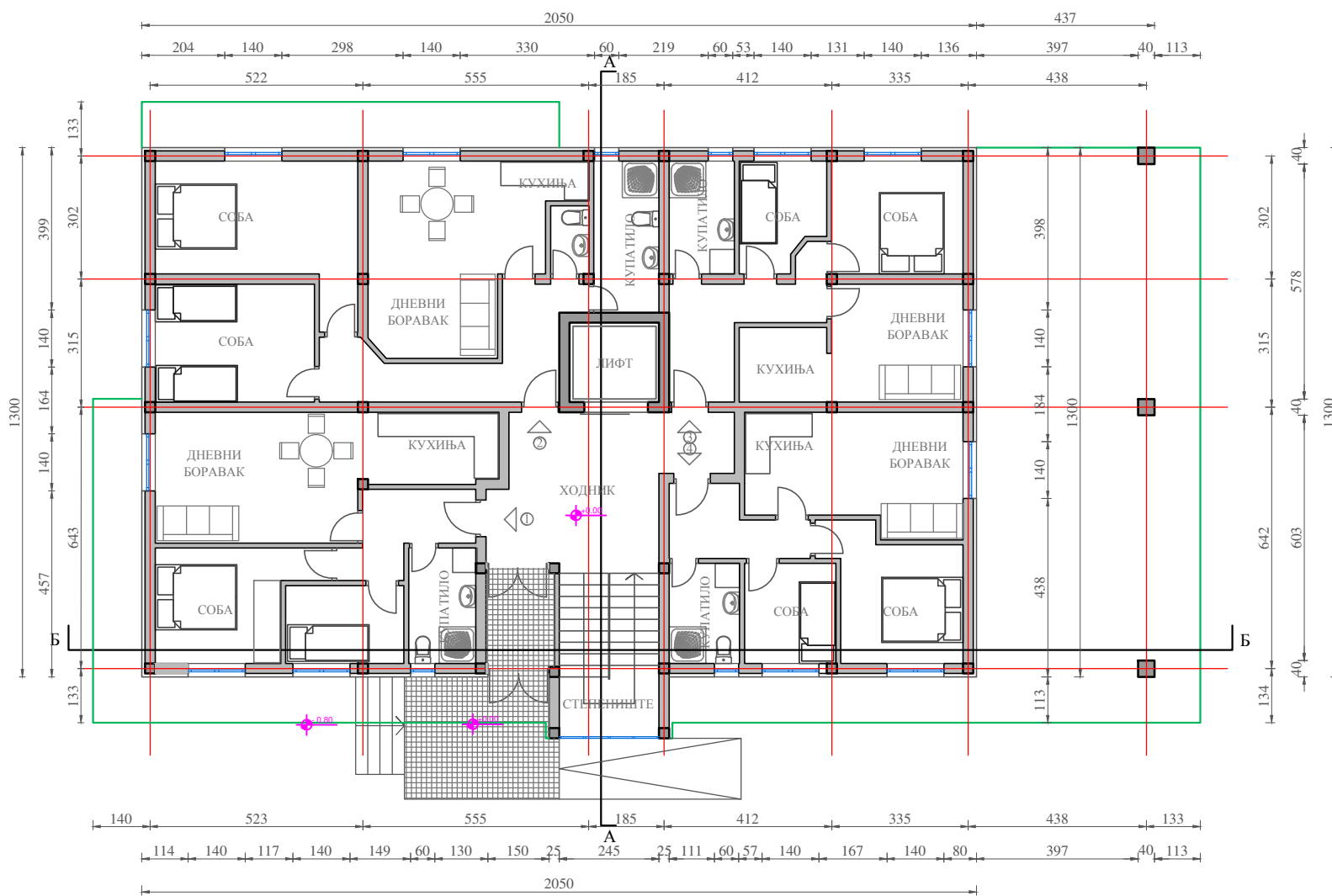
Бр.	Y	X
T1	7505752.802	4909598.768
T2	7505729.755	4909583.264
T3	7505722.038	4909578.662
T4	7505709.491	4909597.307
T5	7505715.655	4909574.855
T6	7505709.590	4909570.651
T7	7505698.154	4909587.645
T8	7505696.730	4909561.736
T9	7505692.176	4909559.169
T10	7505698.470	4909548.004
T11	7505680.494	4909552.583

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 11 - У / 2022	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарској парцели 3710 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	Предраг Вујић ул. Бране Цонића бр. 17, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА	
САРАДНИК		4	
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 300	ДАТУМ ИЗРАДЕ фебруар 2022. год.	



- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - 1533 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
 - ЕЛЕМЕНТИ РЕГУЛАЦИЈЕ**
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
 - ±0.00/131.20 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
 - ▨ ГАБАРИТ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
 - ▬ ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
 - ▬ ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
 - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**
 - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД
 - - - НОВОПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД УЛИЦЕ ДО РАЗВОД ОРМАРА
 - РАЗВОДНИ ОРМАР
 - ВОДОВОДНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА Ø200 (по условима дуж приступног пута - улице)
 - - - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 100
 - - - ПЛАНИР. ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ 50 (од водомерне шахте до објекта)
 - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
 - КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**
 - ØØ200 ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
 - ØØ150 ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
 - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
 - УЛИЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
 - ГАСОВОДНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД
 - НОВОПЛАНИРАНИ ГАСОВОДНИ ПРИКЉУЧАК
 - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋЕ ТК ИНСТАЛЦИЈЕ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 11 - У / 2022	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарској парцели 3710 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	Предраг Вујић ул. Бране Цоцића бр. 17, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА	
САРАДНИК		5	
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 300	ДАТУМ ИЗРАДЕ фeбpуap 2022. гoд.	



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА		
В	ВЕТРОБРАН	кер. пл.о. 4.14
Х	ХОП - ХОДНИК	кер. пл.о. 18.08
С	СТЕПЕНИШТЕ	кер. пл.о. 9.31
Л	ЛИФТ	кер. пл.о. 4.29
		УКУПНО 35.82

1 ДВОСОБАН СОБАН		
1	ПРЕДСОБЉЕ	паркет 5.11
2	ВЦ	кер. пл.о. 1.58
3	КУХИЊА	кер. пл.о. 6.04
4	ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	паркет 16.01
5	СОБА	паркет 9.73
6	ПОЛУ СОБА	паркет 5.55
		УКУПНО : 47.10

