

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: 353-71/2023-III/06**  
датум: 28.08.2023. 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 **Предузећа за унутрашњу и спољашњу трговину "ДОНИЋ" д.о.о.** Велика Плана, ул. Милоша Великог бр. 93, 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, 52/21 и 62/23) 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  
**РИТЕЈЛ ПАРКА "ДОНИЋ" на к. п. бр. 1010/3 и 1011, обе 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 "ББ", Велика Плана, ул. Николе Пашића бб, 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 18.08.2023. године до 24.08.2023. године, одржана је седница Комисије за планове општине Велика Плана и сачињен је извештај о стручној контроли урбанистичког пројекта поменутог у наслову, бр. 353-71/2023-III/06 од 25.08.2023. 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.*

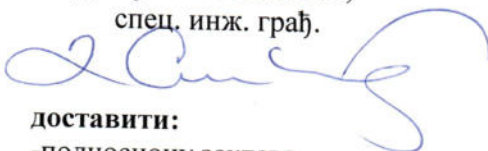
Приговор на потврду урбанистичког пројекта може се поднети општинском већу општине Велика Плана у року од 3 дана (три) од дана пријема преко Одељења за урбанизам и грађевинарство, Одсека за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, са приложеним доказом о плаћеној такси у износу од 240,00 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 5730,00 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, 62/21, 138/22 и 54/23).

#### Обрађивач

Данијела Стевановић,  
спец. инж. грађ.



#### доставити:

-подносиоцу захтева  
-архиви.

Начелник одељења  
Драгољуб Живковић, дипл.п.план.



# УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ РИТЕЈЛ ПАРКА „ДОНИЋ”

НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА 1010/3 и 1011 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА I





Arhitektonski Biro „BB“,  
Nikole Pašića bb, 11320 Velika Plana  
Tel/fax: 026/52-22-52  
matični broj: 63393487  
PIB: 108353738  
tek. račun: 325-9500700032668-64

Инвеститор : Предузеће за унутрашњу и спољну трговину  
„ ДОНИЋ ” д.о.о. Велика Плана  
Улица Милоша Великог бр. 93  
Велика Плана

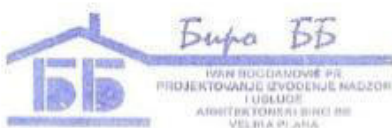
Објекат : Ритејл парк П и П+1  
на кат. парцелама 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана I

Врста документације : Урбанистички пројекат

За грађење / извођење радова : За изградњу новог објекта

Пројектант: Архитектонски Биро ББ, Велика Плана  
Одговорно лице пројектанта: Иван Богдановић

Печат : Потпис :



Одговорни урбаниста: Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.  
Број лиценце: 200 0996 07

Лични печат : Потпис :



Број документације: УП - 04 / 2023  
Место и датум: Велика Плана, август 2023



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

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА
  - 2.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта
  - 2.2 Плански основ за израду урбанистичког пројекта
3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
  - 5.1 Основни подаци о локацији
  - 5.2 Карактер простора и парцела у обухвату
  - 5.3 Карактеристике терена
6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
  - 6.1 Концепт пројекта
  - 6.2 Намена и организација простора
  - 6.3 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

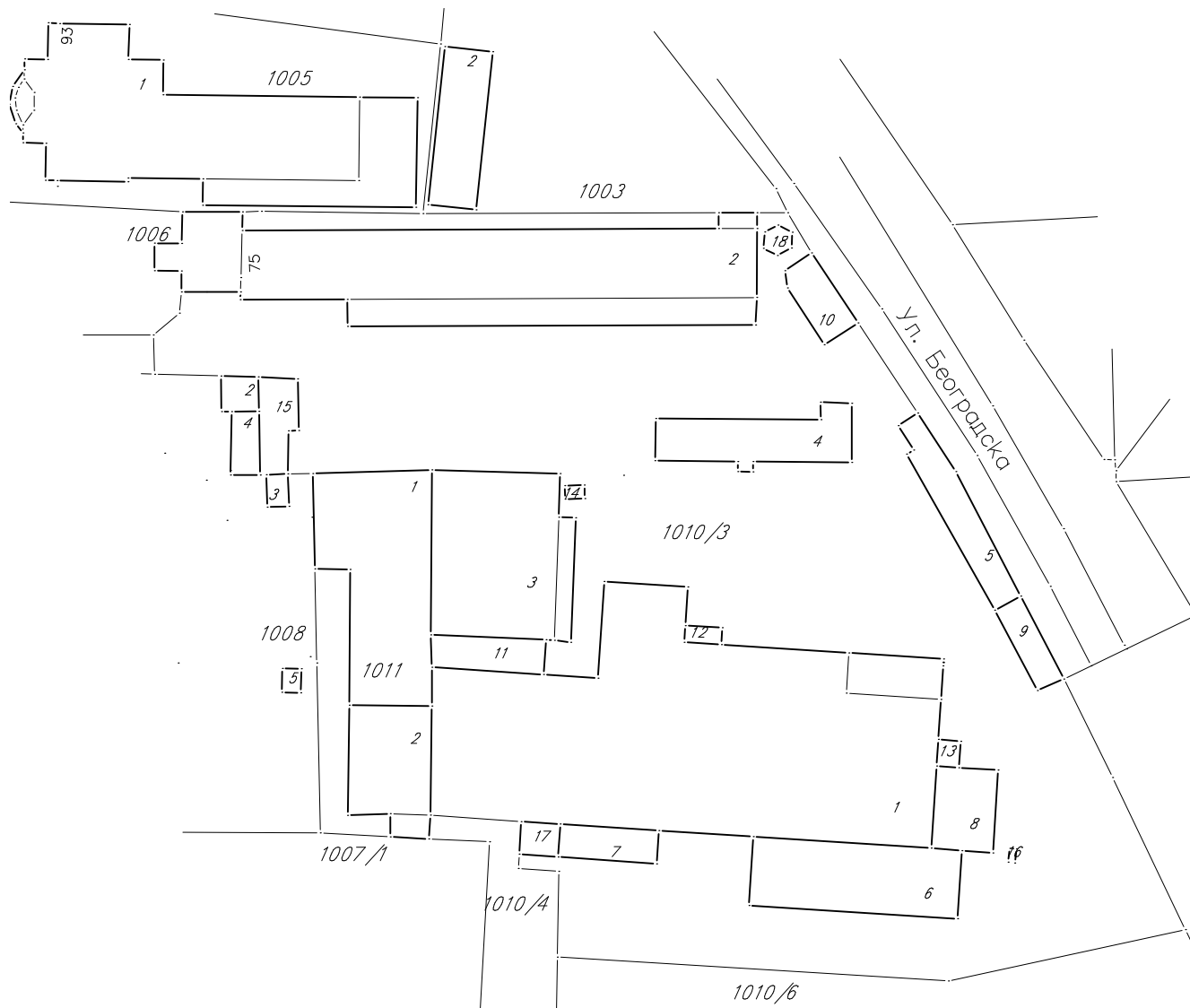
1. ПИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВЕЛИКА ПЛАНА
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ P=1:400
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:400
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:400
6. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВА ПРИЗЕМЉА РИТЕЈЛ ПАРКА P=1:200
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВА СПРАТА РИТЕЈЛ ПАРКА P=1:200
8. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ПРЕСЕЦИ ОБЈЕКТА РИТЕЈЛ ПАРКА P=1:200
9. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ ОБЈЕКТА 1 и 2 РИТЕЈЛ ПАРКА P=1:200
10. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ ОБЈЕКТА 3 и 4 РИТЕЈЛ ПАРКА P=1:200

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

К0 Велика Плана 1

Катастарска парцела број 1010/3, 1011

Размера штампе 1: 1000



Напомена:

Датум и време издавања:

14.08.2023. године у 14:19

Овлашћено лице:

Olivera Vicentijevic  
16/08/2023 14:44:05

М.П. \_\_\_\_\_



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

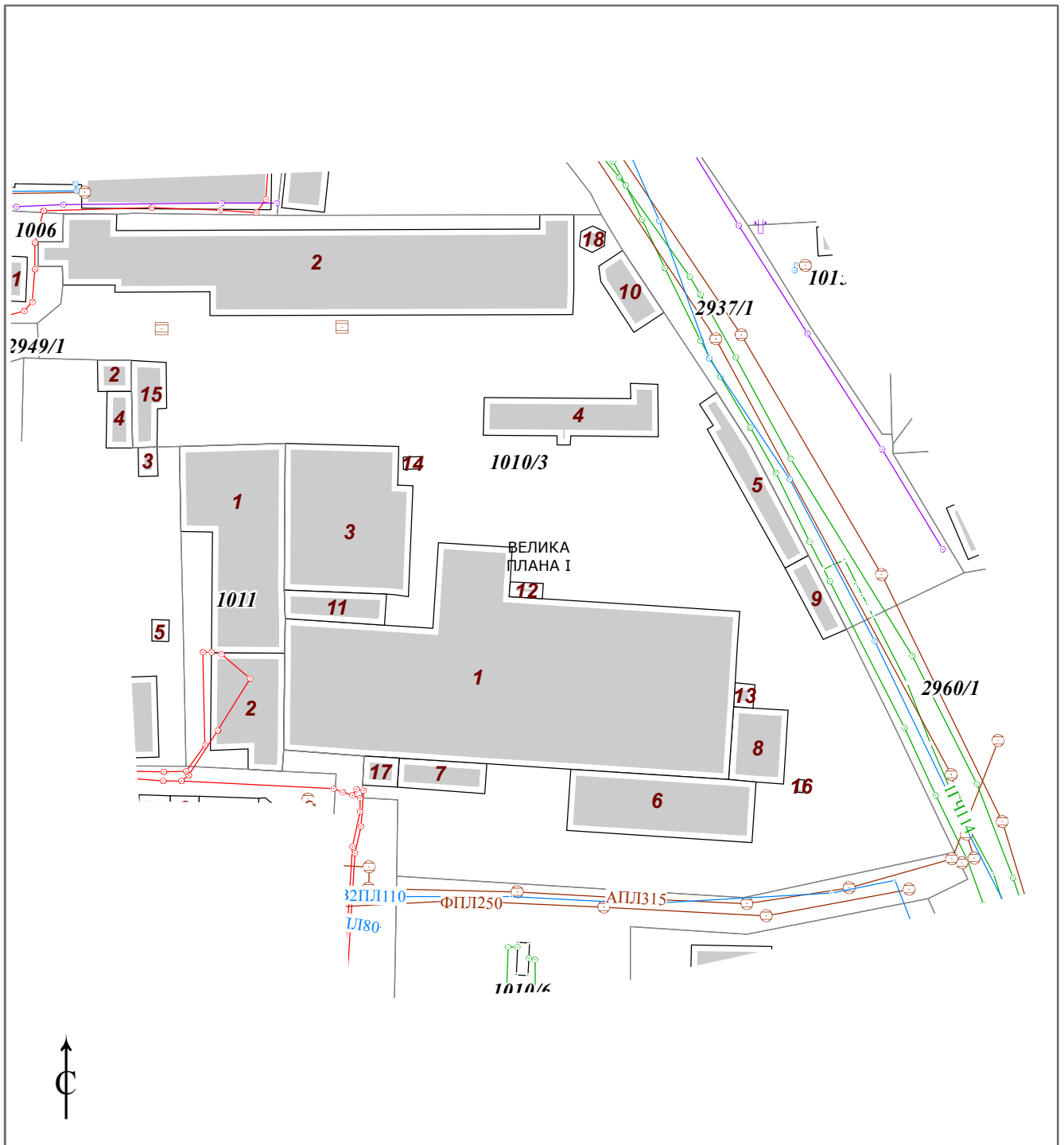
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Крагујевац

Број: 956-304-20198/2023

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ВЕЛИКА ПЛАНА

Размера: 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.  
Крагујевац  
14.08.2023.године

Nebojša Popović  
14.08.2023. 12:08:14

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**МИЛОШ МИТРОВИЋ**  
Велика Плана, Војводе Мишића бр. 1

Телефони: Директор: 026/514-479; Факс: 026/516-275;  
Магацин: 026/516-421; Технички сектор: 026/515-009,  
026/516-334; Водоцрпна станица: 026/514-451.  
Жирорачуни: 160-7096-31 Banca Intesa  
ПИБ: 101174845      Матични број: 07160763

Датум  
26.07.2023.

Наш знак:

Ваш знак:

Наш број:  
3755

Ваш број:

**ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА  
за трговинско-пословни комплекс (Retail Park Donic) на  
катастарској парцели бр.1010/3, у КО Велика Плана 1**

Поштовани,

Поводом Вашег захтева број 3638 од 18.07.2023. године, заведеног код ЈКП „Милош Митровић“ из Велике Плана, у којем тражите услове од сектора за водовод и канализацију за израду Урбанистичког пројекта и прикључивање трговинско-пословног комплекса чија је изградња планирана на катастарској парцели бр. 1010/3 у КО Велика Плана 1, а која се ослања на западу на саобраћајницу Милоша Великог а на истоку на саобраћајницу Београдска -

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове за израду Урбанистичког пројекта:

**Јавна водоводна мрежа**

На наведеној локацији где планирате изградњу предметног трговинско-пословног комплекса постоје техничке могућности за прикључење истог на постојећу јавну водоводну мрежу изграђену од цеви од поливинил хлорида називног пречника DN 350. Поменута деоница јавне водоводне мреже на којој је могуће извести прикључење планираног трговинско-пословног комплекса налази се у улици Београдска, односно на к.п.бр 2937/1 и 2960/1 у КО Велика Плана 1. Поменута деоница изграђена је у зеленој површини саобраћајнице Београдска, на западној страни исте. (приказано на прегледној ситуацији у прилогу).

**Јавна канализација отпадних вода**

За предметни трговинско-пословни комплекс, такође, постоје техничке могућности за прикључење истог на постојећу јавну канализацију отпадних вода која је изграђена у коловозној конструкцији саобраћајнице Београдска, на к.п.бр 2937/1 и 2960/1 у КО Велика Плана 1, на дубини од сса 3m. Деоница јавне канализације отпадних вода која евакуише отпадне воде у улици Београдска изграђена је од керамичких цеви називног пречника DN 600. (приказано на прегледној ситуацији у прилогу).

Ближе дефинисане услове за пројектовање и прикључење за потребе исходавања локацијских услова који ће моћи да се користите као подлога за израду остале техничке документације за изградњу и прикључење предметног трговинско-пословног комплекса ЈКП „Милош Митровић“ из Велике Плана ће прописати у редовном поступку у оквиру обједињене процедуре (ЦЕОП).

*Напомена: Ови Услови се издају подносиоцу захтева искључиво за потребе израде урбанистичког пројекта (УП) и идејног решења (ИДР) и не могу се без ближе дефинисаних услова користити за потребе исходавања локацијских услова*

## УПУТСТВО ЗА ПЛАЋАЊЕ

Сврха плаћања: **Накнада за издавање Услова за потребе израде урбанистичког пројекта и ИДР-а**  
Шифра плаћања: **221**  
Прималац: **ЈКП „Милош Митровић“ Велика Плана, ул. Војводе Мишића бр. 1, 11320 Велика Плана**  
Износ: **6.000,00 РСД**  
Рачун број: **160-7096-31**  
Модел: **97**  
Позив на број: **80-2-3755-2023**

*Висина накнаде за издавање услова за потребе израде урбанистичког пројекта и ИДР-а мимо обједињене процедуре дефинисана је важећим Ценовником инжењерских услуга („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка“ број 1/2017) и износи:*

*(20 бодова/нч x 2 норма часа x 125,00 РСД/боду) + ПДВ 20% = 6.000,00 РСД*

*Ови Услови за потребе израде урбанистичког пројекта и ИДР-а важе 12 месеци од дана издавања.*

**Прилог:** Прегледна ситуација

**Обрађивач:**

Служба за планирање, урбанизам, пројектовање и изградњу -  
сектор за издавање услова за водовод и канализацију

Директор

---

*Бојан Савић, спец. струк. инж. електр. и рачунар.*



PREGLEDNA SITUACIJA - Vodovodna i kanalizaciona infrastruktura u delu naselja Velika Plana, KO Velika Plana I  
\*Izvor podataka: Šematski prikaz infrastrukture za koju ne postoje Projekti za izvođenje i Projekti izvedenog stanja;

**Legenda**

- Javna vodovodna mreža
- Javna fekalna kan.mreža
- Ulica
- Kanalizacioni šaht
- Katastarska parcela

0 10 20 30 40 m

1:1000





## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., став 3. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука, 54/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), и члана 77., став 5., ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19), одговорни урбаниста даје

### ИЗЈАВУ

- да је Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу ритејл парка „ Донић ” спратности Пр и делом Пр+1 на кат. парцелама бр. 1010/3 и 1011 К.О. Велика Плана 1 израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона
- да је израђен у складу са Планом генералне регулације насеља Велика Плана

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

бр. лиценце 200 0996 07





ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Смедерево  
Погон Велика Плана, Момира Гајића бр.1  
Велика Плана

Наш број: Д.11.03-316820/2-2023

25-07-2023

„ДОНИЋ“ д.о.о. Велика Плана

Улица Милоша Великог бр.93

11320 Велика Плана

**ПРЕДМЕТ:** Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословно трговинског комплекса, на к.п.бр.1010/3 КО Плана 1 у Великој Плани

Поводом Вашег захтева, наш број Д.11.03-316820/1-2023 од 19.07.2023.год, у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословно-трговинског комплекса, на к.п.бр.1010/3 КО Плана 1, обавештавамо Вас да за прикључење објекта за пословно-трговински комплекс постоје капацитети за прикључење на ДЕЕС.

У циљу прикључења објекта за пословно-трговински комплекс, потребно је предвидети прикључење на 10 kV и помоћни објекат МБТС 10/0,4 kV/kV 1000 kVA до објекта у кругу Вашег комплекса.

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

Условe обрадио  
Александар Ђуковић, инж.ел.

С поштовањем,



М.П.

Руководилац погона

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници

Страна 1 од 1



Број: 3637/23

Датум: 07.08.2023.

„ДОНИЋ“ доо

Велика Плана  
Милоша Великог 93

У вези вашег захтева за утврђивање услова за прикључак на јавни пут – Улицу Милоша Великог на к.п.бр. 2949/1 КО Велика Плана 1 и Улицу београдску на к.п.бр. 2937/1 са к.п.бр. 1010/3 и 1011 КО Велика Плана 1 у Великој Плани, а за потребе израде урбанистичког пројекта и изградње пословно-трговинског комплекса на к.п.бр. 1010/3 и 1011 КО Велика Плана 1, инвеститора „ДОНИЋ“ доо из Велике Плана, Јавно комунално предузеће „Милош Митровић“ као организација којој су поверени послови урбанизма и управљања јавним путевима, утврђује следеће услове за прикључак на јавни пут – Улицу Милоша Великог на к.п.бр. 2949/1 и Улицу београдску на к.п.бр. 2937/1 КО Велика Плана 1 са к.п.бр. 1010/3 и 1011 КО Велика Плана 1 у Великој Плани:

1. Наведене грађевинске парцеле чине комплекс који се ослања на западу преко постојећег прилаза на Улицу Милоша Великог која има функцију главне градске саобраћајнице и државног пута IIА реда, ознака 158, а на истоку се широко ослања на Улицу београдску. Обе Улице су изведене као двосмерне, са једном коловозном траком, а тротоар је изведен у Улици Милоша Великог. Између коловоза и тротоара, односно између коловоза и неуређене зелене површине у Улици београдској изведени су бетонски ивичњаци.

