

Република Србија  
Општина Велика Плана  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и грађевинарство,  
имовинско-правне и комунално-стамбене послове  
Одсек за урбанизам, грађевинарство  
и комунално-стамбене послове  
**број: 353-40/2023-III/06**  
датум: 29.05.2023. године

Одељење за урбанизам и грађевинарство, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Одсек за урбанизам, грађевинарство и комунално-стамбене послове, Општинске управе општине Велика Плана, по захтеву **ЋЕВАП ЗЛАТКА** из Велике Плана, ул. Јована Дучића бр. 47, на основу чланова 61., 62. и 63. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20 и 52/21) и чланова 88. и 90. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) и члана 17. Одлуке о Општинској управи Општине Велика Плана, а по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112-242/09-III од 29.07.2009. године, издаје

## ПОТВРДУ

да

### УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбене зграде П+5 на к.п. бр. 1409 КО Велика Плана I,  
општина Велика Плана,

није у супротности са Планом генералне регулације насеља Велика Плана  
(Међуопштински сл. лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка" бр. 1/14 и 30/16)

Потврђује се да наведени урбанистички пројекат који је урадио Архитектонски биро за пројектовање "ARCHIVA PROJECT", ул. Кнеза Михајла бр. 1/6 Крагујевац, одговорни урбаниста Ненад С. Урошевић, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 0996 07, није у супротности са важећим урбанистичким документом – *Планом генералне регулације насеља Велика Плана.*

Након јавне презентације која је трајала 7 дана у периоду од 13.05.2023. године до 20.05.2023. године, одржана је седница Комисије за планове општине Велика Плана и сачињен је извештај о стручној контроли урбанистичког пројекта поменутог у наслову, бр. 353-40/2023-III/06 од 22.05.2023. године, са закључком да предметни урбанистички пројекат није у супротности са важећим урбанистичким документом – *Планом генералне регулације насеља Велика Плана*, нити да је у супротности са *Законом о планирању и изградњи.*

Приговор на потврду урбанистичког пројекта може се поднети општинском већу општине Велика Плана у року од 3 дана (три) од дана пријема преко Одељења за урбанизам и грађевинарство, Одсека за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, са приложеним доказом о плаћеној такси у износу од 240,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, са позивом на број 97 62109.

Уз захтев за потврђивање урбанистичког пројекта достављен је:

- доказ о уплати административне таксе у износу од 330,00 динара у складу са Законом о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 05/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11,

55/12, 93/12, 47/13, 57/14, 45/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/173/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20 и 62/21) и

- доказ о уплати административне таксе у износу од 230,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 48а/08, 25/09, 35/12 и 31/14).

**Обрађивач**

Данијела Стевановић, спец. инж. грађ.

**Начелник одељења**

Драгољуб Живковић, дипл.п.план.

**доставити:**

-подносиоцу захтева

-архиви.



ARHITEKTONSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE  
**ARCHIVA**  
PROJECT



---

Број пројекта : УП - 1 / 2023

---

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

**ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П + 5  
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 1409 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :**

**Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.**

**ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :**

**Ива Поскурица Глишовић, предузетник**

---

**Место и датум: Велика Плана, април 2023.**

---

<b>ПРЕДМЕТ :</b>	<b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b> ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П + 5 НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 1409 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1
<b>ИНВЕСТИТОР :</b>	ЋЕВАП ЗЛАТКО Јована Дучића 47 ВЕЛИКА ПЛАНА
<b>АУТОР ПРОЈЕКТА :</b>	НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инж. арх.
<b>ОБРАЂИВАЧ :</b>	Архитектонски биро за пројектовање ARCHIVA ПРОЈЕКТ Кнеза Михаила 1/6, Крагујевац
<b>ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :</b>	ИВА ПОСКУРИЦА ГЛИШОВИЋ, предузетник
<b>АУТОР ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА :</b>	ИВА ПОСКУРИЦА ГЛИШОВИЋ, маг. инж. арх.

# САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

## ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

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

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА
  - 2.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта
  - 2.2 Плански основ за израду урбанистичког пројекта
3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
  - 5.1 Основни подаци о локацији
  - 5.2 Карактер простора и парцела у обухвату
  - 5.3 Карактеристике терена
6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
  - 6.1 Концепт пројекта
  - 6.2 Намена и организација простора
  - 6.3 Технолошки поступак производње јаја
  - 6.4 Регулационо решење
  - 6.5 Нивелационо решење
7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
  - 8.1 Уређење зелених површина
  - 8.2 Уређење слободних површина
  - 8.3 Евакуација смећа
9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ
10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
  - 10.1 Електроенергетска мрежа
  - 10.2 Водоводна мрежа
  - 10.3 Фекална и атмосферска канализација
  - 10.4 Гасна мрежа
  - 10.5 Телефонска мрежа
  - 10.6 Грејање - 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

## **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. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ СПРАТОВА, ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P=1:150

# АРХИТЕКТОНСКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ARCHIVA PROJECT



НА ОСНОВУ ЧЛАНА 65. 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 ЧЛАНА 76. ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА ("Службени гласник РС", број 32/2019), ДОНОСИМ СЛЕДЕЋЕ :

## РЕШЕЊЕ

### О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

### УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

### ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА П + 5

### НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 1409 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА I

за израду урбанистичког пројекта за урбанистичко – архитектонску разраду локације, чији је саставни део идејно архитектонско решење објекта, као одговорног урбанисту именујем:

**Ненад Урошевић, дипл. инж. арх. .... 200 0996 07**



Пројектант:

Архитектонски биро за пројектовање  
ARCHIVA PROJECT  
Кнеза Михаила 1/6, Крагујевац  
Ива Поскурица Глишовић ПР

Печат:

Потпис:



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+5  
на катастарској парцели 1409 К.О. Велика Плана I

## **1. УВОД**

Урбанистички пројекат се израђује за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцели 1409 КО. Велика Плана 1, по захтеву Наручиоца, а у складу са Планом генералне регулације насеља Велика Плана.

**Повод за израду пројекта** је потреба да се урбанистичко – архитектонском разрадом прецизно утврде услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на кат. парцели 1409 КО. Велика Плана 1, кроз усклађивање параметара и волуметрије са важећим планским документом, а у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи. Све у циљу издавања одговарајуће документације, израде техничке документације, као и реализације изградње и уређења простора.

**Циљ израде урбанистичког пројекта** је анализа и провера планских услова за урбанистичко – архитектонско обликовање предметне локације са припадајућим објектима и њихово прикључење на јавну инфраструктуру.

## **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 и 52/21),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19),

### **б. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта**

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

## **3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**Предметно подручје** које се третира пројектном документацијом је кат. парцела 1409 КО. Велика Плана 1.

**Граница обухвата** и посматрања Урбанистичког пројекта се поклапа са границом наведене кат. парцеле, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметне вишепородичне зграде. Граница обухвата и део појаса регулације улице Карађорђеве, јер су у овом саобраћајном коридору положени дистрибутивни инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује. Осим тога, поменута улица је и једина приступна колска саобраћајница за парцелу.

## **4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

### **Извод из Плана генералне регулације Велика Плана**

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

парцела број 1409 КО. Велика Плана 1 се налази у грађевинском подручју у у урбанистичкој целини I - Централно градско подручје, у зони Ужи градски центар 1, породично становање.

У зони Ужи градски центар, у зони породичног становања, као пратећа или допунска намена могућа је изградња објеката јавне намене, објеката спорта и рекреације, вишепородичних стамбених објеката, помоћних стамбених објеката, објеката трговина, канцеларијских делатности и личних услуга, објеката јавног зеленила, објеката производног занатства и неличних услуга и сл.

### **Општа правила регулације за планирање и изградњу објектата у зони Ужи градски центар 1**

- Минимална површина парцеле 150 м<sup>2</sup> и минимално лице парцеле према улици је 10 м. Постојеће парцеле које не задовољавају овај услов, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20% по једном од два критеријума.
- Објекат на парцели може бити постављен као слободностојећи објекат или као објекат са физичким ослонцем на други објекат на суседној парцели,
- Удаљеност новог објекта од другог објекта, односно од границе суседне парцеле прописано је у посебним правилима градње Плана. Изузетно, објекат се може градити и на мањој удаљености од прописане уз писмену сагласност суседа,
- Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена. Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м.
- Максимална светла висина објекта:
  - 5,5 м за пословни простор као што су трговине, административни простори, банке и сл.
  - 3,2 м за стамбене просторе
  - 4,0 м висина слемена у односу на коту највише таванице
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је II (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију :
  - 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
  - 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,
  - 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објекта, под условом да су постављене на висини већој од 3,0 м
- Грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, доксати, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
  - 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
  - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
  - 0,9 м на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 2,5 м
  - 1,2 м на делу објекта према задњем дворишту, уз услов да је најмање растојање од задње линије суседне грађевинске парцеле једнако или веће од 5,0 м
- Еркери, доксати, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,

- Отворене спољне степнице могу се постављати уз објекат, према улици ако је грађевинска линија најмање 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у габарит објекта,
- Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етажне) могу прећи регулациону линију и то:
  - 0,15 м стопе темеља и подрумски зидови до дубине од 2,6 м испод коте тротоара,
  - 0,5 м стопе темеља и подрумски зидови веће дубине од 2,6 м у односу на коту тротоара,
  - 1,0 м шахтови подрумских просторија,
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле
- За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван јавног пута. Број потребних паркинг или гаражних места одређује се по нормативу:
  - У случају становања - 1 паркинг место на 1 стан,
  - У случају пословања и комерцијалних делатности – 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне површине објекта или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу, уколико је засебна пословна јединица мања од 70 м<sup>2</sup> корисне површине,
  - У случају туризма – број паркинг места износи 60% од укупног броја соба или апартмана,
- Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина,
- За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м,
- Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограђивање грађевинске парцеле може се извести зиданом оградом до висине од 0,9 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела може имати и већу висину од 1,4 м, али уз сагласност суседа. Непрозрачна зидана ограда стубове ограде мора имати на земљишту власника ограде,
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,
- Индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 4,0. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етажне које се користе за помоћни и гаражни простор,
- Индекс заузетости за зону Ужи градски центар је 75%.

### **Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у зони Ужи градски центар 1**

- 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 у улици Карађорђевој утврђена је на 3,0 м удаљености од регулационе линије.

- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м,
- Изузетно, у случају вишепородичних стамбених објеката спратности до П + 4, удаљења од суседних парцела могу бити и мања од прописаних, уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа,
- Спратност вишепородичних стамбених објеката у зони већих густина становања, као што је ужи градски центар, може бити од П+3 до По+П+10,
- Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,
- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора,
- Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објеката у габариту, подземно испод габарита објекта или надземно на грађевинској парцели,
- На једној грађевинској парцели могу бити изграђени један или више вишепородичних стамбених објеката,
- прикључак на комуналну инфраструктуру се остварује према посебним условима надлежних јавних предузећа,
- За потребе урбанистичко – архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања, предвиђа се израда урбанистичког пројекта.

**Информацијом о локацији за Централно градско подручје, односно за зону 1. Ужи градски центар насеља Велика Плана, а за потребе изградње предметног вишепородичног стамбеног објекта утврђени су конкретни следећи параметри:**

- Предметна грађевинска парцела 1409 К.О. Велика Плана I се налазе у близини раскрснице две улице – Карађорђеве и Момира Гајића,
- Укупна површина предметне парцеле је 658 м<sup>2</sup>,
- Терен локације је у нагибу од запада према истоку и од севера према југу, са јужном и источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла ће се вршити пре изградње објекта,
- На предметној парцели 1409 К.О. Велика Плана I је теоретски могуће градити једну или више стамбених ламела са више станова, као слободностојеће објекте, спратности до П+10, уз услов да се не прекораче задати параметри градње. Без обзира на планску могућност у конкретном случају је овакво решење нереално,
- 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 Ужи градски центар је 4,0.
- Максималан степен заузетости парцеле за зону Ужи градски центар је 75%.
- Грађевинска линија новог објекта дуж Улице Карађорђеве, одређује се на 3,0 м удаљења од регулационе линије;
- Удаљење новог објекта од суседних парцела мора бити најмање 3,0 м, уколико објекти нису у прекинутом и непрекинутом низу, односно уколико је нови објекат слободностојећи;
- Све врсте препуста у форми грађевинских елемената на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,
- Кота приземља новопланираног објекта може да буде макс. 1,2 м у односу на коту терена око објекта.
- Могуће је нови објекат градити у више фаза,
- Такође је могуће да објекат поседује подземну гаражу или да се паркирање возила организује у партеру у виду паркинг или гаражних места;
- Грађевинска парцела је са западне стране граничи са Улицом Карађорђевом. На северној страни је у непосредној близини Улице Момира Гајића. Обе улице поседују функцију секундарних градских саобраћајница.