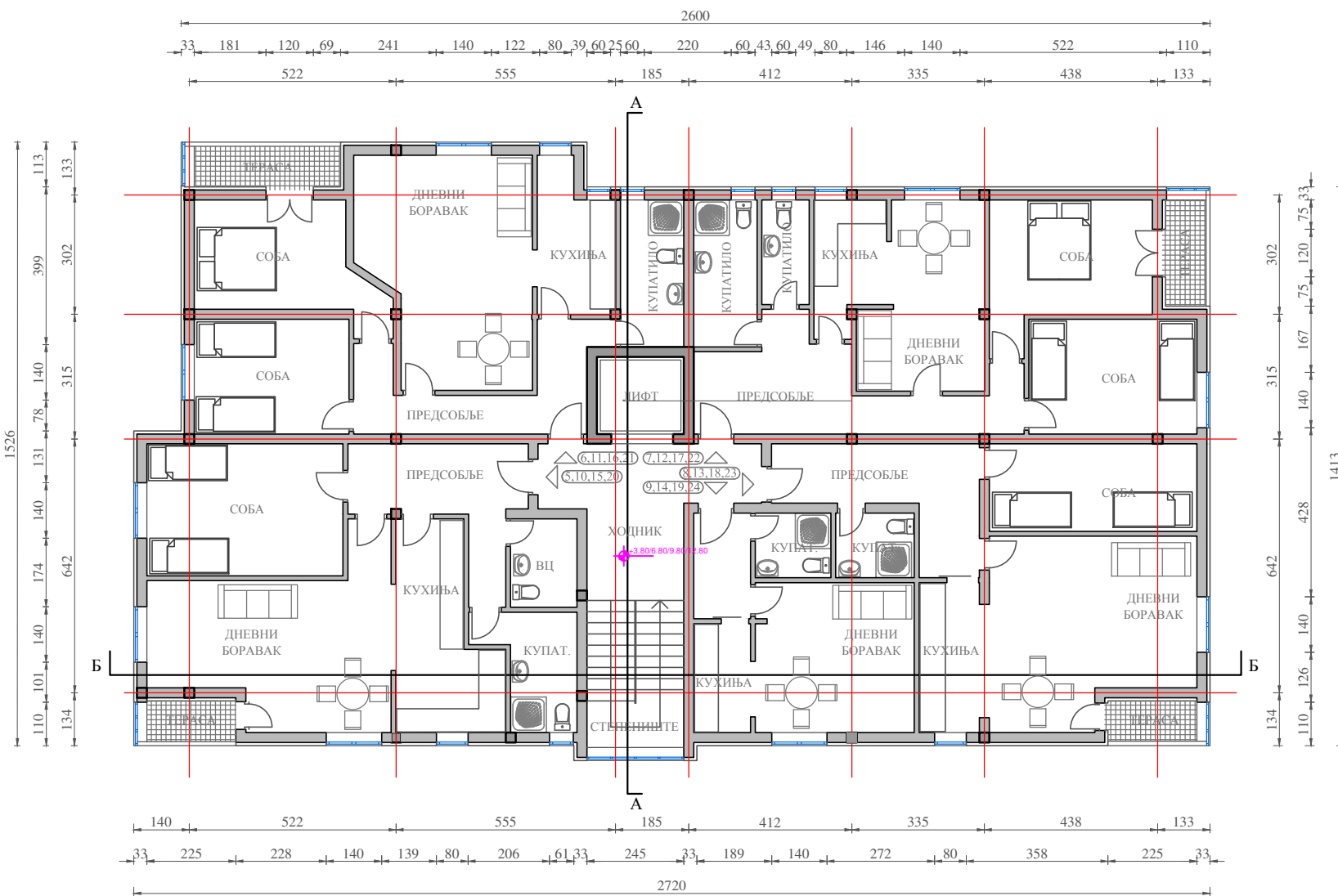
2 ТРОСОБАН СОБАН		
1	ПРЕДСОБЉЕ	паркет 9.69
2	ВЦ	кер. пл.о. 1.58
3	КУПАТИЛО	кер. пл.о. 5.95
4	КУХИЊА	кер. пл.о. 2.49
5	ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	паркет 17.12
6	СОБА	паркет 15.14
7	СОБА	паркет 11.33
		УКУПНО : 63.30

3 ЧЕТИРСОБАН СОБАН		
1	ПРЕДСОБЉЕ	паркет 7.55
2	КУПАТИЛО	кер. пл.о. 4.43
3	КУХИЊА	кер. пл.о. 3.93
4	ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	паркет 9.37
5	СОБА	паркет 8.95
6	ПОЛУ СОБА	паркет 5.22
		УКУПНО : 39.45

4 ЧЕТИРСОБАН СОБАН		
1	ПРЕДСОБЉЕ	паркет 4.82
2	КУПАТИЛО	кер. пл.о. 4.26
3	КУХИЊА	кер. пл.о. 3.06
4	ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	паркет 11.75
5	СОБА	паркет 9.85
6	ПОЛУ СОБА	паркет 5.52
		УКУПНО : 39.27

УКУПНА НЕТО ПОВР. ПРИЗЕМЉА : 224.94
УКУПНА БРУТО ПОВ. ПРИЗЕМЉА : 291.60

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



ОСНОВА ТИПСКОГ 1,2,3 и 4 СПРАТА		
Х	ХОП - ХОДНИК	кер. пл.о. 14.68
С	СТЕПЕНИШТЕ	кер. пл.о. 9.11
Л	ЛИФТ	кер. пл.о. 4.29
		УКУПНО 28.08