2. Колски прилаз предметној парцели и планираном објекту на њој могуће је решити на две локације:

- са Улице Милоша Великог на к.п.бр. 2949/1 КО Велика Плана 1 у ширини до 6,0 м, искључиво за потребе путничких возила и пешака. Колски прилаз се лоцира на месту постојећег колског прилаза;

- са Улице београдске на к.п.бр. 2937/1 КО Велика Плана у ширини до 10,0 м, за потребе пешака, теретних и путничких возила. Колски прилаз се решава у правцу прилаза са Улице Милоша Великог, или на најпогоднијем месту за организацију комплекса.

3. Колске прилазе са комплекса на обе улице решити тако да се не спречава отицање воде са коловоза према кишној канализацији. Кишне воде са грађевинске парцеле се **не могу** усмеравати према тротоару и коловозу обе улице и треба их усмерити према зеленим површинама или упијајућем бунару одговарајућег капацитета на комплексу.

4. На месту где се прилаз укршта са правцем тротоара, прилаз, у целој ширини тротоара, хоризонтално обележити – пешачка зебра.

5. Прилаз се на постојећу коловозну траку улива без нагла денивелације.

6. Колски прилаз према тротоару извести без нагле денивелације како би се омогућило нормално кретање пешака тротоаром.

7. Кретање пешака тротоаром има приоритет у односу на кретање возила

колским прилазом, и у складу са тим поставити одговарајућу хоризонталну и вертикалну сигнализацију на оба колска прилаза.

8. Уколико се на колском прилазу поставља контролна баријера (рампа или утањајући стубићи) она не може бити испред дефинисане грађевинске линије.

9. У случају разбијања прилаза ради постављања појединачне инфраструктурне мреже (водовод, гасовод, електро и ТТ мрежа, кишна канализација, изградња тротоара и сл.) трошкове обнове прилаза сноси инвеститор прилаза.

10. Радове из тачке 4, 5, и 6. изводи ово јавно предузеће као управљач улице на основу посебног уговора који је инвеститор, као финансијер, дужан да закључи са извођачем радова пре издавања употребне дозволе за објекат.

11. На грађевинској парцели пројектовати и извести довољан број паркинг места за путничка и теретна возила у складу са параметрима из Плана генералне регулације насеља Велика Плана, што треба приказати на техничкој документацији објекта (урбанистички пројекат и пројекат за грађевинску дозволу – пројекат уређења терена) и извести пре издавања употребне дозволе.

12. Пешачки прилаз објекту и парцели се може предвидети целом ширином према улици. Ограда комплекса према улици није обавезујућа.

13. Приликом извођења радова на изградњи објекта не сме се ни у једном тренутку, ни на који начин угрозити нормално кретање пешака и возила улицом. За привремено заузеће тротоара код проласка грађевинских машина на парцелу, поставити одговарајуће знаке обавештења и прибавити посебну сагласност управљача улице.

14. Приликом извођења радова на изградњи и код експлоатације објекта не сме се користити јавна површина за депоновање грађевинског материјала и смештај грађевинских машина, као и паркирање возила. Изузетно, уколико је неопходно привремено коришћење дела јавне површине приликом изградње објекта, инвеститор је дужан да са надлежном институцијом закључи посебан уговор о накнадама за коришћење јавне површине којим би се дефинисали површина, време и износ накнаде.

*Овај Акт се издаје подносиоцу захтева ради израде урбанистичког пројекта и прибављања локацијских услова и грађевинске дозволе за израду урбанистичког пројекта на к.п.бр. 1010/3 и 1011 КО Велика Плана 1 и изградњу пословно – трговинског комплекса на к.п.бр. 1010/3 и 1011 КО Велика Плана 1, и у друге сврхе и за потребе другог инвеститора се не може користити.*

*Накнада за издавање ових услова за прикључење на јавни пут за потребе локацијских услова плаћа се по Ценовнику управљача пута, ЈКП „Милош Митровић“ из Велике Плана (Решење СО-е Велика Плана о давању сагласности на Ценовник услуга управљања Јавним путевима „Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка“, број 1/2017), и износи: 17.400,00 динара. Уплата се врши на рачун ЈКП „Милош Митровић“, Велика Плана, бр. рачуна: 160-7096-31, сврха уплате: израда услова за прикључак на јавни пут, модел: 97, позив на број 80-3637/23:*

Обрађивач:

Жељко Ковачевић

Željko Kovačević

Digitally signed by Željko Kovačević  
Date: 2023.08.07 12:10:07 +02'00'

# ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ

## УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

Јавно комунално предузеће  
"Милош Митровић"  
Број: 3637/23  
07.08.2023. год.  
Велика Плана



ИНВЕСТИТОР	"Донић" доо, Велика Плана
Катастарска парцела	1010/3, 1011
Катастарска општина	Велика Плана 1
Величина парцеле	112,80 ари
Урбанистичка зона	ужи градски центар - комерцијалне делатности
Пореска зона	1

У Великој Плани  
07.08.2023. год.



Одговорни урбаниста  
Жељко Ковачевић, дпп

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
за изградњу ритејл парка „Донић”  
на катастарским парцелама бр. 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана I

## **1. УВОД**

Урбанистички пројекат се израђује са намером да се ускладе предуслови локације са потребама Инвеститора, тако да се задовоље параметри изградње прецизирани Планом.

**Повод за израду пројекта** је потреба да се урбанистичко – архитектонском разрадом прецизно утврде услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу већег комерцијалног објекта на кат. парцелама 1010/3 и 1011 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 кроз урбанистичко – архитектонско обликовање предметне локације са припадајућим објектима, те опремање локације и прикључење објекта 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, 9/2020, 52/21 и 62/2023),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије” бр. 32/19),
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије” бр. 105/2021)

### **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 су две кат. парцеле број 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана 1.

**Граница обухвата** Урбанистичког пројекта се поклапа са границом наведених кат. парцела. Међутим, граница посматрања захвата и нешто шире предметно подручје предметне локације намењене изградњи објекта комерцијалних делатности.

Обзиром да се будући објекат налази у простору између две градске саобраћајнице, посматрају се делови појаса регулације обе улице – Београдске и Милоша Великог. У саобраћајном коридору наведених улица су положени дистрибутивни инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује. Осим тога, поменуте улице су врло битне и у саобраћајном смислу, јер је повезивање новог комплекса могуће на оба саобраћајна правца.

#### 4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

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

Изводом из Плана генералне регулације припадајући простор предметних грађевинских парцела одређен је у оквиру урбанистичке целине **Централног градског подручја** Велике Плана I. Припада зони **1** - Ужи градски центар.

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

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

- Деоба, укрупњавање и исправка граница грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације,
- Минимална површина грађевинске парцеле у Зони ужи градски центар је 150 м<sup>2</sup>.
- 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 објеката (стамбене или пословне намене, као и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава друге објекте и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је П.
- Објекти пратеће или допунске намене могу се градити на грађевинским парцелама на којима постоје објекти основне намене на којима не постоје објекти основне намене или објекти основне намене остају са мањим уделом, уз обавезну израду урбанистичког пројекта (Ова одредба не важи за објекте породичног становања и помоћне стамбене објекте, гараже, оставе, ограде и сл.) у сервисним и мешовитим зонама.
- Објекат на парцели може бити постављен као слободностојећи објекат или као објекат са физичким ослоном на други објекат на парцели,
- Удаљеност новог објекта, било које намене, од другог објекта на суседној парцели, односно од границе суседне парцеле, прописано је применом правила о удаљености, а садржано 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 објекта 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 производне и складишне објекте максимално 8,5 м,
  - За остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) максимално 5,5 м,Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м.  
Висина слемена у односу на коту највише таванице износи максимално 4,0 м.
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је П (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију :
  - 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
  - 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,

- 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објекта, под условом да су постављене на висини већој од 3,0 м
- Грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
  - 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
  - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне 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 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,
  - У случају производних делатности – 1 паркинг место на 200 м<sup>2</sup> бруто површине објекта
- Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина,
- За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м,
- Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограђивање грађевинске парцеле може се извести зиданом оградом до висине од 0,9 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела може имати и већу висину од 1,4 м, али уз сагласност суседа. Непрозирна зидана ограда стубове ограде мора имати на земљишту власника ограде,
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду



уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,

- Индекс изграђености за зону 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 привредне објекте у зони Ужи градски центар**

Терцијалне делатности у које спадају услуге и др. као пратеће и допунске намене заступљене су у зони Ужи градски центар под следећим условима:

- Растојање основног габарита слободностојећих објеката терцијалних делатности и граница суседних грађевинских парцела – бочних и задње, је најмање 3,0 м.
- Спратност објеката услуга, у зони Ужи градски центар може бити: П+3 до По+П+10.
- Објекти услуга могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- За паркирање возила инвеститор, односно власник објекта обезбеђује паркирање возила на сопственој грађевинској парцели и то најмање једно паркинг или гаражно место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.
- У оквиру ових зона се за изградњу објеката терцијалних делатности примењују правила грађења која се односе на претежну (доминантну) намену површина тих зона.
- Грађевинска линија новог објекта према Булевару Милоша Великог и Улици Београдској поклапа се са регулационом линијом парцела.
- Растојање основног габарита објекта терцијалних делатности и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м.
- Индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 4,0,
- Индекс заузетости за зону Ужи градски центар је 75 %,
- прикључак на комуналну инфраструктуру се остварује према посебним условима надлежних јавних предузећа,
- За потребе урбанистичко – архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса колективног становања, објеката производног занатства и неличних услуга и објеката и простора трговине, канцеларијске делатности и личних услуга предвиђа се израда урбанистичког пројекта

## **5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

### **5.1 Основни подаци о локацији**

Локација на коме је планирана изградња објекта комерцијалних делатности налази се у зони ужег центра Велике Планае, у самом средишту комерцијалних услуга и јавних садржаја.