- Карађорђева улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода.
- Колски прилаз са коловоза на парцелу може се решити формирањем интерне саобраћајнице на парцели 1409 па до паркинг места на отвореном или изградњом колске рампе као везе подземног нивоа гараже и јавне саобраћајнице. Услов је да се не омета кретање пешака тротоаром и да се омогући безбедан прилаз моторним возилима са парцеле на јавни пут, без угрожавања колског и пешачког саобраћаја ободним улицама,
- У склопу објекта је могућа изградња места за паркирање у партеру или подземне гараже.
- Проблем недостајућег броја паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја недостајућих паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Објекат спратности преко П+4 се може поставити и на мањем удаљењу у односу на ивичну линију суседне парцеле у односу на Планом предвиђено само под једним условом - да се нови објекат изграђује у непрекинутом или прекинутом низу у ситуацији када су суседни објекти већ изграђени на синору парцеле.

## **5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

### **5.1 Основни подаци о локацији**

Локација на коме је планирана изградња вишепородичне стамбене зграде налази се у зони ужег центра Велике Плана, у непосредној близини раскрснице улица Карађорђеве и Момира Гајића. Унутар предметног блока заступљено је породично становање као претежна делатност.

На раскрсници улице Момира Гајића и булевара Милоша Великог су бројни пословни и вишепородични стамбено – пословни објекти преовлађујуће спратности П+3. Како се од булевара Милоша Великог, према југозападу, залази дубље у блок улицом Момира Гајића, доминирају приземни и једносpratни породични стамбени објекти, нешто старијег датума градње. У Карађорђевој улици има спорадичних примера изградње колективних стамбених објеката новијег датума.

Грађевинска парцела бр. 1409 КО Велика Плана I је тренутно изграђена и комунално опремљена. На њој постоји један приземан стамбени објекат који је планиран за уклањање. На североистоку у односу на предметну парцелу, на суседним парцелама бр. 1410/2 и 1398/1, постоје приземни и колективни стамбени објекти изграђени на међној линији са парц. 1409.

### **5.2 Карактер простора и парцела у обухвату**

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1 катастарска и грађевинска парцела број 1409 К.О. Велика Плана 1, представља остало, изграђено грађевинско земљиште – 77 м<sup>2</sup> - земљиште под зградом + 500 м<sup>2</sup> земљиште уз зграду + 81 м<sup>2</sup> њива 2. класе. Укупна површина парцеле је 658 м<sup>2</sup>, односно 6,58 ари.

Предметна парцела има правилан ромбоидни облик, а њено непосредно окружење је делимично изграђено и потпуно опремљено углавном свим инфраструктурним системима. Својина над парцелом је приватна.

Предметна парцела 1409 се у западном делу граниче са јавном градском саобраћајницом, тако да парцела поседује директан излаз на јавну површину (улица Карађорђева). Са западне стране парцелу 1409 тангира изграђена колска комуникација на парцели број 2930 К.О. Велика Плана 1, површине 5672 м<sup>2</sup>. Коридор улице је остало грађевинско земљиште, у државној својини, којом управља општина Велика Плана.

Северозападни и северни део предметне парцеле се граничи са парцелом број 1410/1 (139 м<sup>2</sup> земљиште под зградом и 267 м<sup>2</sup> земљиште уз зграду, површине 406 м<sup>2</sup>) и са парцелом број

1410/2 (131 м<sup>2</sup> земљиште под зградама и 180 м<sup>2</sup> воћњак 2. класе, површине 311 м<sup>2</sup>). Парцеле су остало грађевинско земљиште у државној својини. Право коришћења на парцелама имају приватна лица, док је власништво Републике Србије.

Парцеле на североистоку број 1398/1 К.О. Велика Плана 1, (површине 910 м<sup>2</sup>) је пространа парцела на осталом грађевинском земљишту са већим бројем изграђених објеката, од којих је један зграда за колективно становање бруто површине 419 м<sup>2</sup>. Парцела је остало грађевинско земљиште у државној својини. Право коришћења на посебним деловима парцеле имају приватна лица, док је власништво Републике Србије.

Парцела на истоку број 1406/1, површине 450 м<sup>2</sup> (86 м<sup>2</sup> земљиште 1398/1 под зградом и 364 м<sup>2</sup> земљиште уз зграду) је остало грађевинско земљиште у државној својини. У смислу коришћења постоји сукорисништво две особе, приватних лица на парцели.

Парцела на југу број 1408 К.О. Велика Плана 1, површине 564 м<sup>2</sup> је изграђено остало грађевинско земљиште, са породичним стамбеним објектом (површине 160 м) и бројним помоћним објектима мање квадратуре. Парцела је остало грађевинско земљиште у приватној својини.

У залеђу блока у коме се налази парцела 1409, ка североистоку и улици Милоша Великог, су пословне и колективне зграде. Источно, јужно и западно у односу на парцелу 1409 су углавном слободностојећи једнопородични објекти ниске спратности, приземни и једносратни, старијег датума изградње. На раскрсници улица Пионирске и Карађорђево је скоро изграђена колективне стамбене зграде веће спратности са локалима у приземљу.

Објекти у непосредном окружењу парцеле 1409 су слободностојећи и постављени углавном правилно на парцели у односу на регулационе линије, па се може говорити о формираном хомогеном и уједначеном уличном низу дуж улица и преовлађујућој грађевинској линији.

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

### **5.3 Карактеристике терена**

Терен на коме је планирана реализација пројекта је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је од запада према истоку и од севера према југу. Висинске коте се крећу у просеку од 114,70 до 115,15 мнв, са тим да је терен благо валовит.

Улица Карађорђево је главни и једини јавни приступни пут за парцелу 1409. Поседује секундарни саобраћајни значај у насељу. Обзиром да се налази у самом градском средишту прилично је фреквентна, много више него што допушта њена пропусна моћ. Ова улица је у паду од југозапада према североистоку, али тај пад је мали и креће се од 115,06 до 114,76 мнв. (у зони пројекта). Улица је изграђена саобраћајна површина уског 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 задовољавајућег пречника од Ø 100 мм и гасоводна дистрибутивна линија 63 мм под притиском од 4 бара. У коридору улице Карађорђево постоји електродистрибутивна надземна мрежа 1 Е 1, положена на стубовима са исте (источне стране) улице на којој је и предметна парцела. Такође дуж ове улице постоје телекомуникационе подземне инсталације са обе стране, испод тротоара. Улица Карађорђево је опремљена фекалним керамичким колектором Ø 250 мм и на њега је могуће повезивање новог објекта.

## 6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

### 6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да на предметној парцели број 1409 К.О. Велика Плана 1 изгради вишепородични, слободностојећи стамбени објекат, са гаражним простором на нивоу приземља и са становима на спратним етажама.

За потребе функционисања објекта биће неопходно опремити парцелу свим инфраструктурним системима и обезбедити довољан број паркинг места у складу са издатом Информацијом о локацији и параметрима садржаним у Плану.

Основу представља изградња колективне стамбене зграде, спратности П+5, са једном степенишном и лифтовском вертикалом и са по четири стана (различите површине) на типским спратним етажама. Завршна кровна површина објекта, изнад 5. спрата, биће коса.

Објекат је слободностојећи и поставља се у оквиру зоне дозвољене изградње дефинисане положајем предње грађевинске линије од регулационог појаса и минималних одстојањима од бочних граница парцеле. Објекат по хоризонтали обликом прати облик парцеле 1409, те је замишљен у виду правоугаоника.

Приземље објекта је значајно редуковано и смањено у односу на површину спратних етажа како би на парцели остало довољно просторних могућности за организацију паркинг места. У делу приземља, у оквиру простора за паркирање, остављени су масивни армирано бетонски зидови који чине потпору спратовима зграде. Оваквим концептом приземље зграде чине само најнеопходнији делови - носећа армирано бетонска платна спратова и заједничке просторије стамбеног објекта (хол, степенишна и лифтовска вертикала). Преостали партерни део парцеле је искоришћен за формирање места за паркирање путничких возила и организацију зелених површина. Димензије приземља вишепородичног објекта, са све конструктивним елементима, је у основи 28,0 x 11,7 м, док је димензија заједничких просторија 5,7 x 4,5 м.

Типске спратне етаже поседују основе које су веће површине у односу на приземну. Свака од пет типских етажа поседују 4 стана различите површине, што је укупно 20 стамбених јединица. Хоризонталне основе садрже мање препусте у виду тераса, са свих страна, како би се разбила монотонија фасада. Објекат је постављен у складу са прописаним удаљењима и у граници урбанистичких параметара.

Приликом конципирања објекта инвеститор се одлучио да зграда нема ниво подрума, односно да се све потребе новог објекта за паркинг површинама (власника станова) буду задовољене у партеру. Планирана зграда у централном простору парцеле 1409 је пројектована са 20 станова и са 22 дефинисана 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 1409, колски и пешачки излаз са парцеле на ободну улицу и низ неопходних инфраструктурних објеката.

Колски и пешачки приступ приземном делу објекта остварује се са чеоне западне стране из Карађорђевог улице преко интерне пешачко – колске саобраћајнице. Улаз у заједничке просторије стамбеног објекта – хол, степенишну и лифтовску вертикалу је са бочне јужне стране. Улаз је са новопроектване пешачке – колске комуникације која уједно обезбеђује везу са приступном улицом.

## 6.2 Намена и организација простора

Грађевинска парцела број 1409 поседује ромбоидни облик и прилично је правилна. Са површином од 658 м<sup>2</sup> је сасвим пространа за организацију садржаја колективног становања, али не пружа пуно могућности за различиту организацију објекта и пратећег простора.

Пуно различитих параметара је утицало на организацију простора од којих су положај главне приступне саобраћајнице – Карађорђеве улице, ширина уличног фронта и зона дозвољене градње били пресудни.

Предметна парцела поседује узак улични фронт према Карађорђевој улици са западне стране од 18,4 м. Дужина бочних међа према суседним парцелама на северу и југу је слична и износи 36,2 м. Оваква пропорција страница парцеле уз услов да објекат од ивица суседних парцела треба да буде повучен за 3,0 м сугерише да ће будући објекат бити позициониран у средишту парцеле и да ће имати облик у основи приближан правоугаонику.

Вишепородична стамбена зграда је организована као слободностојећи објекат у складу са правилима градње.

У непосредном суседству на ободним парцелама има и других изграђених објеката. Сви ободни објекти, осим два приземна објекта у североисточном делу, су на већем растојању од ивица парцеле и нису релевантни у погледу положаја.

Колски и пешачки приступ садржајима у приземљу остварује се са западне стране из Карађорђеве улице преко централно постављене интерне колско – пешачке саобраћајнице. Улаз у стамбени део објекта је са бочне јужне стране директно са колско – пешачке саобраћајнице. Денивелација између приступних пешачких површина и улаза у стамбени део објекта није предвиђена

На предметној локацији предвиђени су:

- уређене зелене површине према бочним и задњим суседним парцелама;
- простор за смештај посуда за одлагање отпада у рубном западном делу парцеле;
- инфраструктурна мрежа и објекти (снабдевање водом, канализација отпадних вода, електро мрежа, систем телекомуникација, гасне инсталације и др.);
- слободни простори се адекватно уређују и опремају урбаним мобилијаром.

## 6.3 Регулационо решење

### положај објеката на парцели

Планирани вишепородични стамбени објекат П+5 је постављен у средишњем делу парцеле 1409, као слободностојећи, бочном страном паралелно са јужном границом према кат. парцели бр. 1408, на растојању основног габарита од 3,0 м, што је у складу планом предвиђеним минималним растојањем. Објекат је постављен централно на парцели, у зони дозвољене градње, дефинисане грађевинским линијама и одстојањем од бочних граница парцеле садржаним у Плану генералне регулације.

Предња прописана грађевинска линија новог објекта дуж Улице Карађорђеве, одређена је на 3,0 м удаљења од регулационе линије. Удаљење новог објекта од суседних парцела мора бити најмање 3,0 м, уколико објекти нису у прекинутом и непрекинутом низу, односно уколико је нови објекат слободностојећи;

Спратне етаже стамбеног дела објекта су врло мало препуштене у односу на приземље, на све четири стране, у виду конзолних тераса и препуста, али у граници дозвољених параметара.