5 ДВОСОБАН СОБАН		
1	ПРЕДСОБЉЕ	паркет 8.00
2	ХОДНИК	кер. пл.о. 2.22
3	ВЦ	кер. пл.о. 3.76
4	КУПАТИЛО	кер. пл.о. 5.99
5	КУХИЊА	кер. пл.о. 5.84
6	ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	паркет 28.53
7	СОБА	паркет 16.55
8	ТЕРАСА	кер. пл.о. 2.32
		УКУПНО : 73.21

6 ТРОСОБАН СОБАН		
1	ПРЕДСОБЉЕ	ламинат 9.99
2	КУПАТИЛО	кер. пл.о. 5.95
3	КУХИЊА	ламинат 6.78
4	ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	ламинат 23.48
5	СОБА	кер. пл.о. 11.33
6	СОБА	ламинат 12.15
7	ТЕРАСА	кер. пл.о. 3.78
		УКУПНО : 73.48

7 ТРОСОБАН СОБАН		
1	ПРЕДСОБЉЕ	паркет 9.79
2	ХОДНИК	паркет 4.53
3	КУПАТИЛО	кер. пл.о. 5.95
4	ВЦ	кер. пл.о. 3.18
5	КУХИЊА	кер. пл.о. 4.02
6	ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	паркет 15.00
7	СОБА	паркет 12.32
8	СОБА	паркет 12.93
9	ТЕРАСА	кер. пл.о. 2.75
		УКУПНО : 70.87

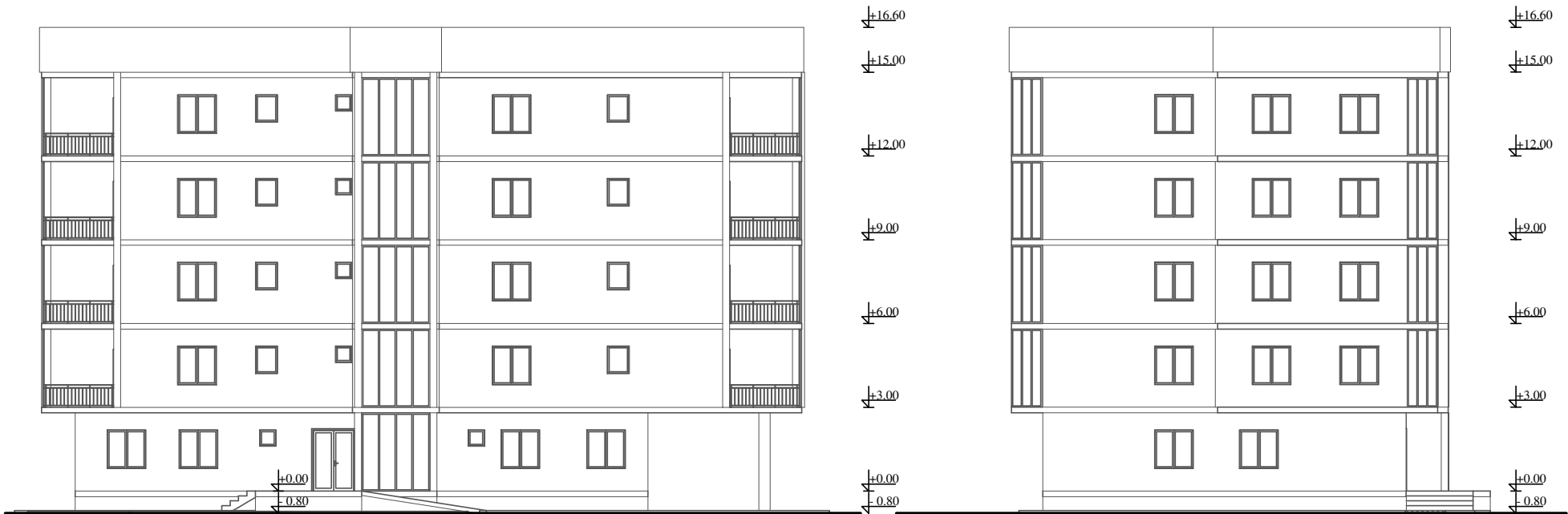
8 ДВОСОБАН СОБАН		
1	ПРЕДСОБЉЕ	паркет 10.76
2	КУПАТИЛО	кер. пл.о. 3.25
3	КУХИЊА	кер. пл.о. 6.50
4	ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	паркет 23.15
5	ТЕРАСА	кер. пл.о. 2.30
6	СОБА	паркет 11.61
		УКУПНО : 57.57