Шире посматрано, две предметне парцеле број 1010/3 и 1011 су северни део веће, густо изграђене просторне целине - блока, која је омеђена Булеваром Милоша Великог и Улицом београдском на истоку.

Овај укрупњени комад грађевинског земљишта, са већим бројем старих и оронулих привредних објеката је позициониран у залеђу блока, наслоњен претежно на Београдску улицу. Његова намена до скоро није одговарала ни положају ни функцији екстра зоне насеља. У перспективи комплекс треба да представља важан земљишни ресурс Велике Планае за развој озбиљних комерцијалних садржаја, које подразумевају и виши ниво инвестиционог улагања. Овај простор блока је и даље изграђен објектима слабог бонитета, али се очекује озбиљна урбана реконструкција и интервенција у простору.

У урбанистичком смислу у овој просторној целини има свега. И објеката колективног становања, пословних и јавних садржаја, али највише комерцијалних делатности. У приземљима свих вишепородичних стамбених објеката дуж северног дела Булевара Милоша Великог су локали, а у непосредној близини се налази градска пијаца.

У северном делу Булевара Милоша Великог, су старије вишепородичне стамбене зграде, ниже спратности П+3, постављене редно, са локалима у приземљу. Југозападно се налази лепо уређена градска пијаца. Југозападно, са супротне стране Булевара, на раскрсници са Улицом Момира Гајића је такође велики угаони тржни центар (некадашња робна кућа). На источној страни, са супротне стране Улице београдске су породични стамбени објекти, а даље на истоку и коридор регионалне железничке пруге Велика Плана – Мала Крсна.

Предметне грађевинске парцеле бр. 1010/3 и 1011 КО Велика Плана I су простране парцеле, изграђене и комунално углавном опремљене. Постојећи објекти су стари приземни, углавном складишне намене. Постојеће инсталационе водове унутар комплекса треба узети са великом резервом. Питање је где су позициониране трасе, а водови су грађени од старог материјала и таквог пречника са којим се не може у будућности рачунати, те је неопходна њихова замена. У непосредној близини предметних парцела, у оквиру блока, постоје бројни други изграђени објекти, обзиром да се ради о централном потесу Велике Планае.

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

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1 катастарска парцела број 1010/3 КО. Велика Плана 1, представља изграђено грађевинско земљиште, површине 10371 м<sup>2</sup>. Над парцелом се тренутно врши промена власништва, која је у поступку.

Грађевинска парцела број 1011 КО. Велика Плана 1, представља делимично изграђено грађевинско земљиште и воћњак 2. класе. Укупна површина парцеле је 909 м<sup>2</sup>, односно 9,09 ари. Парцела је у приватној својини.

Суседна парцела на североистоку бр. 2937/1, површине 3839 м<sup>2</sup>, је јавно грађевинско земљиште, у јавној својини Општине Велика Плана.

Суседна парцела на југоистоку бр. 2960/1 површине 74088 м<sup>2</sup>, је остало грађевинско земљиште у државној својини Републике Србије. Право коришћења над земљиштем поседује првенствено Општина Велика Плана, а у малом проценту Инфраструктура железнице Србије. Парцеле број 2937/1 и 2960/1 представљају појас регулације Улице београдске.

Суседне парцеле на југоистоку и југу бр. 1010/6, површине 2127 м<sup>2</sup>, и 1010/4, површине 740 м<sup>2</sup> су остало грађевинско земљиште у јавној својини Општине Велика Плана.

Парцела 1007/1 на југозападу, површине 3788 м<sup>2</sup>, је остало грађевинско земљиште у јавној својини Републике Србије. На парцели 1007/1 је изграђена градска пијаца.

Суседна парцела на западу бр. 1008, површине 1710 м<sup>2</sup> је изграђено остало грађевинско земљиште, а власништво над земљишта је у поступку правног утврђивања.

Суседна парцела на северозападу бр. 1006, површине 597 м<sup>2</sup>, је изграђено остало грађевинско земљиште у јавној својини Општине Велика Плана.

Парцела број 1005 (површине 1858 м<sup>2</sup>) и парцела број 1003 (површине 1370 м<sup>2</sup>), обе на северу, су парцеле на осталом грађевинско земљиште у државној својини РС. Право коришћења на парцелама имају приватна лица.

Сходно одредбама важећег Плана генералне регулације насеља Велика Плана, намена зоне је превасходно стамбена, али се уз стамбене објекте могу градити објекти пословања, комерцијалних делатности, спорта, рекреације, туризма и сл.

## **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 генерално од запада према истоку, а висинске коте се крећу у просеку од 111,47 до 113,25 мнв, што у процентима износи око 1,85%. Пад терена је од Булевара Милоша Великог према Београдској улици. Денивелација обе саобраћајнице износи ~ 1,73 м

На локацији две предметне парцеле постоји изражен и попречни нагиб терена. Пад је присутан од југа према северу и овај пад је мањег нагиба, односно креће се у просеку око 1,1 %.

Обе јавне саобраћајнице које тангирају предметни комплекс, Булевар Милоша Великог (на кат. парцели бр. 2949/1) и Улица Београдска (на кат. парцели бр. 2937/1), поседују подужне падове. У улици Милоша Великог подужни пад је присутан од југа према северу и креће се од коте 113.50 до коте 112.54 мнв.

Улица београдска је такође у паду, али од севера према југу и креће се од коте 111.63 до коте 110.10 мнв.

Из овога се види да постојећи падови на локацији нису велики ни изражени, али је комплекс простран. Остаје питање архитектонске разраде да ли ће се објекат, због врло велике дужине, подужно каскадирати, или ће пројектант задржати јединствену и непромељиву нивелету пода објекта.

## 6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

### 6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да у припремном периоду изврши препарцелацију расположивог земљишта. У поступку препарцелације, од целих грађевинских парцела број 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана 1 формирала би се **нова грађевинска парцела ГП1**, подесна за изградњу објекта комерцијалних делатности.

На расположивом земљишном комплексу, површине 11 280 м<sup>2</sup>, инвеститор има намеру да изгради савремени ритејл парк, као слободностојећи објекат са локалима и паркинг простором на нивоу приземља.

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

Основу инвестиције представља изградња пространог комерцијалног центра, приземне спратности и спратности П+1. Центар ће чинити 4 (четири) целине или објекта. Први објекат на северу и други објекат у југозападном делу комплекса биће спратности П+1, док ће објекат 3 и 4 (на југу и истоку) бити приземни.

Сваки објекат ће поседовати више локала, а сваки локал санитарни чвор, магацински простор и продајно – комерцијални део. Завршна кровна површина објекта изнад приземља биће коса, сакривена иза фасадне атике.

Објекти комерцијалног центра биће постављени по ободу комплекса, редно слагани један за другим, а у укупном компоновању су организовани око пространог унутрашњег полуатријума. Унутрашње двориште комерцијалног центра биће организовано са великим бројем места за паркирање путничких возила, пространим пешачким и зеленим (травнатим) површинама. Сви објекти комерцијалног центра су постављени у оквиру зоне дозвољене изградње. Зона дозвољене градње је дефинисана положајем предњих грађевинских линија у односу на регулациони појас две улице и минималним одстојањима од бочних граница парцела.

Приликом конципирања објекта инвеститор се одлучио да ритејл парк нема ниво подрума, односно да се све потребе новог објекта за паркинг површинама (власника локала и корисника комерцијалних услуга) буду задовољене у партеру. Осим простора за паркирање путничких возила овом трговачком и пословном комплексу је неопходно обезбедити саобраћајни - колски и пешачки прикључак на обе јавне саобраћајнице (Булевар Милоша Великог и Улицу београдску) и низ неопходних инфраструктурних објеката.

## 6.2 Намена и организација простора

Нова грађевинска парцела ГП1 ће поступком препарцелације бити формирана од целих делова постојећих парцела број 1010/1 и 1011 КО. Велика Плана 1. Нова парцела поседоваће вишеугаони облик и са западне, односно источне стране биће тангирана са две градске саобраћајнице, високе категоризације и велике фреквенције саобраћаја. Са великом површином од 11280 м<sup>2</sup> нова грађевинска парцела је сасвим пространа за организацију садржаја комерцијалне намене, паркирање и организацију пратећег простора.

Више различитих параметара садржаних у Информацији о локацији (број 353-23/2023) је утицало на организацију простора унутар предметног комплекса. Најважније просторне одреднице је положај обе приступне саобраћајнице (улице Милоша Великог и београдске), индекс заузетости парцеле, број обавезних паркинг места и зона дозвољене градње.

Предметне парцеле поседују широки улични фронт према Београдској улици и врло узак фронт према Булевару Милоша Великог. Узак улични фронт на западној страни је производ наслеђене парцелације насеља и обзиром да су суседне парцеле на западу заузете са већим објектима, ситуација је у том погледу непоправљива. Међутим, без обзира на визуелна ограничења, саобраћајни прикључак на јавну саобраћајну површину је дозвољен на обе стране – на западној страни на Булевар Милоша Великог и на источној страни на Улицу београдску.