### **регулациона линија**

Предметна катастарска парцела има правилан ромбоидан облик. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 1409 се са три стране (северне, североисточне, источне, и јужне) граниче са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 1410/1, 1410/2, 1398/1, 1406/1 и 1408, а са једне (западне) стране, са јавном површином. Граничи се са појасом регулације јавне саобраћајнице Карађорђевој улици, на парцели 2930.

То значи да Регулациона линија предметне парцеле бр. 1409 према Копији плана и катастарско – топографском снимку одговара западној међној линији (граница парцеле), чиме је положај регулационе линије стопљен са катастарским ивицама парцеле бр. 1409 и парцеле 2930.

### **грађевинска линија**

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат су изграђени други стамбени објекти, па је грађевинска линија уличног фронта физички углавном дефинисана.

Планом генералне регулације насеља Велика Плана прецизиран је положај и правац грађевинске линије дуж Карађорђевој улици. Усвојено је да грађевинска линија новог објекта на парцели 1409 треба да буде повучена за 3,0 м у односу на појас регулације јавне саобраћајнице Карађорђевој улици.

Главна (прописана) и стварна грађевинска линија (као почетак градње новог објекта) према Карађорђевој улици се не поклапају. Стварна грађевинска линија је из практичних разлога мало померена ка унутрашњости парцеле. На југозападној страни стварна грађевинска линија је повучена за 5,7 м у односу на регулациону линију, а на северозападној страни за 3,2 м.

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.

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

У конкретној ситуацији, на западној страни, ивице тераса на спратним етажама су препуштене 1,2 м у односу на стварну грађевинску линију, односно 0,5 м у односу на прописану грађевинску линију колико је и дозвољено. Према унутрашњем дворишту, на бочној јужној страни, препусти су планирани за 0,9 м.

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:

<b>Теме</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>
O1	7506303.921	4909911.753
O2	7506302.694	4909900.386
O3	7506330.313	4909897.403
O4	7506331.541	4909908.776
O5	7506321.568	4909909.848
O6	7506321.112	4909905.617
O7	7506315.395	4909906.234
O8	7506315.852	4909910.465

#### 6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по две равни. Нагиб је од запада према истоку од 0,6 % и од севера према југу од 0,9 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 114,70 до 115,15 мнв.

Пад је присутан и дуж коловоза Карађорђевог улице од југозапада према североистоку, али тај пад је мали и креће се око 1,6 % од 115,06 до 114,76 мнв.

Терен је стабилан и добре носивости.

Улица Карађорђевог поседује изграђен коловоз, ивичњаке и делимично изграђене тротоаре. То значи да су површине јавне намене углавном дефинисане и да поседује висинске коте које се мало могу кориговати, али са којима се мора рачунати.

Нова интерна саобраћајница на парцели 1409 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, али без тротоара и ивичњака. Коловоз нове интерне саобраћајнице биће у истом нивоу као и површине намењене паркирању, па ће се атмосферска вода сливати гравитационо без задржавања.

Висинска кота пода приземља и улазне партије (хола) вишепородичног стамбеног објекта, у средишњем делу парцеле 1409 је планирана на 114,93 мнв и биће у истом новоу у односу на коту асфалта испред улаза у објекат. У тренутку када се буду изводила завршна површина колско – пешачке саобраћајнице на парцели 1409, пад орјентисати од осовина интерне саобраћајнице 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 +114,93 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља нове предметне вишепородичне стамбене зграде П+5.

#### 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. 1409 које су у власништву инвеститора, а намењене су реализацији вишепородичног стамбеног објекта - 658 м<sup>2</sup>, односно 6,58 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 33,31 м<sup>2</sup>, нето 27,30 м<sup>2</sup>
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбеног објекта - 1732,01 м<sup>2</sup>

Индекс заузетости парцеле

$$S_{ис} = \frac{33,31}{658} \times 100 = 5,06 \% < 75 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$S_{из} = \frac{1732,01}{658} = 2,63 < 4,0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

**Остали урбанистички показатељи :**

- спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта – Пр+5 (приземље + пет спратова)

- објекат на врху, изнад 5. спрата поседује кос двоводан кров
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – преко 3,1 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,1 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +114.93 ( релативна кота +0.00 ) – кота приземља новог вишеспородичног стамбеног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 20.18 м од околног тла
- кота пода приземља објекта +0.0 м у односу на ниво тла испред и иза објекта

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

## **8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

### **8.1 Уређење зелених површина**

Понуђеним пројектним решењем на парцели 1409, у партеру у северном, источном и јужном делу је обезбеђено ~ 161,36 м<sup>2</sup> зелених површина, што износи ~ 24,52 % од укупног расположивог простора.

### **8.2 Уређење слободних површина**

Стамбена зграда предвиђена је са приземљем које је у истом нивоу у односу на околно тло. Како би се обезбедила боља функционална организација зграде, улаз у зграду је постављен централно на јужној страни, а ободни простор око зграде је поплочан и искоришћен је за формирање зеленила.

Централно испод објекта, јужно од улаза у зграду, пројектована је интерна саобраћајница на парцели. Она је позиционирана у правцу запад – исток. На западу колско – пешачка површина се улива у Карађорђеву улицу, као главну приступну јавну саобраћајницу, а на крајњем истоку се завршава слепо у дубини парцеле. Предвиђена је за потребе паркирања путничких возила на парцели, али и за потребе кретања пешака са тротоара до улаза у зграду. Због недостатка простора пешачки и колски саобраћај на парцели се неће раздвајати, али је зато интерна саобраћајница остављена мало ширег профила.

Приликом формирања нове колске и пешачке комуникације на парцели 1409 очекује се изградња коловоза и двостране паркинг површине уклопљене у растер стубова зграде.

У северном, источном и јужном делу парцеле, између објекта и ивица суседних парцела, планиран је пространи зелени појас намењен травнатим површинама и садњи траве и ниског жбунастог зеленила.

Будућа стамбена зграда поседоваће значајне површине парковског зеленила. Више од 161,36 м<sup>2</sup> парцеле биће намењено садњи траве и украсног зеленила, што је више од 24 % од укупне површине парцеле.

### **8.3 Евакуација смећа**

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

## 9. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Са западне стране предметне парцеле је појас регулације Карађорђевог улице, ширине 18,4 м. Према Плану генералне регулације насеља Велика Плана, Карађорђевог улица је планирана као сабирна градска улица. У складу са ППР-ом задржава се постојећа регулациона ширина саобраћајнице. Планирано решење саобраћајних површина урађено је на основу услова ЈКП „Милош Митровић“ Велика Плана, бр. 1864/23 од 18.04.2023. године. Саобраћајни (колски и пешачки) приступ предметној грађевинској парцели се остварује са Карађорђевог улице са западне стране обухвата, на који се надовезује новопроектвана интерна саобраћајница ширине 5,2 м за приступ отвореним паркинг местима. Нивелета саобраћајног прикључка (114.93 мнв) усклађује се подужним и попречним падом постојеће јавне саобраћајнице. Уклапање се врши у постојећу ивицу коловоза, на начин да се не нарушава конструкција пута. Уклапање је превиђено са обореним бетонским ивичњацима висине + 6 цм, димензија 18/24 цм. Пешачки приступ омогућен са тротоара Карађорђевог улице преко нове колско – пешачке саобраћајнице, до улаза у стамбени објекат. Денивелација између колско – пешачке интерне саобраћајнице и хола на улазу у стамбени део објекта не постоји, те је приступ особама са инвалидитетом максимално олакшан.

Улица Карађорђевог је сабирна (секундарна) градска саобраћајница значајног интензитета саобраћаја. Правцем југозапад – североисток, повезује улицу Николе Пашића и улицу Момира Гајића. Улица је уског уличног профила од ~ 8,7 м, са ширином коловоза од ~ 6,2 м, двосмерног саобраћаја. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и тротоарима, а намењена је двосмерном саобраћају. У коловозу и тротоарима улице су положене све потребне комуналне и техничке инсталације (струја, вода, канализација, гас, телекомуникације).

У оквиру предметне катастарске парцеле, од интерних саобраћајних површина, реализоваће се изградња двосмерног саобраћајног приступа паркинг местима у централном делу парцеле и паркинг површина за попречно паркирање са обе, бочне, стране интерне саобраћајнице.

Двосмерни колски приступ средишњем делу парцеле омогућен је на западној страни, из улице Карађорђевог, преко раскрснице и даље двосмерном интерном комуникацијом ширине 5,2 м до укупно 22 паркинг места на парцели.

Интерна паркирна саобраћајница на парцели биће уједно и пешачки коридор за кретање пешака ка улазу у стамбену зграду и ка паркираним возилима. Интерна саобраћајница је постављена на исти начин као и стамбена зграда, подужно на парцели, правцем запад - исток. Бочно, са обе стране интерне саобраћајнице су површине за попречно паркирање путничких возила. Условима ЈКП „Милош Митровић“ дата је могућност оваквог решења, са тим да максимална ширина контактне (коловозне) зоне интерне комуникације на парцели 1409 и коловоза Карађорђевог буде 6,0 м (може ужи, али не и шири).

На предметној парцели, у северном, односно јужном делу, предвиђени су концентрисани паркинзи путничких возила, укупно 22 попречних места. Скоро сви паркинзи, тачније 9 у северном делу и 11 у јужном делу парцеле биће испод габарита спратних етажа зграде. Већи број паркинг места (укупно двадесет) у приземљу стамбене зграде су нешто ужа (димензија 2,3 x 5,0 м). Преостала два су нешто шири (димензија 2,6 x 5,0 м).

Паркинг простори су намењени искључиво станарима стамбене зграде, а приступ возилима изводиће се посредством интерне саобраћајнице. Паркинг простор застрти асфалтом, а одводњавање извести једносмерним падовима у сливне решетке канализације. Број паркинг места је димензионисан према очекиваним потребама и реалним просторним могућностима парцеле. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место по јединици стамбеног простора.

У оквиру планираног стамбеног комплекса, на бази понуђеног саобраћајног и пројектног решења обезбеђено је укупно 22 паркинг места.

НОВИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – спратност Пр+5

I,II,III,IV и V СПРАТ – 4 стана по спрату x 5 спратова = 20 паркинг места  
УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = **20 места**

На основу табеле о прорачуна потребног броја паркинг места, јасно се сагледава да је на предметној локацији обезбеђено два паркинг места више у односу на потребан број.

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, на североистоку, у оквиру Занатског центра постоји трафо станица 10/0,4 kV/kV у којој постоје слободни резервни капацитети за прикључак нових корисника. У циљу прикључења предметног вишепородичног стамбеног објекта П+5 на парцели 1409, неопходно је из трафо станице извући два напојна кабла ПП00-А 4 x 150 мм, и положити га подземно до разводног ормара новопланиране стамбене зграде П+5.

Испред зграде на фасади, код улазне партије, пројектом ће се предвидети диспозиција разводног електро ормара са системом аутоматских осигурача.

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

### **2. Водовод**

Према подацима надлежног предузећа ЈКП "Милош Митровић" Велика Плана прикључење планираног вишепородичног стамбеног објекта на јавну водоводну мрежу могуће је на постојећу водоводну линију ПЕ Ø110 мм која се налази у Карађорђевој улици, на супротној страни у односу на страну на којој је планирана изградња предметног објекта, у зони испод коловоза. Постојећи водовод је од ПЕ цеви одговарајућег пречника за радни притисак до 6 бари. Прикључак се планира од уличне водоводне цеви праволинијски, под правим углом, пластичним HDPE цевима од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 63 мм до водомерне шахте. Централну водомерну шахту димензија минимално 1,4 x 1,4 м изградити испод коловоза интерне саобраћајнице на парцели 1409 уз регулацију парцеле према улици, на растојању ближе од 2,0 м од регулационе линије.

У постојећој уличној мрежи притисак је око 4 до 4,3 бара и уколико се хидрауличким прорачуном захтева већи притисак у мрежи за потребе објекта, обавезно је планирање постројења за повећање притиска, што ће се утврдити приликом израде техничке документације.

За мерење укупног утршка воде стамбеног објекта предвиђа се уградња комбинованог водомера са уградњом хватача нечистоћа испред водомера.

Од водомерног шахта предвиђена је једна водоводна линија до објекта за потребе пијаће и санитарне воде и за потребе унутрашње хидрантске мреже. Пијаћа, санитарна и хидрантска вода се транспортују до објекта са предње, уличне стране до хола приземља зграде, а затим се вертикално пењу до заједничких ходника спратних етажа, одакле се врши развођење на хидрантску и санитарну воду. Обавеза инвеститора је да омогући да сваки стан, односно локал има могућност индивидуалног читавања потрошене пијаће воде.