9 ЧЕТИРСОБАН СОБАН		
1	ПРЕДСОБЉЕ	паркет 3.84
2	КУПАТИЛО	кер. пл.о. 3.13
3	КУХИЊА	кер. пл.о. 4.12
4	ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	паркет 15.21
		УКУПНО : 26.30

УКУПНА НЕТО ПОВР. СПРАТОВА : 329.49
УКУПНА БРУТО ПОВ. СПРАТОВА : 389.65

ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА 1.,2.,3. и 4. СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 11 - У / 2022
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарској парцели 3710 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	Предраг Вујићки ул. Бране Цонића бр. 17, Велика Плана	
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ СПРАТОВА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		6
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ фeбруар 2022. год.



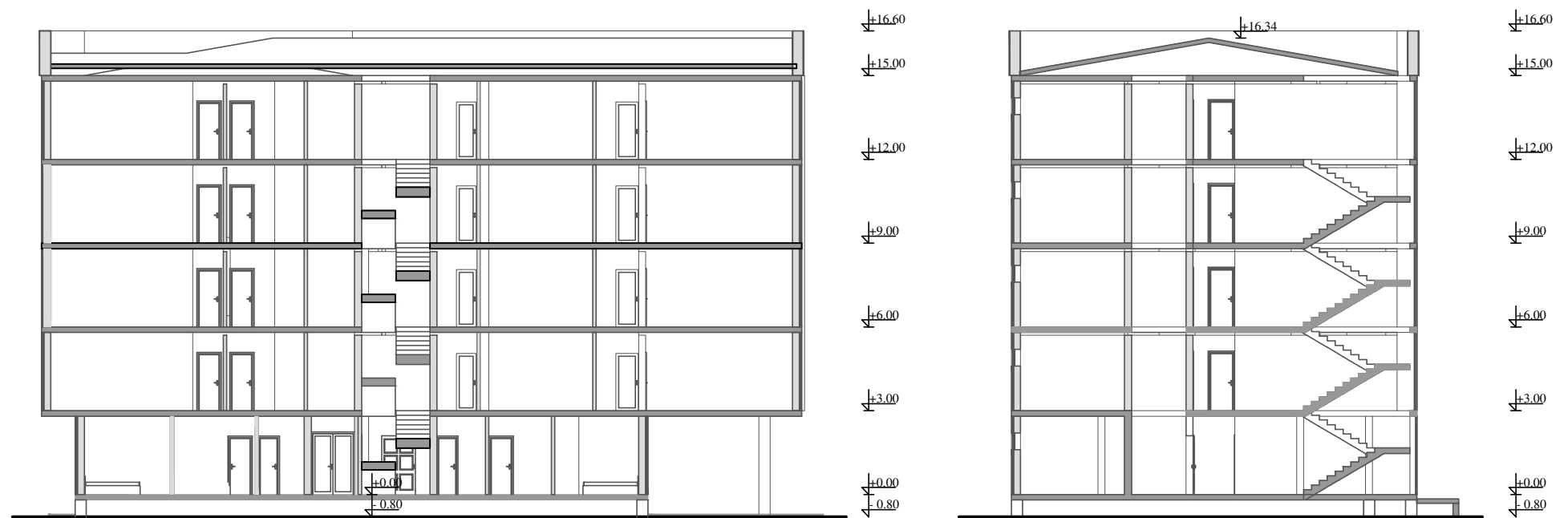
ПОДУЖНИ - ЈУГОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150

ПОПРЕЧНИ - ЈУГОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150



ПОДУЖНИ - СЕВЕРОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150

ПОПРЕЧНИ - СЕВЕРОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150



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

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

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 11 - У / 2022
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбене зграде П+4 на катастарској парцели 3710 КО, Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	Предраг Вујчић ул. Бране Цонића бр. 17, Велика Плана	
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		7
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ фебруар 2022. год.