Нови комерцијални центар у форми ритејл парка је организован као слободностојећи објекат у складу са правилима градње.

У непосредном суседству, на ободним парцелама на осталом и јавном земљишту има бројних изграђених објеката у непосредном суседству. У урбанистичком смислу предметном комплексу су најближе изграђени објекти на северној страни, који су постављени врло близу међне линије. На тај начин, својим нелегалним положајем донекле ремете положај планираног објекта на северној страни комплекса.

Колски и пешачки приступ садржајима у приземљу остварује се са западне стране из Булеvara Милоша Великог и из правца истока са Улице београдске. Унутар предметног комплекса организована је подужна интерна саобраћајница у правцу запад исток, која директно (преко парцеле ГП 1) саобраћајно повезује обе јавне саобраћајнице. Читава интерна саобраћајна мрежа унутар парцела бр. 1010/3 и 1011 је ортогонална, двосмерна и кружна. Између унутрашњих, колских саобраћајница комерцијалног центра су пројектовани обострани попречни паркинг простори путничких возила, травнати тампон простори, пешачке комуникације испред и око објеката и главни улази у локале.

Све унутрашње – интерне саобраћајнице су уједно и саобраћајни коридор за кретање навалних возила ватрогасне службе у акцидентним ситуацијама.

У функционалном смислу централни део комплекса, односно унутрашњи простор између објеката је примарног карактера и кључан за обављање трговачке и пословне делатности.

## 6.3 Регулационо решење

### положај објеката на парцели

Планирани комерцијални центар чиниће четири објекта приземне спратности и спратности П+1, редно постављени по ободу нове грађевинске парцеле ГП1, тако да у средишњем делу формирају комфортно унутрашње двориште, полуатријумског типа.

Читав нови комерцијалан центар има форму слободностојеће грађевине на парцели и пројектован је у зони дозвољене градње, која је дефинисана прописаним предњим грађевинским линијама и одстојањем од бочних граница суседних парцеле, што је прецизирано Планом генералне регулације.

Предња прописана грађевинска линија нових објеката према површинама јавне намене (на западу и истоку), дуж булеvara Милоша Великог и Београдске улице је стопљена са регулационом линијом ГП1.

Удаљење новог објекта од суседних парцела мора бити најмање 3,0 м.

### **регулациона линија**

Комплекс грађевинских парцела 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана 1 поседује неправилан вишеугаони облик. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметне парцеле се са три стране (северне, јужне и западне) граниче са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 1006, 1005, 1003, 1010/6, 1010/4, 1007/1 и 1008, а са две (северозападне и источне) стране, са јавним површинама. На северозападу комплекс предметних парцела број 1010/3 и 1011 се граничи са појасом регулације јавне саобраћајнице Булеvara Милоша Великог, на парцели 2949/1. На истоку се граничи са појасом регулације Београдске улице, на парцели 2937/1.

То значи да Регулациона линија комплекса предметних парцела бр. 1010/3 и 1011 према Копији плана и катастарско – топографском снимку одговара северозападној и источној међној линији (граница парцеле), чиме је положај регулационе линије стопљен са катастарским ивицама парцеле бр. 1010/3 и 1011 и парцела 2949/1 и 2937/1.

### **грађевинска линија**

Планом генералне регулације насеља Велика Плана прецизиран је положај и правац грађевинских линија дуж Булеvara Милоша Великог и дуж Улице београдске. Усвојено је да грађевинска линија новог објекта на комплексу парцела бр. 1010/3 и 1011 треба да буде стопљена са линијом регулације јавне саобраћајнице Булеvara Милоша Великог на западу, односно да буде стопљена са линијом регулације Београдске улице.

Главна (прописана) и стварна грађевинска линија (као почетак градње новог објекта) према Булеvarу Милоша Великог и према Улици београдској се не поклапају. Стварна грађевинска линија је из практичних разлога мало померена ка унутрашњости парцеле.

Планом генералне регулације Велика Плана, прецизирано је да терцијални (комерцијални) објекат 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, габарити спратних етажа објекта 1 и 2 се поклапају са габаритима приземља.

Целом страном према унутрашњем дворишту објекти ритејл парка поседују континурану надстрешницу, која је 3,25 м препуштена у односу на габарит приземља. Конзолна надстрешница има намену да од временских прилика заштити кориснике услуга Парка и као снажан визуелни елемент. Пошто је надстрешница орјентисана ка унутрашњости ГП 1 и дворишту, она не подлеже параметру дозвољених испада према прописаним грађевинским линијама.

Положај регулационих и грађевинских линија новопланираног објекта на парцели, приказан је у графичком прилогу бр. 3 - Ситуациони план – План нивелације и регулације. Аналитика геодетских тачака, па самим тим и тачна просторна диспозиција Регулационе линије, одређена је координатама међних тачака у склопу овереног Катастарско – топографског плана

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7506594.975	4910028.664
O2	7506668.975	4910028.664
O3	7506668.975	4910039.664
O4	7506594.975	4910039.664
O5	7506679.919	4910007.101
O6	7506703.677	4909964.146
O7	7506684.378	4909964.146
O8	7506673.478	4909974.697
O9	7506614.518	4909974.697
O10	7506614.518	4909957.397
O11	7506649.968	4909957.397
O12	7506649.968	4909941.746
O13	7506722.318	4909941.746
O14	7506730.713	4909954.446
O15	7506726.101	4909964.307
O16	7506697.158	4910016.636

#### 6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по две равни. Нагиб земљишта је од запада према истоку од 1,85 % и од југа према северу од 1,1 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 111,47 до 113,25 мнв.

Пад је присутан и дуж коловоза Булевара Милоша Великог, односно дуж коловоза Улице београдске. Падови у булевару Милоша Великог су усмерени дуж поменуте улице према северној страни и креће се од коте 113.50 до коте 112.54 мнв. У Београдској улици пад је од севера према југу и креће се од коте 111.63 до коте 110.10 мнв.

Терен је стабилан и добре носивости.

Булевар Милоша Великог је комплетно изграђена саобраћајницама, те поседује изграђен коловоз, и обостране ивичњаке и тротоаре. То значи да је површина јавне намене дефинисана и да поседује висинске коте које се мало могу кориговати, али са којима се мора рачунати у пројектном решењу.

Улица београдска је делимично изграђена саобраћајница, са изграђеним коловозом и ивичњацима и углавном без изграђених тротоара.

Висинска кота пода приземља објекта комерцијалне намене је планирана на коти 112,48 мнв и биће 2 цм нижа у односу на коту бетонске подлоге испред чеоних улаза у локале. Кота тротоара комерцијалног центра за кретање пешака око објекта је планирана на апсолутној висини 112,50 мнв.

Пројектним решењем је планирано да асфалтна површина интерне колске саобраћајнице на парцелама 1010/3 и 1011 буде оивичена бетонским ивичњацима и нижа за 8 цм у односу на коту тротоара. У тренутку када се буду изводила завршна површина колске саобраћајнице, попречни пад коловоза орјентисати од осовина интерних саобраћајница према ивичњацима. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 2,0 % са саобраћајних површина према риголама и сливним решеткама.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +112,50 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота тротоара око нових објекта ритејл парка.

Кровни венац објеката 1 и 2, спратности П+1 биће 11,95 м вишљи у односу на коту тротоара, док ће висина слемена једноводног крова бити на висинској коти +11,15 мнв.

Кровни венац објеката 3 и 4, приземне спратности биће 7,25 м вишљи у односу на коту тротоара, док ће висина слемена једноводног крова бити на висинској коти +7,00 мнв.

## 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 нове грађевинске парцеле ГП 1 настале парцелацијом парцела бр. 1010/3 и 1011, а која је намењена реализацији објекта комерцијалних делатности - 11280 м<sup>2</sup>, односно 1,128 хектара
2. Бруто грађевинска површина основе, новог комерцијалног објекта - 4617,90 м<sup>2</sup>,
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног комерцијалног објекта – 6046,9 м<sup>2</sup>

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{4617,90}{11280} \times 100 = 40,94 \% < 75 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$\text{Сиз} = \frac{6046,90}{11280} = 0,54 < 4,0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

### Остали урбанистички показатељи :

- спратност објеката комерцијалних делатности – обј. 1 и 2 Пр + 1, а обј. 3 и 4 Пр (приземни)
- објекти на врху, изнад приземља поседује једноводни кров
- најмања удаљеност планираног од суседног постојећег објекта – 4,0 м од објекта на северној суседној парцели бр.1003
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,0 м на југозападу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +112.50 ( релативна кота +0.00 ) – кота тротоара новог објекта комерцијалне намене испред улаза у локале
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 7.25 м од околног тла за објекте приземне спратности и приближно 11,15 м за објекте спратности П+1
- кота пода приземља објеката - -0.02 м у односу на ниво поплицања 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 новој грађевинској парцели ГП1, формираној препарцелацијом целих делова предметних парцела бр. 1010/3 и 1011, у партеру, са свих страна по ободу објекта је обезбеђено ~ 1925,13 м<sup>2</sup> зелених површина, што износи ~ 17,07 % од укупног расположивог простора, што је потпуно у складу са правилима градње садржаним у Плану.



## 8.2 Уређење слободних површина

Објекат комерцијалне намене предвиђен је за изградњу на терену који је у благом паду од 1,1 % ка северу и у паду од 1,85 % ка истоку. Обзиром да је комерцијални центар врло простран, а да је пројектним решењем планирано да ниво приземља буде у једном нивоу на коти 112,48 мнв., то ће за последицу имати значајне земљане радове на издизању коте тла, нарочито на северној страни.