Тачан пречник дворишне линије санитарне воде до објекта утврдиће се на основу хидрауличног прорачуна у фази израде техничке документације.

### 3. Фекална и атмосферска канализација

Планирана је изградња новог прикључка на фекалну керамичку канализациону мрежу Ø 250 мм која је смештена у коридору Карађорђевој улици, испод средишњег дела коловоза. Предвиђено је да се предметни стамбени објекат канализационом линијом Ø 160 мм, преко две или више канализационе (ревизионе) шахте прикључи на улични фекални одвод Ø 250 мм Карађорђевој улици.

Из санитарних и кухињских простора отпадне воде се из објекта одводе преко унутрашњих канализационих вертикала Ø 110 мм до фекалних ревизионих шахтова. До ових ревизионих шахтова фекална отпадна вода се одводи канализационим хоризонталама пречника Ø 160 мм и минималног пада од 1%. Фекалне ревизионе шахтове формирати изван објекта, по могућству у зеленим површинама. Од појединачних ревизионих шахти све трасе линије фекалне канализације објединити у једну, централну.

Прикључак на јавну уличну канализациону мрежу треба да буде реализован под правим углом са падом цеви од 2% до 6 % без хоризонталних и вертикалних ломова.

Већи део кишне воде са крова објекта могуће је олучним вертикалама водити ка зеленим површинама формираним по ободу парцеле. Мању количину атмосферске воде, слободним падом, преко тротоара, водити отвореним системом, гравитационо, ка коловозу.

Одвођење површинских вода са пешачких и саобраћајних површина парцеле предвиђа се отвореним риголама у оквиру поплочаних и асфалтних површина до сливних решетки атмосферске воде, одакле се затвореним цевним системом кишне воде прикупљају и одводе до главног колектора атмосферске канализације.

Пречник цеви атмосферске канализације у оквиру парцеле одредити на основу хидрауличног прорачуна, с тим да пречник цеви не сме бити мањи од 160 мм.

### 4. Гасна мрежа

Према техничким условима ЈП Србијагас, број 06-07-11/107811 од 4.05.2023. године у коридору Карађорђевој улици постоји дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви Ø 63 мм, радног притиска (МОП) 4 бара. У складу са условима постоје техничке могућности за прикључење предметног објекта на дистрибутивни гасоводни систем ЈП „Србијагас“, уз примену одговарајућих законских одредби и техничких правила. Прикључење предвидети на најповољнијем месту у близини објекта, у ширини предметне парцеле, а трасу гасних прикључака синхронизовати са другим инфраструктурним водовима.

Приликом планирања изградње вишепородичног стамбеног објекта инвеститор се определио да колективну стамбену зграду прикључи на расположиве дистрибутивне гасне инсталације Карађорђевој улици, чиме преузима обавезу финансирања трошкова изградње групног гасног прикључка и регулационе станице. 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.

За потребе прикључења предметног објекта, потребно је предвидети изградњу:

- Групног гасног прикључка од полиетиленских цеви МОП 4 бар. Од места прикључења на постојећу мрежу МОП 4 бар у Карађорђевој улици до предметног објекта, пречника у зависности од потребног капацитета, што ће се дефинисати техничком документацијом.
- Регулационе станице потребног капацитета.
- Мерних сетова потребног капацитета, тако да сваки власник стамбене јединице у објекту има посебно мерење потрошње гаса
- Унутрашњих гасних инсталација у свакој просторној целини.

При изради пројектно техничке документације, потребно је поштовати сва прописана растојања од постојећих и планираних гасних инсталација и у свему се придржавати Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Сл. гласник РС“ бр, 86/2015), - Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл. лист СРЈ“, бр. 20/92 и 33/92), - Техничких услова за

изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката (према условима ЛП „Србијасгас“ који су саставни део документације урбанистичког пројекта).

## 5. Телефонска мрежа

Подручје посматране локације је комплетно опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима. Испод тротоара улице Карађорђево (са обе стране улице), постављени су одговарајући подземни кабловски канали на које ће се прикључити новопланирани објекат на кат. парцели 1409. Новопланирани колективни стамбени објекат је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, односно на постојеће ТК инсталације, а преко изводног ормарића, изграђеног у југозападном углу парцеле.

## 6. Грејање - топовод

Према подацима надлежног предузећа ЈКП Градска Топлана дистрибутер топле, централне воде се изјаснио да у овој зони не поседује изграђену топоводну мрежу и да из тог разлога нема могућности да нову предметну зграду прикључи на топоводни развод.

## 11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+5. У приземљу ће бити само заједничке просторије зграде са једном централно постављеном степенишном вертикалом, лифтовским окном и заједничким холлом, те са 22 отворена паркинг места за путничка возила. На спратовима ће објекат поседовати по четири стана на свакој типској етажи. Изградња објекта је планирана на земљишту површине 658 м<sup>2</sup> и бруто површином објекта у основи приземља од 33,3 м<sup>2</sup>. Бруто површина свих надземних етажа планираног објекта је 1732,01 м<sup>2</sup>.

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 м<sup>2</sup> или спратности П+4+Пк и преко,

Објекат је у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу у ситуацији када је кота пода последње етаже виша од 22 м, односно када зграда спада у групу високих зграда.

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+5, укупне бруто површине мање од 2000 м<sup>2</sup>, са малим габаритом објекта на нивоу спратова од 339,74 м<sup>2</sup>, за овај објекат се прибавља сагласност МУП-а, Сектора за ванредне ситуације на техничку документацију из разлога планиране спратности, која је већа од П+4+Пк.

Како ће се објекат градити са спратношћу П+5, и висином више кровне атике 21,17 м у односу на тло, **при чему ће висина пода последње 5. етаже бити на коти +14,93 м**, овакав објекат не мора да поседује спољашњу хидрантску мрежу, али мора да поседује унутрашњи хидрантски развод, базиран на цевима Ø 50 мм.

На спратним етажама објекта су станови. Укупно 20 станова различите површине, у просеку по 4 стана по спрату, осим приземне етаже на којој неће бити станова.

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

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко улице Момира Гајића у улицу Карађорђеву. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају Карађорђевог саобраћајнице су задовољени. Радијус кривине на раскрсници Карађорђевог улице и осталих ободних улица (Николе Пашића и Момира Гајића) је већи од минимално дозвољеног и потпуно прилагођен потребама ватрогасних возила.

Мала површина постојеће парцеле од 6,58 ари, осредња висина објекта од 21,17 м од коте тла, ката последње стамбене етаже на 14,93 м и приступ објекту возилом са једне стране, оставља мало, али довољно могућности за деловање ватрогасне јединице.

Нарочито је проблематична ситуација на североисточној, источној и јужној фасади објекта у случају пожара, на којима не постоји могућност прилаза ватрогасним возилом објекту. У таквим ситуацијама ће се дејствовати са суседних парцела и из унутрашњости стамбене зграде.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПЕ Ø 110 мм смештене у Карађорђевој улици, па преко прикључног вода до водомерне шахте и затим од шахте до стамбено зграде.

Уколико се хидрауличким прорачуном буде захтевао већи притисак у мрежи за потребе објекта, обавезно је планирање постројења за повећање притиска, што ће се утврдити приликом израде техничке документације.

## **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 вишеспордичног стамбено - пословног објекта, максималне спратности П+5. Објекат је постављен централно на парцели, на минималној удаљености од северне, источне и јужне границе парцеле 1409. Објекат је пројектован као слободностојећи објекат на парцели, позициониран на прописаним грађевинским линијама и у зони дозвољене градње.

Приземље, бруто површине од 33,31 м<sup>2</sup>, димензија у основи 5,75 x 4,52 м ће бити значајно умањено у односу на габарит спратних етажа. Простор приземља ће се искористити за формирање заједничких просторија стамбене зграде (улазног хола, степенишне и лифтовске вертикале), као и вертикалне конструкције читавог објекта. Преостали простор редукованог приземља биће намењен паркирању путничких возила власника станова.

Надземне стамбене етаже (1.,2.,3.,4. и 5. спрата) биће типске, бруто површине 339,74 м<sup>2</sup>, димензија 29,22 x 11,67 м са по четири стана на сваком спрату.

Стамбена зграда поседоваће, изнад последње 5. етаже (на самом врху), коси двоводан кров. По ободу косог крова биће формирана пуна, зидана парапетна ограда – атика као маска кровних равни.

Приземље објекта ће поседовати ободне пешачке тротоаре, ширине 1,0 м као тампон зоне травнатих делова и приватних простора новог објекта.

У непосредној околини, што се тиче спратности, на суседним парцелама на северу, истоку и југу нема сличних колективних објеката. У окружењу су породични приземни и једносратни објекти ниже 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 гитер блокова, а главни елементи кровне конструкције од бетонских греда и пуних плоча уз употребу дрвених рогова. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Стамбене делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна облога косог крова је пластифицирани ТР лим, на подашчаној површини.

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

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

### **14.2 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама. Планирани индекс заузетости парцеле од 5,06 % и индекс изграђености парцеле од 2,63 имају осредње вредности за грађевинско земљиште у ужој 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 узме површина парцеле од 658 м<sup>2</sup>, те потреба да се на парцели формира довољан број паркинг места за путничка возила (по критеријуму 1 паркинг место по стамбеној јединици и 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> пословног простора), потреба за изградњом пешачких стаза и озелењених парковских

површина, приступне колске саобраћајнице и сл., види се да је парцела максимално искоришћена.

Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат стамбеној изградњи, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима. При томе се није заборавило на формирање и уређење зелених површина којих има у задовољавајућем обиму.

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 160,8 м и то у ободним просторима углавном на северу и истоку, а значајно мање на југу. Централни и чеони појас на западној страни, од објекта према Карађорђевој улици, ће бити искоришћен за формирање интерне саобраћајнице за кретање возила и пешака, а бочни појас за попречно паркирања путничких возила станара. Паркирање у оквиру парцеле изводиће се попречним паркирањем са отвореним паркинг местима. Отворена паркинг места су организована у нивоу партера, у бочним деловима, на северу и југу парцеле, у простору између ивице парцеле и коловоза интерне саобраћајнице.