Генерално гледано, приземље комерцијалног центра је испод новоа коловоза булеvara Милоша Великог и изнад нивоа коловоза Београдске улице, што ће бити решено нивелацијом и падирањем земљишта у оквиру травнатих површина.

Како би се обезбедила боља функционална организација целог објекта и већа атрактивност простора, улази у локале су постављени редно из правца унутрашњег полуатријумског дворишта, а према локалима постављеним по ободу комплекса. Задњи део објекта на северној, источној и јужној страни је интерни и намењен запосленим лицима. Ободни простор око комерцијалног објекта, до граница предметних парцела, је поплочан или је искоришћен за формирање зеленила.

Унутар простора дворишта омеђеног објектима, на комплексу је пројектована ортогонална, прстенаста интерна саобраћајница, кружног тока кретања возила. У укупној површини интерна саобраћајница је двосмерна и паркирна, и намењена првенствено корисницима услуга ритејл парка. Осим тога, интерна саобраћајница је намењена доставним и ватрогасним возилима. Унутрашње саобраћајне површине су предвиђене за потребе паркирања путничких возила унутар комплекса и за доставу робе.

Пешачке површине су планиране уз главне колске токове. Тротоар ширине 1,2 м и 3,5 м је пројектован као пешачка веза предметне локације са тротоаром Улице београдске.

У саобраћајном смислу знатно је неповољнија ситуација у западном делу, јер је повезивање предметног комплекса планирано преко постојеће колске везе, ширине 4,8 м са коловозом Булеvara Милоша Великог, а при томе одговарајућа пешачка веза не постоји. Урбанистичким пројектом, а касније ни техничком документацијом, инвеститор није у стању да утиче на пројектантска решења на јавном земљишту парцеле 2949/1.

Пространија пешачка површина минималне ширине 3,5 м је планирана са предње стране свих објекта ритејл парка, непосредно испред локала, а пројектована је за потребе корисника услуга. Оваквим пројектним решењем пешачки и колски саобраћај на комплексу су раздвојени, што гарантује већу безбедност пешака.

У северном, јужном и западном делу парцела, између објекта и граница парцела, планирани су пространи зелени појасеви намењени травнатим површинама и садњи траве и ниског жбунастог зеленила.

Будући комерцијални центар поседоваће значајне површине парковског зеленила. Више од 1925 м<sup>2</sup> парцеле биће намењено садњи траве и украсног зеленила.

## 8.3 Евакуација смећа

Искуства сличних комерцијалних објекта је такво да комплекси углавном не поседују централно место за прихват отпада, одакле би се даље одвозио на прераду.

За потребе комплекса, северозападно, на раскрсници са саобраћаним краком који води од Булеvara Милоша Великог, у оквиру зелене површине, планирана је реализација два подземна контејнера KVR5 – NK/3, капацитета 2 x 3 м<sup>3</sup>. Свака од две шахте има пречник од 120 цм, са дубином укопавања од 220 цм.

Стационарни део подземне јединице, односно резервоар мора бити израђен од чврстог материјала, полиетилена HDPE, дуготрајан, потпуно водонепропустан, отпоран на уља, киселине, упијање хемикалија и свих течности.

Осмоугаони надземна део резервоара треба да је израђена од метала отпорног на корозију и да буде отпоран на ударце, UV зраке и све врсте средстава за чишћење, а да се са кућишта могу лако уклањати графити и прљавштине.

Подземни стационарни контејнер мора да буде опремљен механизмом за ножно отварање поклопца. Посуда за прихват отпада или врећа треба да је запремине 3 м<sup>3</sup>, а око 2/3 треба да се налази испод земље и око 1/3 изнад земље, мора да буде опремљена механизмом за везивање и отварање дна вреће, који омоћава да приликом пражњења не може да остане део садржаја у врећи као и да не може доћи до просипања оцедне течности и садржаја у околну средину. Врећа треба да је непропусна, атестиране носивости на минимум 1200 кг.

## 9. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Комплекс предметних парцела број 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана 1 се са две стране, западне и источне, граничи са градским саобраћајницама. Са западне стране је појас регулације Булевара Милоша Великог, док је на истоку Улица београдска.

Булевар Милоша Великог је главна градска саобраћајница и уједно коридор државног пута IIА реда, број 158. На Булевару је врло велики дневни интензитет саобраћаја. Простире се правцем север – југ. На северу чини саобраћајну везу са аутопутем, саобраћајну везу са већим сеоским насељима Општине, са насељем Жабари и са Градом Смедеревом. На југу, преко Булевара, насеље Велика Плана је повезано са Свилајнцем. Булевар је широког уличног профила од преко 31,0 м, са ширином коловоза од ~ 11,0 м. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и обостраним тротоарима у зони израде пројекта. Улица је опремљена инсталацијама струје, телекомуникација, пијаћом водом, канализационом мрежом, разводом централног грејања, гасним инсталацијама.

Према Плану генералне регулације насеља Велика Плана, Улица београдска је планирана као секундарна градска саобраћајница осредњег интензитета саобраћаја. Правцем северозапад - југоисток, повезује булевар Милоша Великог са Улицом Бранислава Нушића. Улица је широког појаса регулације од ~ 20,9 м, са ширином коловоза од ~ 7,0 м. Асфалтирана је, са изграђеним ивичњацима и ретко изграђеним тротоарима. У режиму саобраћаја намењена је двосмерном саобраћају. Испод коловоза и обостраних земљаних појасева улице су положене бројне комуналне и техничке инсталације (вода, канализација, гас).

Саобраћајни (колски и пешачки) приступ новом комплексу грађевинских парцела (1010/3 и 1011) се сходно Условима ЈКП Милош Митровић остварује са обе градске саобраћајнице. На западној страни преко постојећег колског саобраћајног крака уског профила од 4,8 м, на коловоз Булевара Милоша Великог на кат. парцели број 2949/1. На источној страни предметни комплекс комерцијалне намене саобраћајну везу остварује преко новопланираног саобраћајног прикључка на коловоз Улице београдске, на кат. парцели 2937/1.

У североисточном делу пројектом је предвиђена нова прикључна, двосмерна саобраћајница ширине 7,0 м, којом ће се предметни комплекс прикључити на Улицу београдску. Прикључак је пројектован у виду Т раскрснице са полупречницима кривине од 6,0 м и 7,0 м, димензионисан за путничке аутомобиле као меродавна возила.

У склопу комплекса, унутар простора дворишта омеђеног објектима, пројектована је ортогонална, прстенаста интерна саобраћајница, кружног тока кретања возила. У укупној површини интерна саобраћајница је двосмерна и паркирна, и намењена првенствено корисницима услуга ритејл парка, али и доставним и ватрогасним возилима.

Унутрашњу саобраћајну мрежу комерцијалног центра чине три подужне саобраћајнице, ширине коловоза од 6,5 до 7,0 м и две попречне саобраћајнице, ширине 6,0 до 7,0 м. Унутрашње саобраћајнице су превасходно предвиђене за потребе паркирања путничких возила.

Обострано у односу на подужне коловозне саобраћајне површине интерне саобраћајнице пројектоване су паркирне површине за попречно паркирање путничких возила. На комплексу је

паркирање уз интерну двосмерну саобраћајницу организовано на три пункта. Укупно је обезбеђено 90 места за паркирање путничких возила. Од тог броја 85 места је за попречно паркирање, димензија 5,0 x 2,5 м, док је пет паркинг места је за попречно паркирање возила особа са хендикепом, димензија 5,0 x 3,7 м.

У саобраћајном смислу постоји знатна денивелација терена саобраћајног прикључка на западу (113.20 мнв.) у односу на саобраћајни прикључак на истоку (111.47 мнв.) од 1,73 м. Уклапање интерне и јавне саобраћајнице се врши у зони регулационе линије, на начин да се не нарушава конструкција јавног пута. Уклапање је на обе стране превиђено преко одговарајуће колске рампе и асфалтним застором.

Висинске коте интерне саобраћајнице унутар комплекса су усклађене са нивоом приземља објеката и ободних пешачких платоа, али се настојало да завршне коте асфалта буду приближне нивелетама околног тла и да прате пад терена.

Пешачки приступ комерцијалном објекту је омогућен са тротоара Улице београдске. Пешачка веза остварена је реализацијом обостраног тротоара ширине 3,5 и 1,2 м. Око објекта, а нарочито на делу главних улаза у продајне просторе и испред локала, предвиђен је пространи тротоар за кретање пешака минималне ширине 3,5 м, који је на појединим деловима и знатно шири. Улаз у продајне делове је из правца унутрашњег дворишта, а улаз у магацине може бити и са супротне, задње стране локала. Денивелација између пешачке и колске интерне саобраћајнице је одрађена бетонским ивичњацима 24/18/60 цм. На појединим деловима неопходно је реализовати оборене ивичњаке и пешачке рампе, како би приступ особама са инвалидитетом био максимално олакшан.

Површине интерне саобраћајнице за кретање возила и паркинг просторе застрти асфалтом АБ 11, а одводњавање извести једносмерним падовима у сливне решетке атмосферске канализације.

Број паркинг места је димензионисан према очекиваним потребама и реалним просторним могућностима комплекса. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место на 70 м<sup>2</sup> бруто површине објекта.

У оквиру планираног објекта комерцијалних делатности, на бази понуђеног саобраћајног и пројектног решења обезбеђено је укупно 90 паркинг места.