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

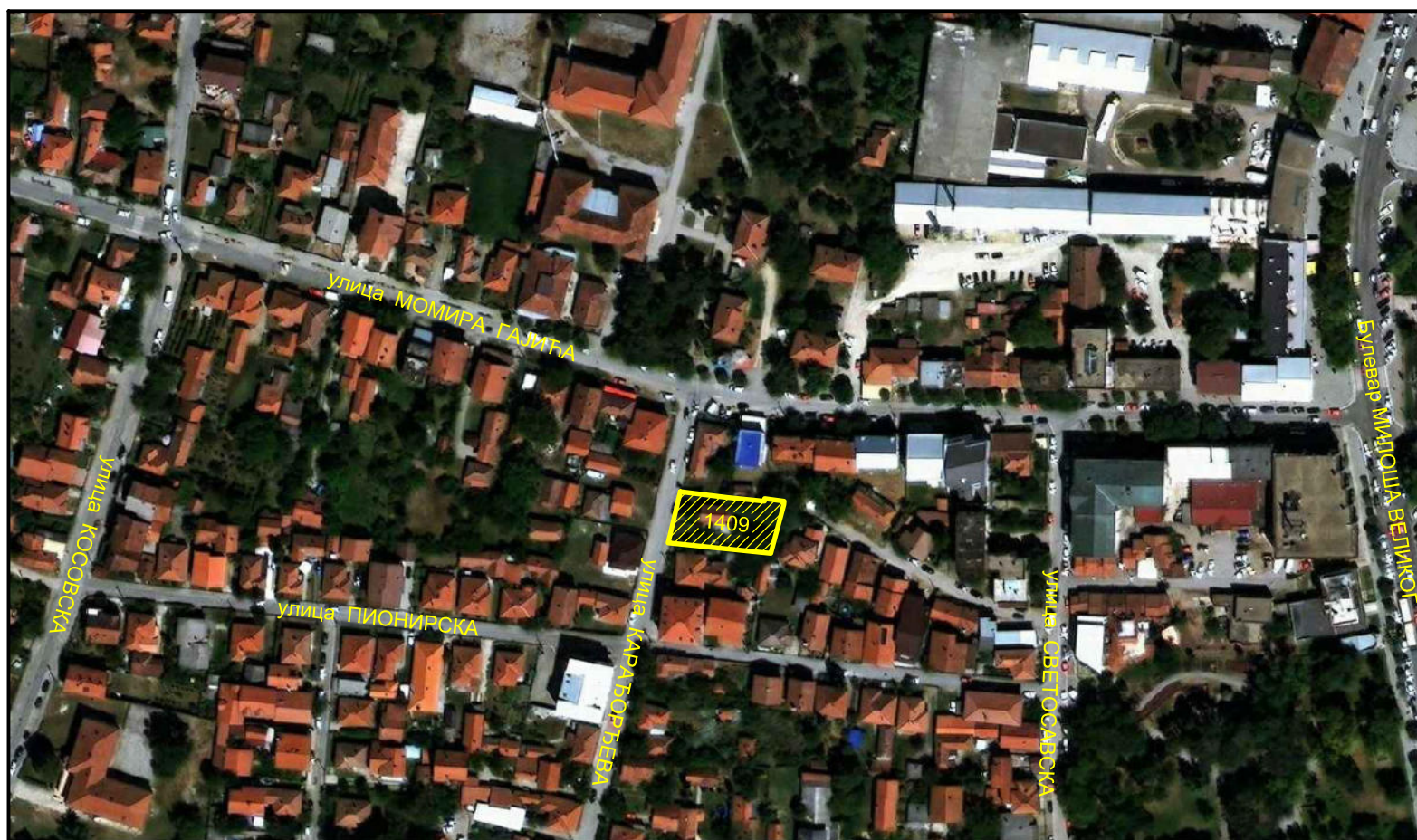


**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**  
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

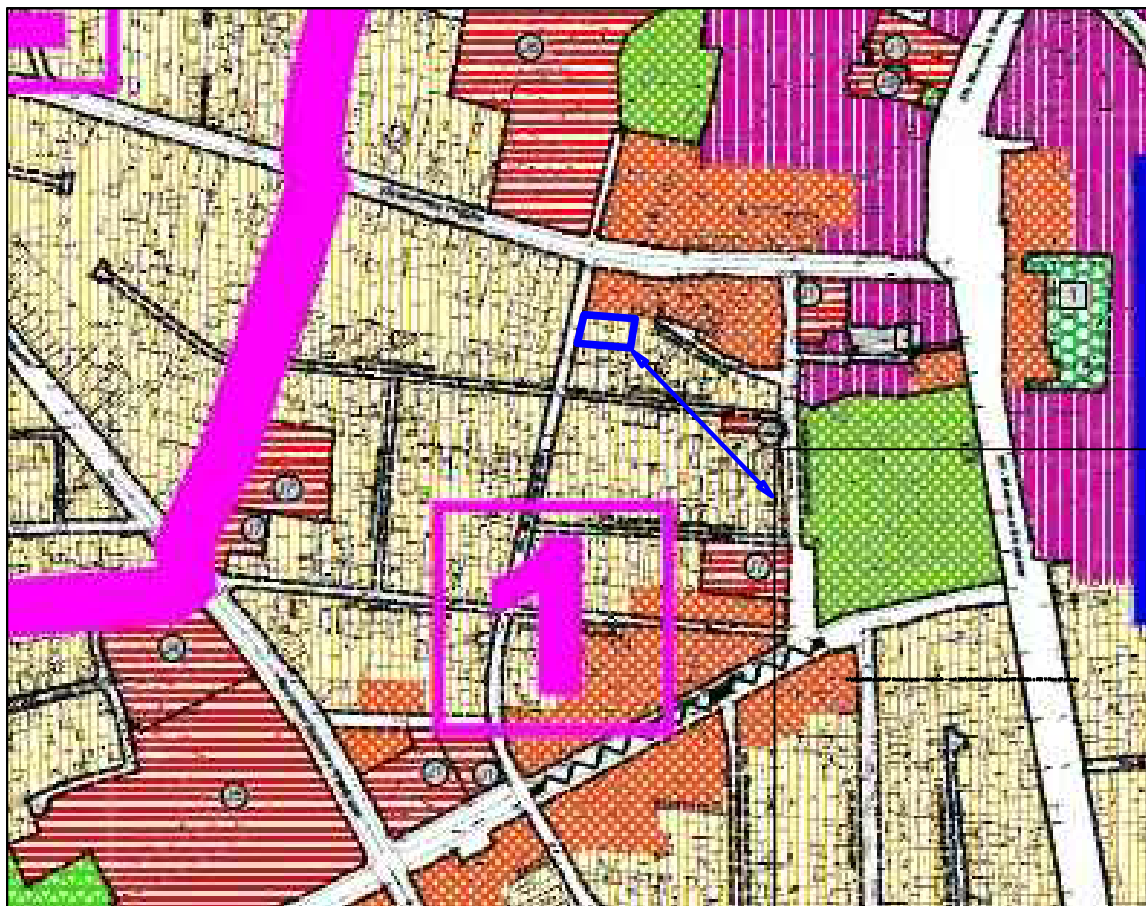


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

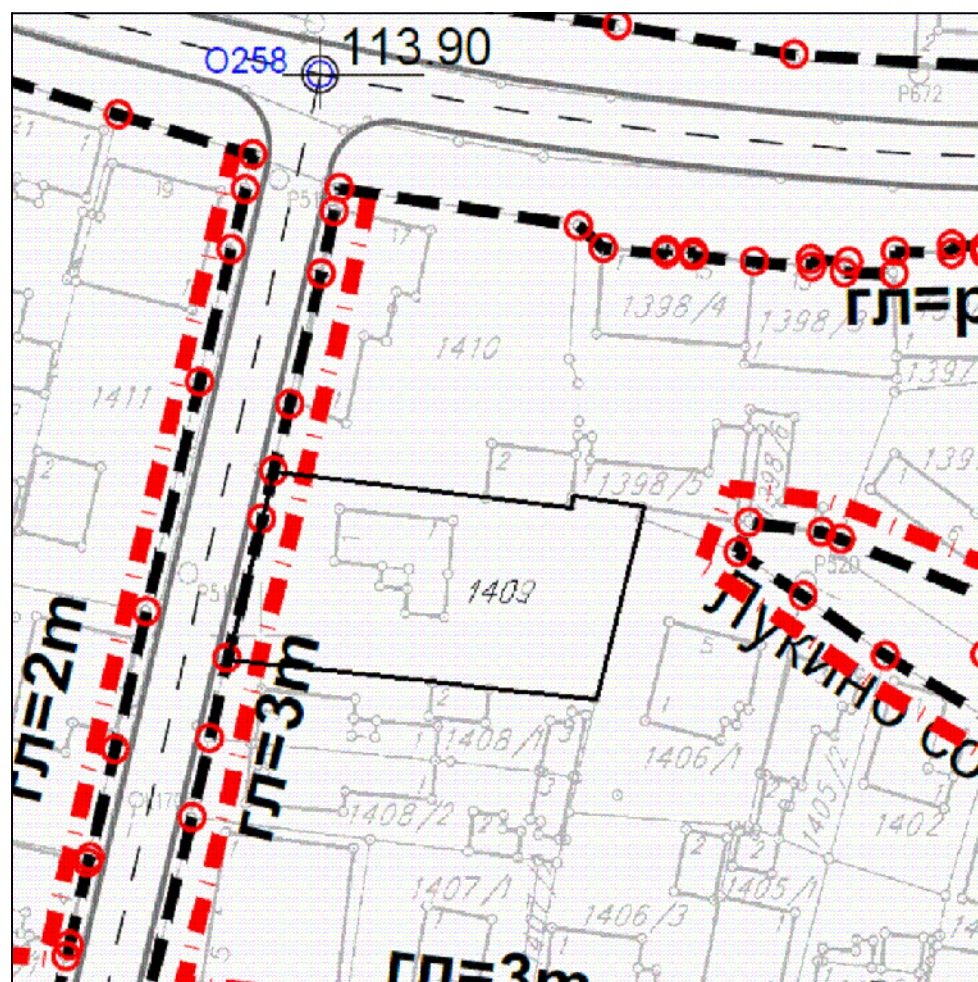


УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

ARHITEKTONSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE <b>ARCHIVA</b> PROJECT		1
		БРОЈ ПРОЈЕКТА УП 1 / 2023
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+5 на катастарској парцели 1409 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“, Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче	
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	
САРАДНИК		
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ Ива Поскурица Глишовић, миа	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ април 2023. год.

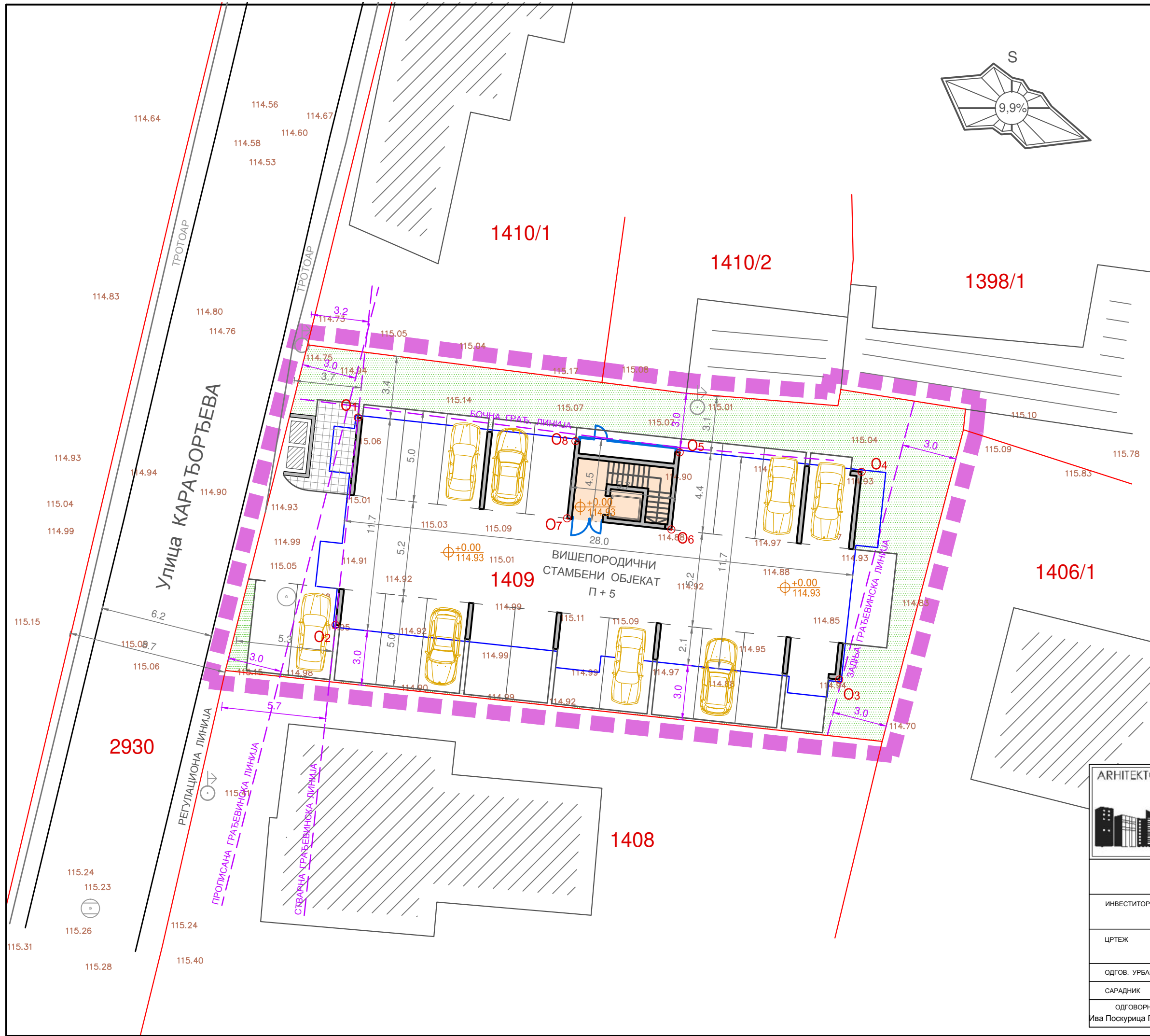


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



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

АРХИТЕКТОНСКИ БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ <b>ARCHIVA</b> PROJECT		<h1>2</h1>
БРОЈ ПРОЈЕКТА УП 1 / 2023		
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+5 на катастарској парцели 1409 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“, Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче	
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	
САРАДНИК		
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ Ива Поскурица Глишовић, миа	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ април 2023. год.



- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
  - 1409 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛА
  - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
  - ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - СТВАРНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
  - 115.60 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ⊕+0.00 / ⊕114.93 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
  - ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
  - ▨ ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
  - ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
  - ▨ ПРИЗЕМЉЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
  - ▭ ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
  - ▨ ПОПЛОЧАНЕ ТРОТОАРСКЕ ПОВШИНЕ
  - ▨ ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
  - O<sub>1</sub> - O<sub>8</sub> КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

**КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА**

Бр.	Y	X
O <sub>1</sub>	7506303.921	4909911.753
O <sub>2</sub>	7506302.694	4909900.386
O <sub>3</sub>	7506330.313	4909897.403
O <sub>4</sub>	7506331.541	4909908.776
O <sub>5</sub>	7506321.568	4909909.848
O <sub>6</sub>	7506321.112	4909905.617
O <sub>7</sub>	7506315.395	4909906.234
O <sub>8</sub>	7506315.852	4909910.465

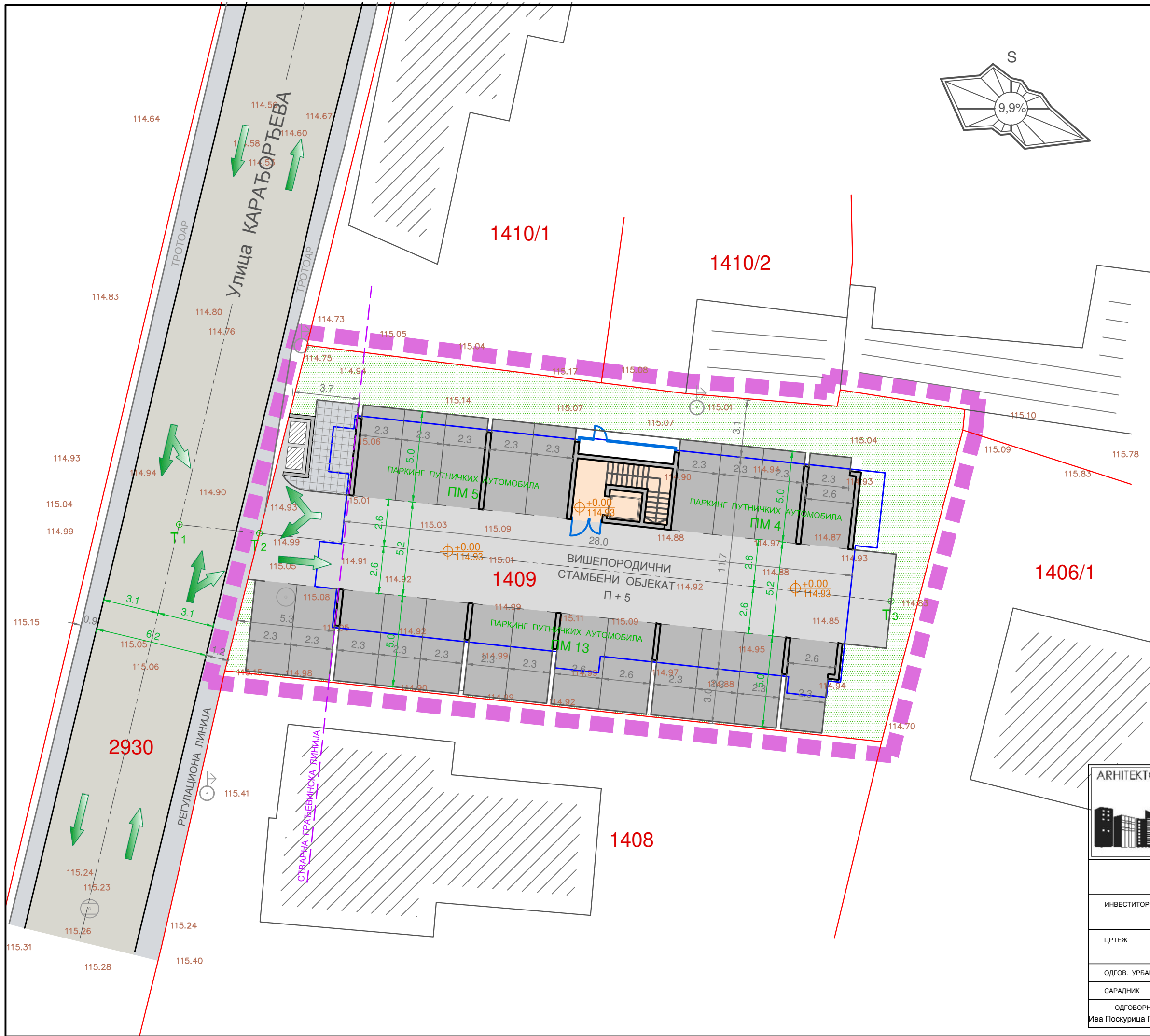
ARHITEKTONSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE  
**ARCHIVA**  
 PROJECT

3

БРОЈ ПРОЈЕКТА  
УП 1 / 2023

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П + 5 на катастарској парцели 1409 К.О. Велика Плана I

ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“ Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче	
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	
САРАДНИК		
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ
Ива Поскурица Глишовић, миа	1 : 200	април 2023. год.



- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
  - 1409** КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
  - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
  - СТВАРНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ПРИЗЕМЉЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
  - ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
  - ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
  - 115.60 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - $\oplus +0.00$   
 $\oplus +114.93$  НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
  - ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
  - ПЛАНИРАНИ ТРОТОАР
  - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА ПАРЦЕЛЕ 1409
  - ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
  - СТАЗЕ НА ПАРЦЕЛИ ОКО ОБЈЕКТА
  - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
  - $T_s$  ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
  - ПМ 22** БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ
  - ← ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА
  - ← НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Бр.	Y	X
T <sub>1</sub>	7506294.165	4909905.911
T <sub>2</sub>	7506298.561	4909905.437
T <sub>3</sub>	7506334.632	4909901.542

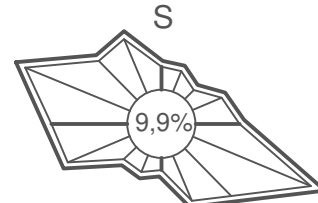
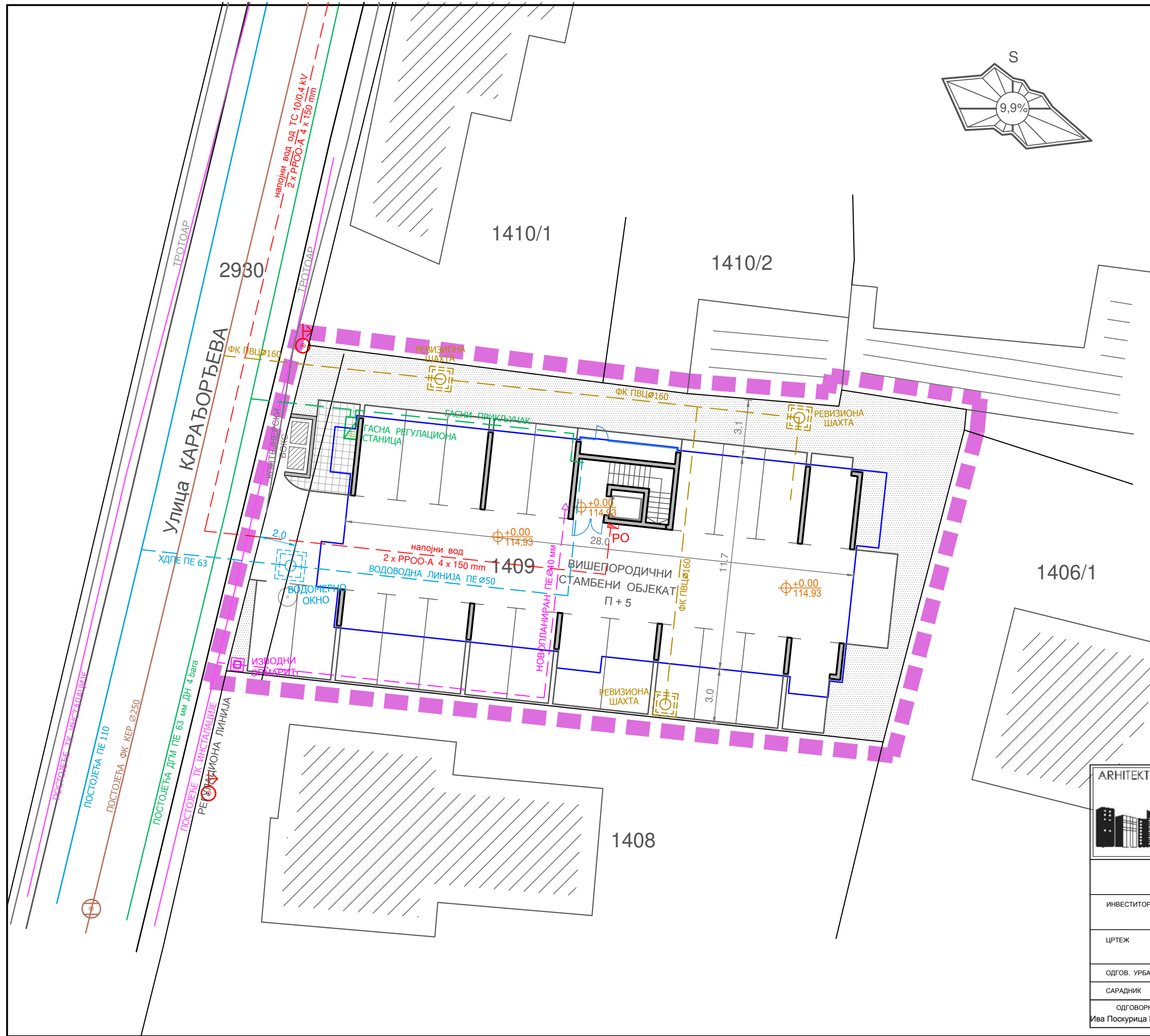
ARHITEKTONSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE  
**ARCHIVA**  
PROJECT

4

БРОЈ ПРОЈЕКТА  
УП 1 / 2023

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+5  
на катастарској парцели 1409 К.О. Велика Плана I

ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“, Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче	
ЦРТЕЖ	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж.арх.	
САРАДНИК		
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ
Ива Поскурица Глишовић, диа	1 : 200	април 2023. год.



- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
  - 1409 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
  - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ**
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - $\oplus +0.00 / 114.93$  НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
  - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
  - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**
  - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА**
  - НОВИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД ОД ТС 10/0,4
  - НОВИ ИНТЕРНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
  - РАЗВОДНИ ОРМАР
  - ВОДОВОДНА МРЕЖА**
  - ПОСТОЈЕЋА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА  $\varnothing 110$  (по условима дуж Карађорђевог улице)
  - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 50
  - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
  - КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**
  - $\varnothing 250$  ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
  - $\varnothing 160$  ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
  - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
  - УЛИЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
  - ГАСОВОДНА МРЕЖА**
  - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД  $\varnothing 63$  мм 4 бара
  - НОВА ГАСНА РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА
  - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**
  - ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ КАБЛ
  - НОВИ ИЗВОДНИ ОРМАРИЋ
  - НОВА ПРИВОДНА ТК ИНСТАЛАЦИЈА У КАБЛОВИЦИ ПЕ  $\varnothing 40$  мм