**НОВИ КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКАТ – спратност Пр и Пр+1**

**БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА свих етажа = 6046,90 м<sup>2</sup>**

**УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 87 места**

На основу табеле о прорачуна потребног броја паркинг места, јасно се сагледава да су на предметној локацији обезбеђена три 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 центру насеља Велика Плана, непосредно окружење предметне локације је опремљено електроенергетском дистрибутивном мрежом, која је нарочито разграната у Булевару Милоша Великог.

У близини предметних парцела, постоји инсталисана модулarna бетонска трафо станица 10/0,4 kV/kV 1000 kVA у којој постоје слободни резервни капацитети за прикључак. За потребе

стављања у функцију новог комерцијалног центра неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици 10/0,4 kV/kV у подземни ров, дуж коридора јавне саобраћајнице, положи дупли нисконапонски кабловски вод ПП100-А 4 x 150 мм. На тај начин је неопходно извршити повезивање ТС непрекидно са два подземна кабла, типа ПП100-А 4 x 150 мм кроз кабловице од ПВЦ-а, коридором улице, до кабловских прикључних ормара, планираних на фасади новоизграђених објеката ритејл парка.

На фасади објеката 1,2,3 и 4, у непосредној близини улазних партија, пројектом ће се предвидети тачна диспозиција разводних електро ормара са системом аутоматских осигурача.

## **2. Водовод**

Подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору Улице београдске (кат. парцела 2937/1 и 2960/1), истом западном страном у односу на страну на којој је планирана изградња предметног објекта, у зони испод зелене површине уз коловоз, постоји изграђени водоводни вод од поливинил хлорида ПВЦ Ø 350 мм.

Новопланирани комерцијални центар прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко централне водомерне шахте унутрашњих 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 зелене површине у североисточном делу комплекса.

Прикључни вод од јавног водовода ПВЦ Ø 350 мм до водомерне шахте, извести од пластичних HDPE цеви од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 110 мм. Од водомерне шахте, новом водоводном трасом ПЕ ДН Ø 110 мм повезати спољне надземне хидранте, а цевима ПЕ ДН Ø 50 мм прикључити новопланиране објекте на унутрашњи хидрантски развод.

Обавеза инвеститора је да омогући да сваки 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 београдске, западном страном (испод коловоза), положена је линија фекалне керамичке канализације, Ø 600 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор Булевара Милоша Великог.

Предвиђено је да се комерцијални центар канализацијом линијама Ø 160 мм, преко већег броја канализационих (ревизионих) шахти, прикључи на улични фекални одвод Ø 600 мм Улице београдске. Тек приликом израде техничке документације знаће се стварне потребе и нова места ревизионих канализационих шахти.

Ритејл парк има првенствено потребу за фекалном канализационом мрежом, док се кишна вода са саобраћајних и пешачких површина, мора одводити у атмосферску канализацију. Већи део кишне воде са кровова објеката комерцијалног центра могуће је водити ка зеленим површинама, формираним по ободу парцеле. Мању количину воде, слободним падом, преко тротоара, водити отвореним системом, гравитационо, ка коловозу Београдске улице.

Значајан проблем биће ефикасан начин одвођење атмосферске воде са саобраћајних површина предметног комплекса, јер су ове површине простране, изграђене на благо закошеном терену, а потенцијално зауљене синтетичким мастима и уљима из мотора возила.

Атмосферску воду са интерних саобраћајница унутар дворишта и паркинга за путничка возила одвести гравитационо у риголе, односно у сливнике. Атмосферска вода ће површински, путем ригола или подземно путем атмосферске канализације Ø 200-250 мм, бити упућена према таложнику и сепаратору масти и уља, који ће бити позициониран у североисточном делу парцеле. Након предретмана, прерађена, условно чиста атмосферска вода II класе, ће се

препумпавати у мешовити фекално - атмосферски колектор Ø 600 мм смештен у коридору Улице београдске.

Воду са тротоара и мањих избетонираних површина водити у зелене површине. Обезбедити минималан пад саобраћајница од 1 %.

Одводњавање атмосферске воде са објекта, пешачких и асфалтних површина интерне саобраћајнице и паркинг простора, решава се путем одвођења воде системом падова равни ка каналима и сливницима у атмосферску канализацију. Обезбедити минималан пад саобраћајница и тротоара од 0,5 % у подужном смислу и 2,0 до 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 предметних парцела број 1010/3 и 1011, на истоку, у коридору Улице београдске, истом страном на коме је предвиђен комерцијални центар, у оквиру земљишне површине су изграђене две гасоводне трасе и то :

- Прва линија је дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви максималног радног притиска 4 бара, пречника DN 180 мм,
- Друга линија је дистрибутивни гасовод од челичних цеви максималног радног притиска 16 бара, пречника DN 273 мм,

Искључиво на постојећи дистрибутивни гасовод ПЕ ДН 180 мм са притиском гаса од 4 бара у цевима је могуће прикључити планирани објекат у фази изградње објекта.

Приликом планирања изградње комерцијалног центра инвеститор се определио да нове објекте прикључи на расположиву дистрибутивну гасну инсталацију у Улици београдској, чиме преузима обавезу финансирања трошкова изградње заједничког гасног прикључка. На тај начин ће решити проблем грејања локала и евентуално припреме санитарне воде. Услов за то је изградња главне регулационе гасне станице на нивоу комплекса и појединачних мерних сетова за сваки локал понаособ. Положај регулационе гасне станице је предвиђен у североисточном делу комплекса, у оквиру зелене површине.

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 Улици београдској до предметних објеката, пречника у зависности од потребног капацитета, што ће се дефинисати техничком документацијом.
- Регулационе станице потребног капацитета.
- Мерних сетова потребног капацитета, тако да сваки локал у објектима 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 ЈП „Србијасгас“ који су саставни део документације урбанистичког пројекта).

#### **5. Телефонска мрежа**

Подручје посматране локације је опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима.

У коридору булеvara Милоша Великог, источном страном улице, у делу испод тротоара, дуж улице, изграђен је оптички кабл. На раскрсници, према предметном комплексу, на траси

оптичког кабла, постоји телекомуникационо окно, одакле полази већи број мрежних каблова до одговарајућим изводних стубића суседних објеката.

Неопходно је пројектом планирати подземну приводну ТК канализацију од улице Милоша Великог до комплекса комерцијалног центра, односно од постојећег ТК окна (ПКО) на раскрсници Булеvara до сваког пословног објекта, као и до просторије у којој ће бити смештена опрема неопходна за повезивање свих планираних објеката на оптичку мрежу Телекома Србија. Да би се обезбедило сигурно и квалитетно повезивање свих пословних објеката у оквиру планираног ритејл парка потребно је планирати и изградити телекомуникациону канализацију у оквиру парцела бр.1010/3 и 1011 која се састоји од 6 мини окана (РПД1-РПД6) и ПЕ цеви Ø 40 мм и ПВЦ цеви Ø 110 мм, као што је приказано на ситуацији. Тачан начин изградње привода и развода по објекту, као и местима и начину прикључења сваког пословног простора у оквиру ритејл парка, одредиће се накнадним условима.

## 11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња ритејл парка као слободностојећег комерцијалног центра, са објектима распоређеним по ободу комплекса око пространог унутрашњег дворишта у виду полуатријума. У приземљу ће бити организовано укупно 4 (објекта) спратности П и П+1, а у сваком објекту ће бити већи број локала. Сваки локал ће поседовати магацински простор, санитарни чвор и продајни део. Улаз локале је споља из полуатријумског дворишта и засебан је за сваки локал. Изградња објекта је планирана на земљишту површине 11280 м<sup>2</sup> и бруто површином објекта у основи приземља од 4617,9 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:

- Зграде за трговину на велико и мало површина већих од 400 м<sup>2</sup> или спратности П+2 и преко,

Спољашњом хидрантском мрежом морају се штитити објекти који су разврстани у категорију технолошког процеса према угрожености од пожара К1 до К5.

Како предметни објекат комерцијалне намене спада у категорију К4 угрожености од пожара, комплекс на коме се гради објекат **је у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу** у ситуацији постојања малог складишта и објекта у коме борави 100 до 200 људи.

Сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара и члана 3. пословни простори на нивоу околног терена укупне површине < 150 м<sup>2</sup> и појединачног пожарног оптерећења < 360 MJ/м<sup>2</sup> у које се улази са спољне стране, када су у саставу пословног, јавног или стамбеног објекта чија је конструкција најмање средњег степена отпорности, 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 комерцијалног слободностојећег објекта за трговину, **укупне бруто површине веће од 6046 м<sup>2</sup>** и спратности П+1, **за овај објекат постоји обавеза прибавља сагласност МУП-а.**

Предметни комерцијални објекат поседоваће на нивоу приземља четири објекта и већи број локала у које се улази са спољне стране. Структура локала је таква да ће и најмањи локал бити веће површине од 90 м<sup>2</sup> и појединачног пожарног оптерећења већег од 360 MJ/м<sup>2</sup>. На основу

тога овакав објекат **мора да поседује унутрашњи хидрантски развод**, базиран на цевима Ø 50 мм.

У противпожарном смислу планирано је да се комплекс комерцијалне намене брани на три начина. Омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са барем две стране објектима и интервенцијом ватрогасне јединице, постојањем унутрашње хидрантске мреже и постојањем спољне хидрантске мреже.

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, до раскрснице булевара Милоша Великог и Улице београдске, па једном или другом саобраћајницом до предметног комплекса. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају улице Милоша Великог и Београдске улице су задовољени, са тим да је правац дуж Улице београдске комфорнији и подеснији за приступ камионима. Радијус кривине на раскрсници улица Војводе Мишића, Милоша Великог, Београдске и осталих ободних улица је већи од минимално дозвољеног и потпуно прилагођен потребама ватрогасних возила.