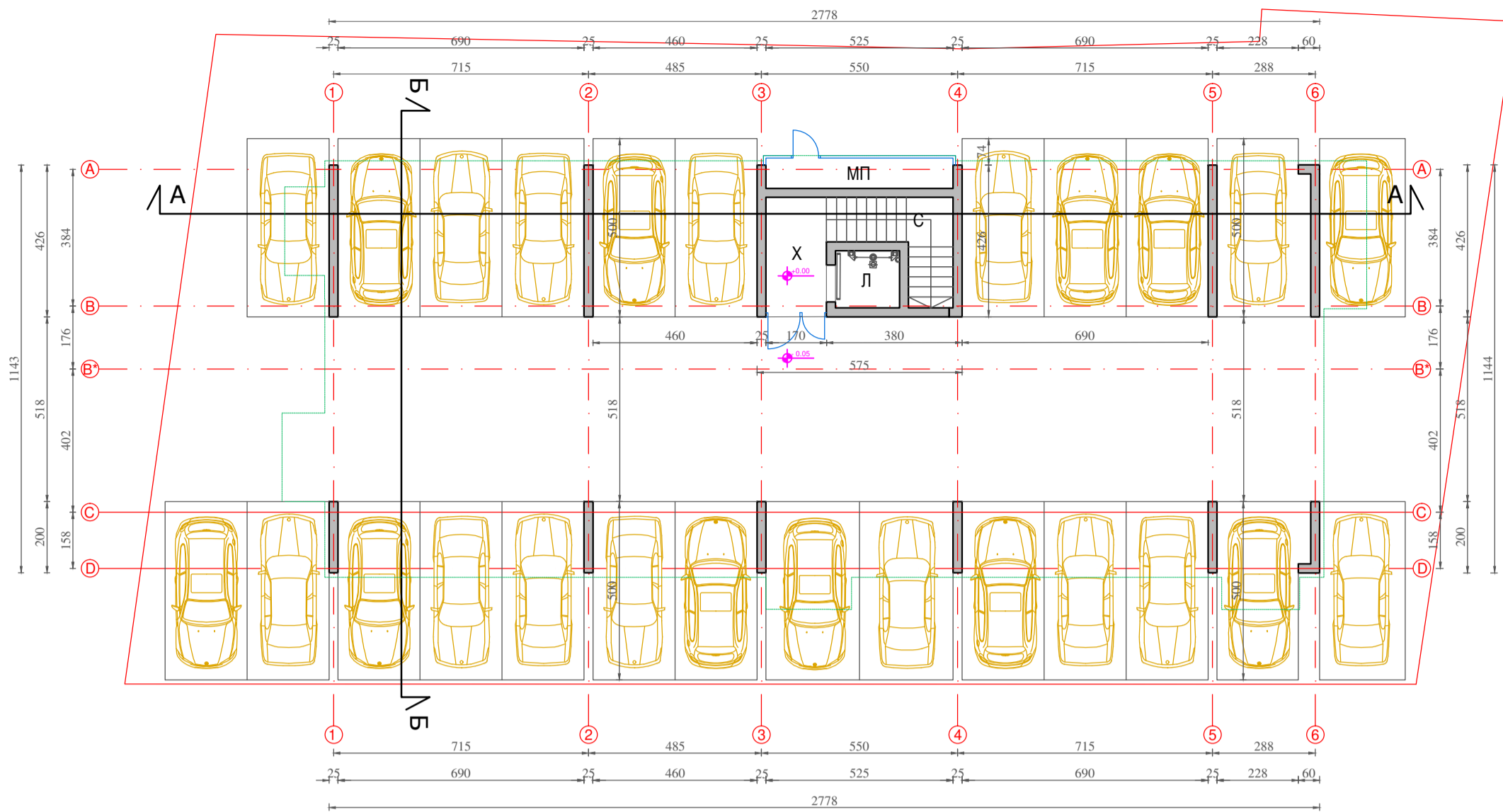
ARHITEKTONSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE  
**ARCHIVA**  
 PROJECT

5

БРОЈ ПРОЈЕКТА  
УП 1 / 2023

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичног стамбеног објекта П+5 на катастарској парцели 1409 К.О. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ „ Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трновче	
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н Урошевић, дипл. инж. арх.	
САРАДНИК		
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ Ива Поскурица Глишовић, диа	РАЗМЕРА 1 : 200	ДАТУМ ИЗРАДЕ април 2023. год.



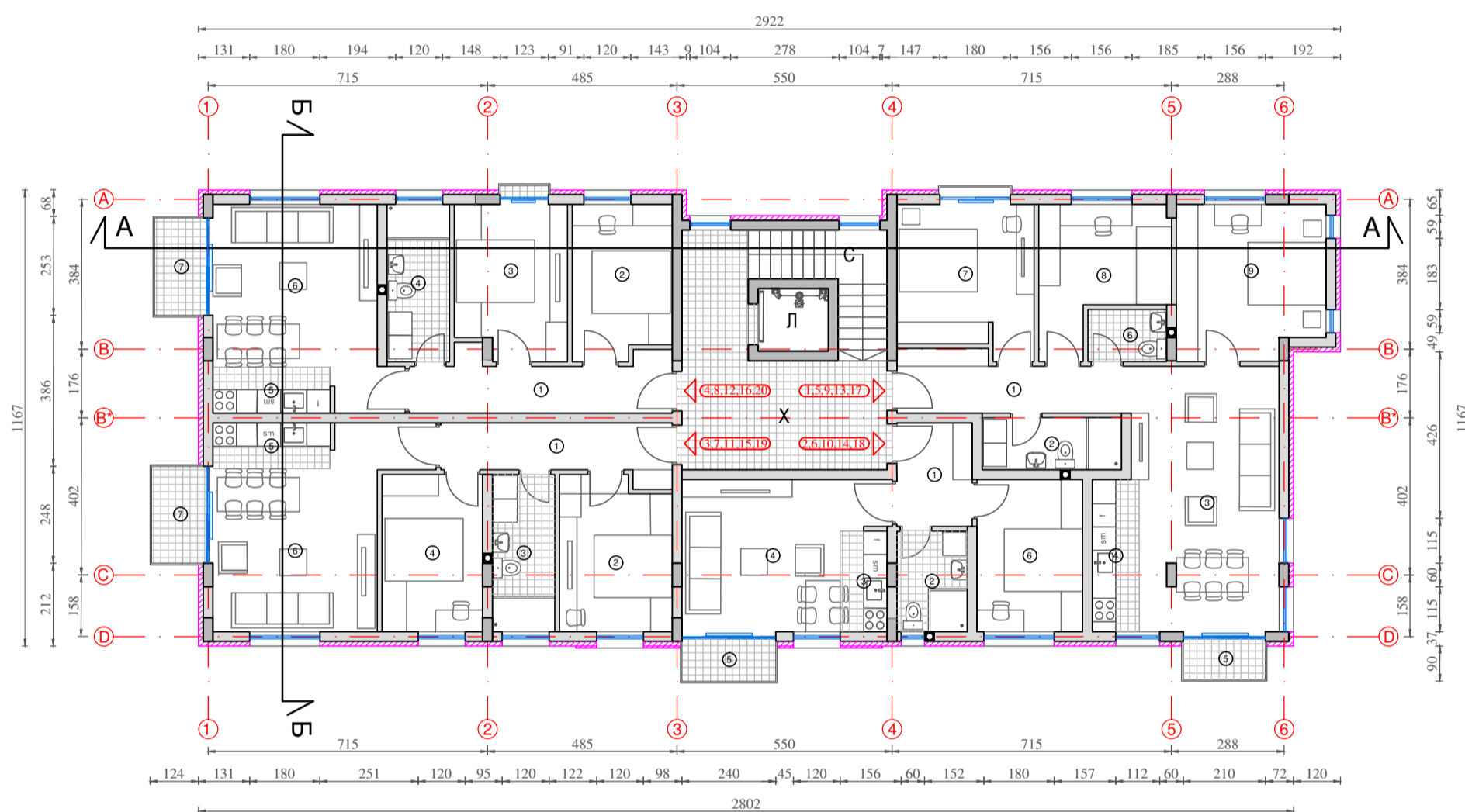


ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

Л	ЛИФТ	2.88
С	СТЕПЕНИШТЕ	гран. квр. 6.75
Х	ХОЛ - ХОДНИК	гран. квр. 5.49
МП	МАШИНСКА ПРОСТ.	гран. квр. 4.46
	ПОРПОРНИ СТУБО.	7.72

УКУПНА НЕТО ПРИЗЕМЉА :	27.30
УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА :	33.31



ОСНОВА 1,2,3,4 и 5. СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ТИПСКОГ 1,2,3,4 и 5. СПРАТА

Л	ЛИФТ	2.88
С	СТЕПЕНИШТЕ	гран. квр. 7.06
Х	ХОЛ - ХОДНИК	гран. квр. 20.32
	УКУПНО	30.26

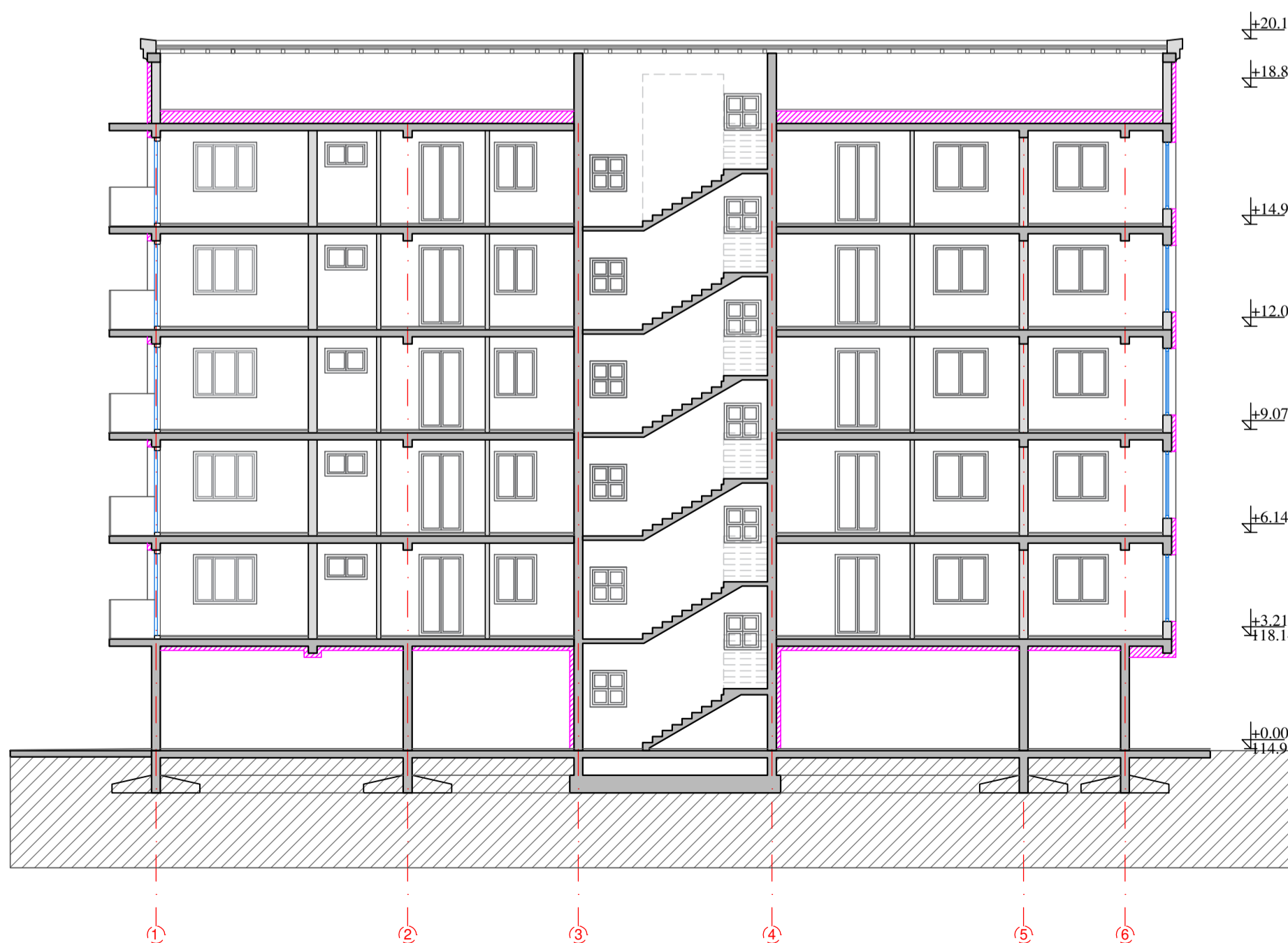
1	ЧЕТВОРОСБАН С ПРАТА		
1	ПРЕДОРСТОП	ламинат	8.27
2	КУПАТИЛО	квр. пл.о.	4.74
3	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	24.91
4	КУХИЊА	квр. пл.о.	4.67
5	ТЕРАСА	квр. пл.о.	2.05
6	ВЦ	квр. пл.о.	2.68
7	СОБА	ламинат	12.92
8	СОБА	ламинат	10.36
9	СОБА	ламинат	14.66
	УКУПНО :		85.71

2	ДВОСБАН С ПРАТА		
1	ПРЕДОРСТОП	ламинат	5.12
2	КУПАТИЛО	ламинат	4.62
3	КУХИЊА	квр. пл.о.	2.84
4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	17.43
5	ТЕРАСА	квр. пл.о.	2.45
6	СОБА	ламинат	10.52
	УКУПНО :		41.84

3	ТРОСБАН С ПРАТА		
1	ПРЕДОРСТОП	ламинат	7.60
2	СОБА	ламинат	11.02
3	КУПАТИЛО	квр. пл.о.	6.43
4	СОБА	ламинат	10.36
5	КУХИЊА	квр. пл.о.	3.52
6	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	20.67
7	ТЕРАСА	квр. пл.о.	3.27
	УКУПНО :		62.97

4	ТРОСБАН С ПРАТА		
1	ПРЕДОРСТОП	ламинат	8.89
2	СОБА	ламинат	9.83
3	СОБА	ламинат	11.07
4	КУПАТИЛО	квр. пл.о.	6.45
5	КУХИЊА	квр. пл.о.	3.52
6	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	ламинат	19.70
7	ТЕРАСА	квр. пл.о.	3.10
	УКУПНО :		62.72

УКУПНА НЕТО ПОВР. ТИП. СПРА :	283.50
УКУПНА БРУТО ПОВ. ТИП. СПРА :	339.74



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

ARHITEKTONSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE

**ARCHIVA**

PROJECT

6.1

БРОЈ ПРОЈЕКТА

УП 1 / 2023

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

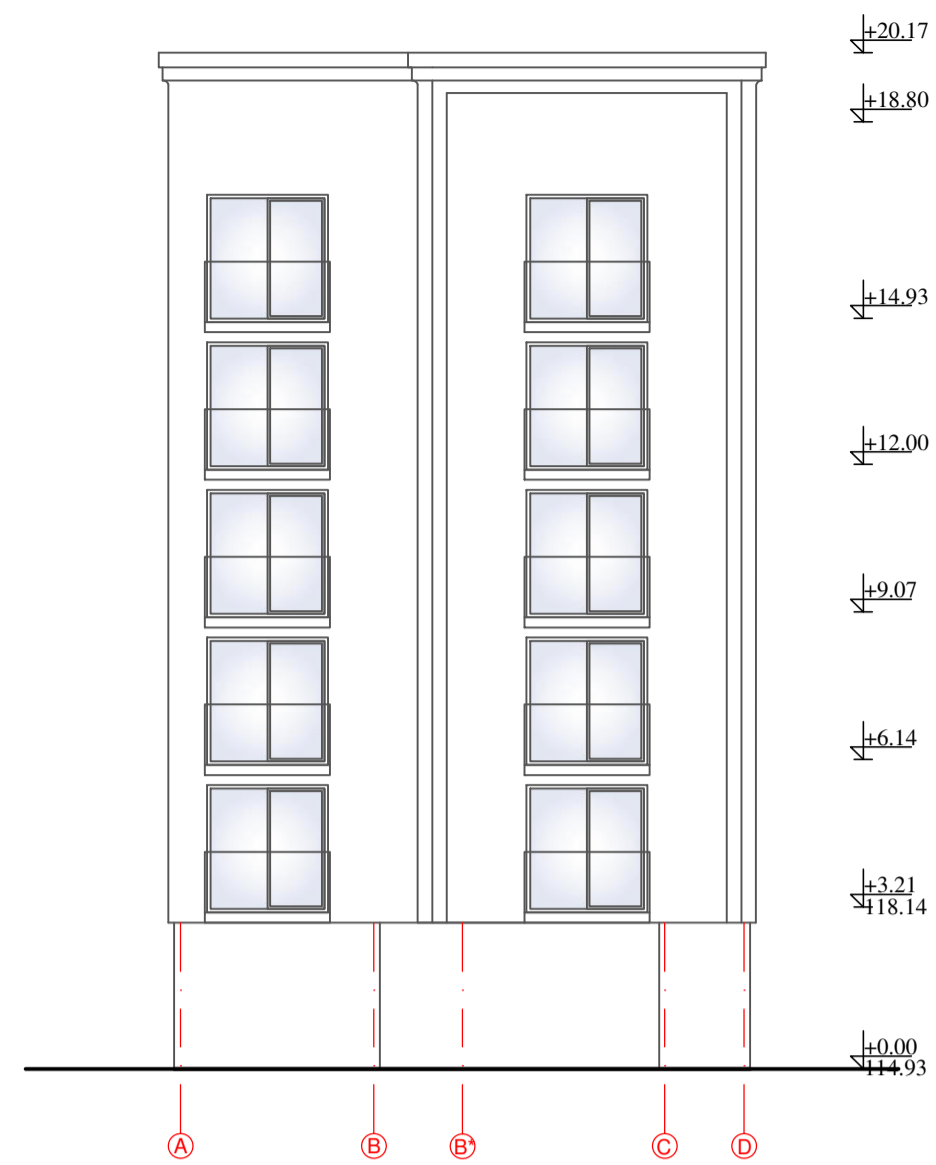
за изградњу вишеспородног стамбеног објекта П + 5

на катастарској парцели 1409 К.О. Велика Плана 1

ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“, Златко Николић ул. Николе Јовановића Бр. 3, Трновце
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ И ПОДУЖНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.
ПРОЈЕКТАНТ	Ива Поскурица Глишовић м.и.а.
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ	Ива Поскурица Глишовић, м.и.а.
РАЗМЕРА	1 : 150
ДАТУМ ИЗРАДЕ	април 2023. год.



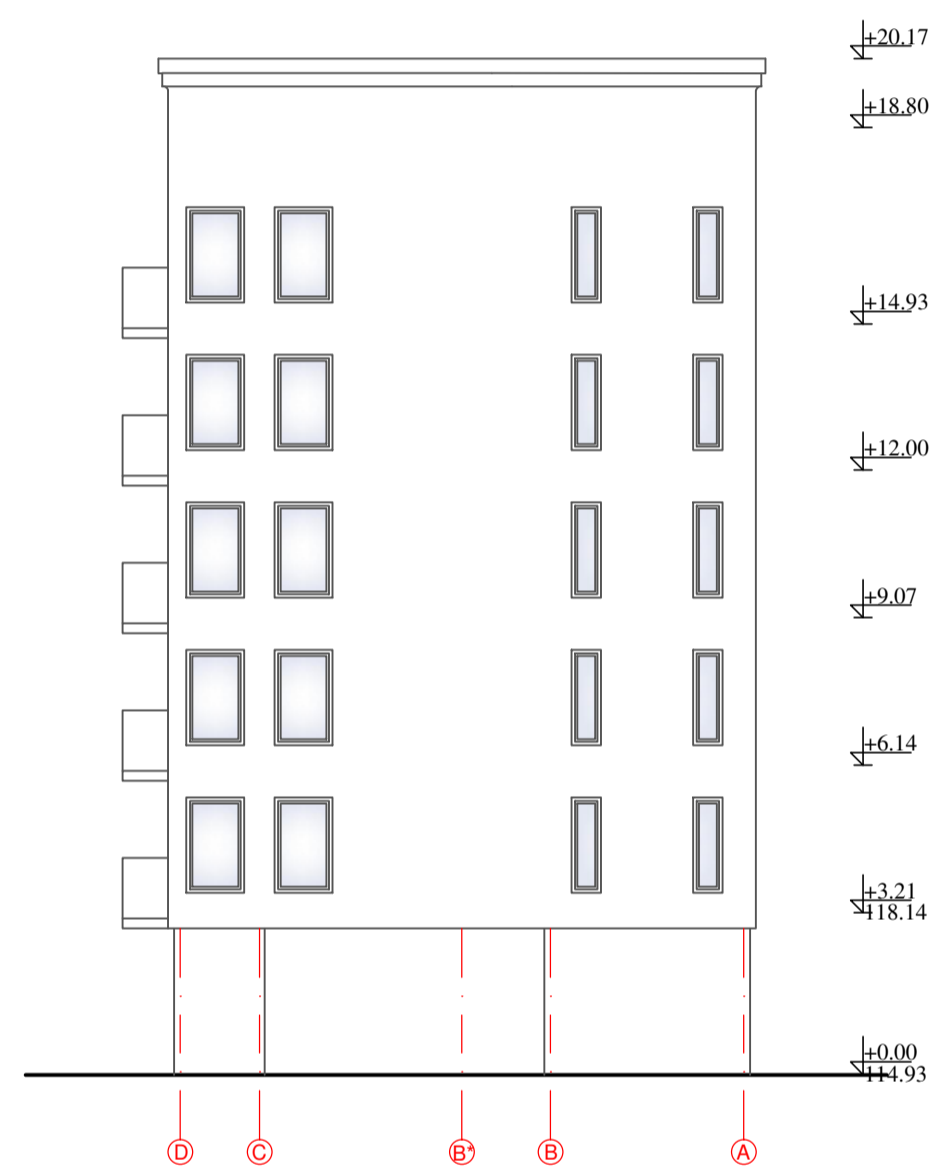
ЈУЖНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



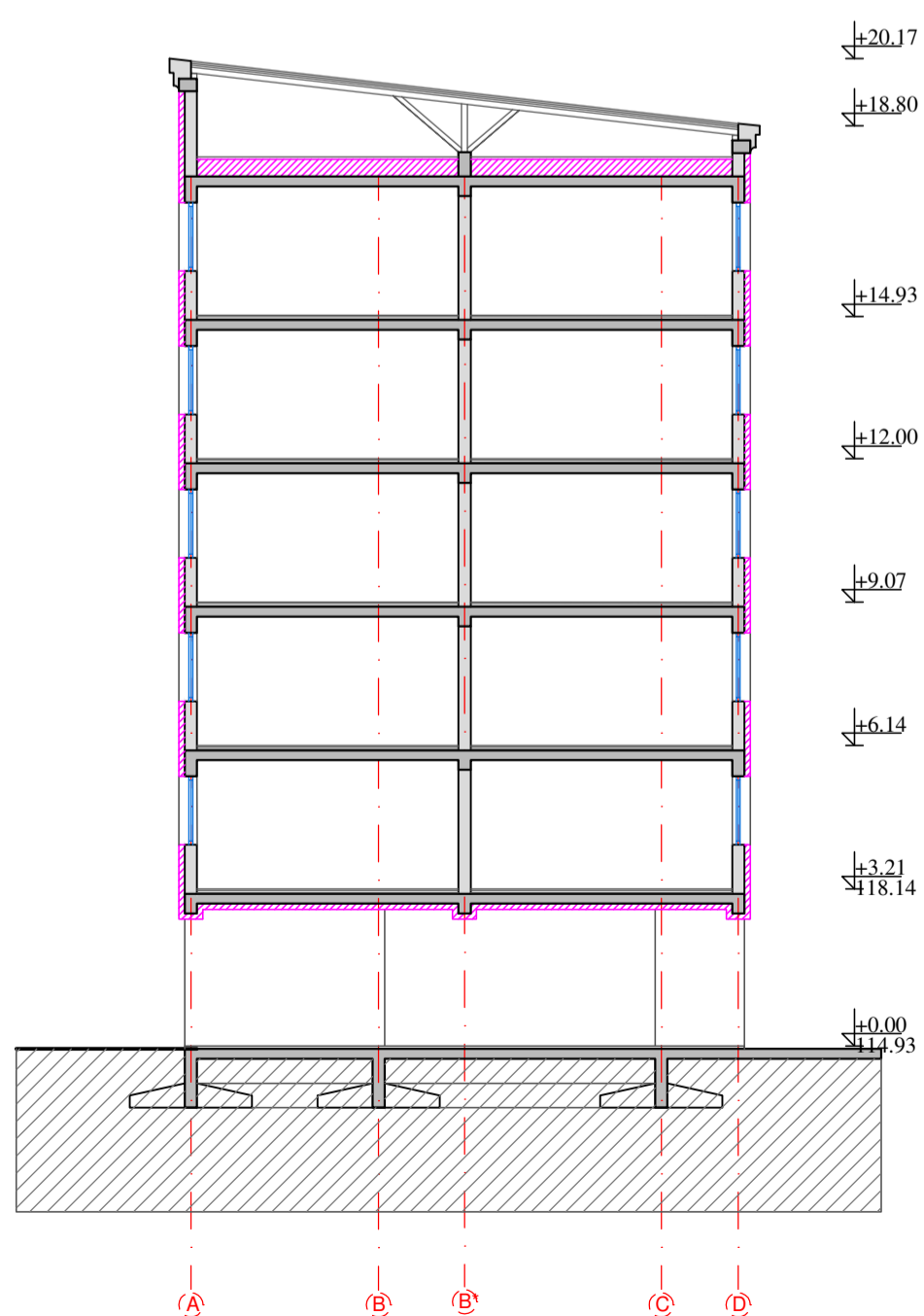
ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



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

ARHITEKTONSKI BIRO ZA PROJEKTOVANJE <b>ARCHIVA</b> PROJECT		<b>6.2</b> БРОЈ ПРОЈЕКТА УП 1 / 2023
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишеспоредничног стамбеног објекта П + 5 на катастарској парцели 1409 К.О. Велика Плана 1		
ИНВЕСТИТОР	„МОМЕНТ“ Златко Николић ул. Николе Јовановића бр. 3, Трнове	
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК И ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	
ПРОЈЕКТАНТ	Ива Посурица Глишовић м.и.а.	
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ Ива Посурица Глишовић, миа	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ април 2023. год.