Велика површина обе парцеле од 1,1280 хектара, мала висина објеката (П+1) од 12,0 м од коте тла, ката слемена објекта на +11,15 м у односу на коту +0,00 мнв. и приступ сваком објекту возилом са барем две стране, оставља више него довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Поготово погодује чињеница да је комерцијални комплекс позициониран у простору између две улице, што оставља довољно простора за маневрисање возилима.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПВЦ Ø 355 мм смештене у Улици београдској, па преко прикључног вода Ø 110 цм до водомерне шахте и затим од шахте до комерцијалног центра.

Обзиром на велику запремину објекта комерцијалне намене од преко 33162 м<sup>3</sup>, која се штити спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, неопходно је обезбедити знатну количину воде од 15 л/сек. за континуирано гашење пожара у трајању од 2 сата.

Водоводна мрежа хидрантског цевовода треба да буде прстенаста и да поседује довољну количину воде под потребним притиском. У цевима хидрантске мреже положених на предметној локацији Ø 110 мм, мора да буде довољне количине воде за континуирано гашење пожара у трајању од мин. 2 сата, при радном притиску у хидрантској мрежи од мин. 3,0 бара на последњем хидранту. Положај спољних надземних хидраната је дат у графичком прилогу бр. 6, а према пожарној угрожености простора, према дужини објекта и према слободној површини парцеле. Распоред хидраната је такав да међусобно растојање између суседних хидраната није веће од 80 м. Укупно планирати 10 (десет) надземних хидраната 2Б/Ц који ће се водом снабдевати кроз прстенасти хидрантски цевовод Ø 110 у функцији противпожарне заштите комплекса. Потребно је сваки надземни хидрант удаљити минимално 4,0 м од ивице објекта.

Спољашње хидранте планирати као надземне, тако распоређене да обезбеде противпожарну сигурност целокупног простора предметних парцела, укључујући и све паркинг површине.

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 насеља 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 предметном комплексу нове грађевинске парцеле ГП1, површине 11280 м<sup>2</sup> је планирана реализација објекта комерцијалне намене у виду мањег ритејл парка, спратности П и П+1. Комплекс чине четири објекта који су постављени по ободу парцела бр. 1010/3 и 1011. Објекат 1 је позициониран у северном делу, док су објекти 2, 3 и 4 постављени редно, у продужетку један другог, пратећи облик парцела. Објекти 2, 3 и 4 су ближе јужној и источној међној линији. Сви објекти су позиционирани унутар прописаних грађевинских линија у зони дозвољене градње.

Оваквим концептом у средишту комплекса је формирано пространо двориште, поуатријумског типа, које је искоришћено за организацију саобраћајних површина, попречно паркирање путничких возила и за формирање зелених и травнатих површина.

Приземље, бруто површине од 4617,90 м<sup>2</sup>, ће бити искоришћено за формирање дванаест локала различите површине од 93,7 м<sup>2</sup> (најмањи) до 1168,72 м<sup>2</sup>, колика ће бити површина највећег локала. Објекти 1 и 2 биће спратности П+1, са укупном бруто површином 1. спрата од 1429,0 м<sup>2</sup>. Спратна етажа објекта 1 је поливалентно пројектована, тако да на основу положаја степенишних вертикала, простор 1. спрата може да буде јединствен или подељен у три дела, а зависиће од потреба будућих корисника.

Комерцијални центар биће превасходно трговачки са продајним и магацинским деловима. Изнад конструкције приземља, односно изнад конструкције 1. спрата, објекти ће на самом врху поседовати коси једноводни кров. По ободу косог крова биће формирана пуна, монтажна парапетна ограда – атика као маска кровних равни.

Сви главни и кориснички улази у објекте и локале, организовани су чеоно, из правца унутрашњег дворишта. Целом дужином фасаде према унутрашњем дворишту, пројектована је континуирана челична конзолна надстрешница, ширине 3,25 м, која се не прекида ни на делу североисточног саобраћајног крака, наглашавајући тиме полуатријумску форму ритејл парка. Надстрешница ће служити првенствено за заштиту корисника од временских прилика, али и као значајан ликовни мотив.

Приземље објекта ће са предње стране, ка унутрашњем дворишту, поседовати ободне пешачке тротоаре, ширине 3,5 м као тампон зоне травнатих делова и новог објекта.

Простори локала су искључиво орјентисани ка унутрашњем дворишту, јер су у том простору интерне саобраћајне површине за кретање путничких возила унутар комплекса, простране

површине за паркирање и највећа пешачка фреквенција будућих корисника. Процена да је тај правац пешачки најатрактивнији.

Нови комерцијални комплекс ће бити чврсто грађен у префабрикованом армирано бетонском систему. Темелји, контра греде, стубови, кровни носачи и рожњаче градиће се у префабрикованом армираном бетону. Спољни фасадни и унутрашњи преградни зидови ће бити термоизолациони сендвич зидни ПИР панели дебљине 15 цм. Кровна облога је у виду слаганог крова са ТР лимом, каменом вуном и кровном мембраном. Једноводни кров благог нагиба од 1,2°. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Све делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати.

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.

Објекат комерцијалне намене и локали у њему биће опремљени 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 40,94 % и индекс изграђености парцеле од 0,54 имају оптималне вредности за грађевинско земљиште у зони Ужег градског центра Велике Планае и као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације.

На основу укупне анализе, сви расположиви урбанистички параметри, укључујући проценат зелених површина, број потребних паркинг места и сл. су рационални и лепо уклопљени. То говори у прилог томе да је будући комплекс ритејл парка максимално искоришћен и да простора за неку наредну и допунску изградњу у партеру нема.

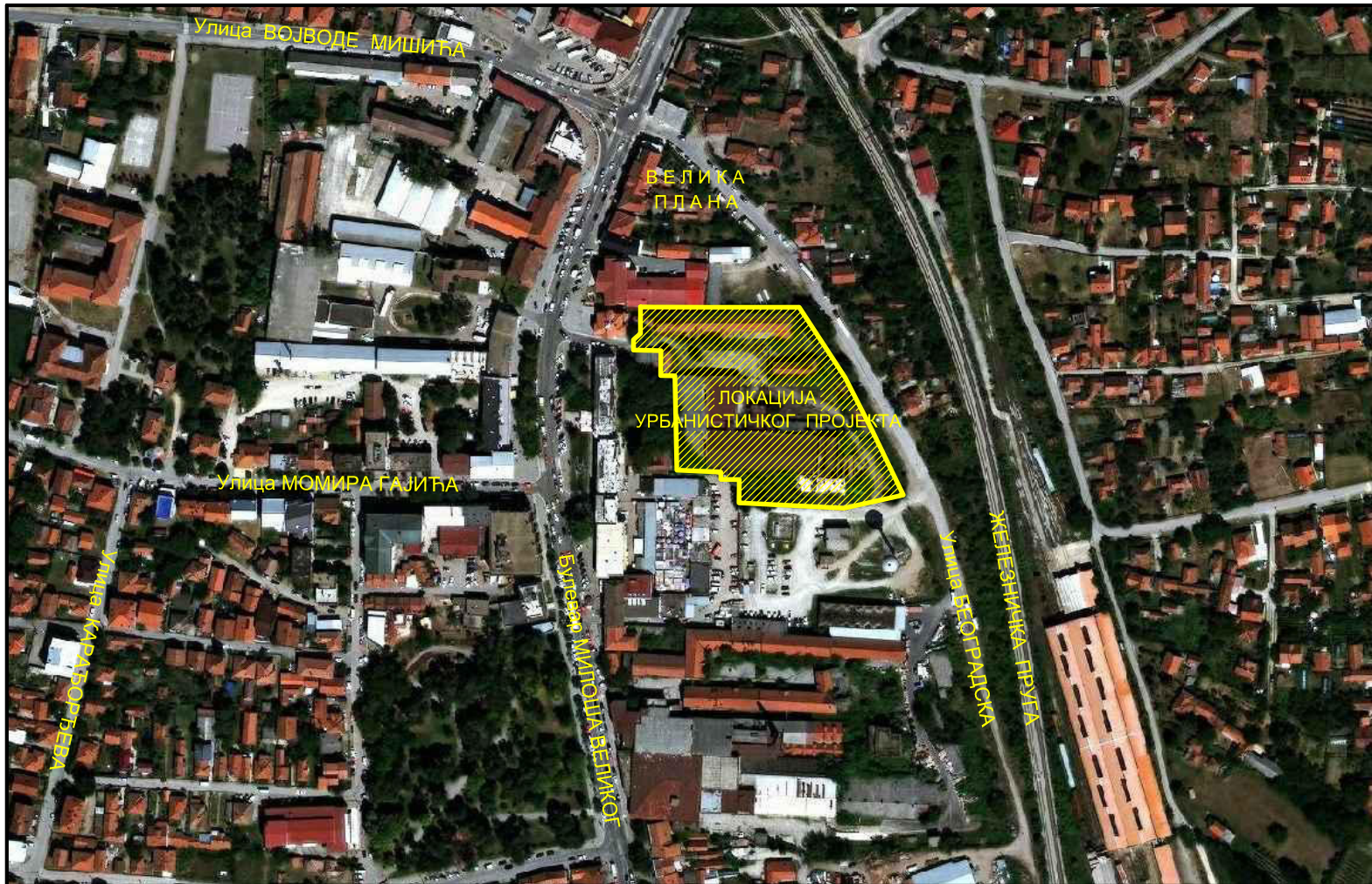
Реализација пројекта у смислу изградње објекта изводиће се у једној фази.



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

ГРАФИЧКИ ДЕО






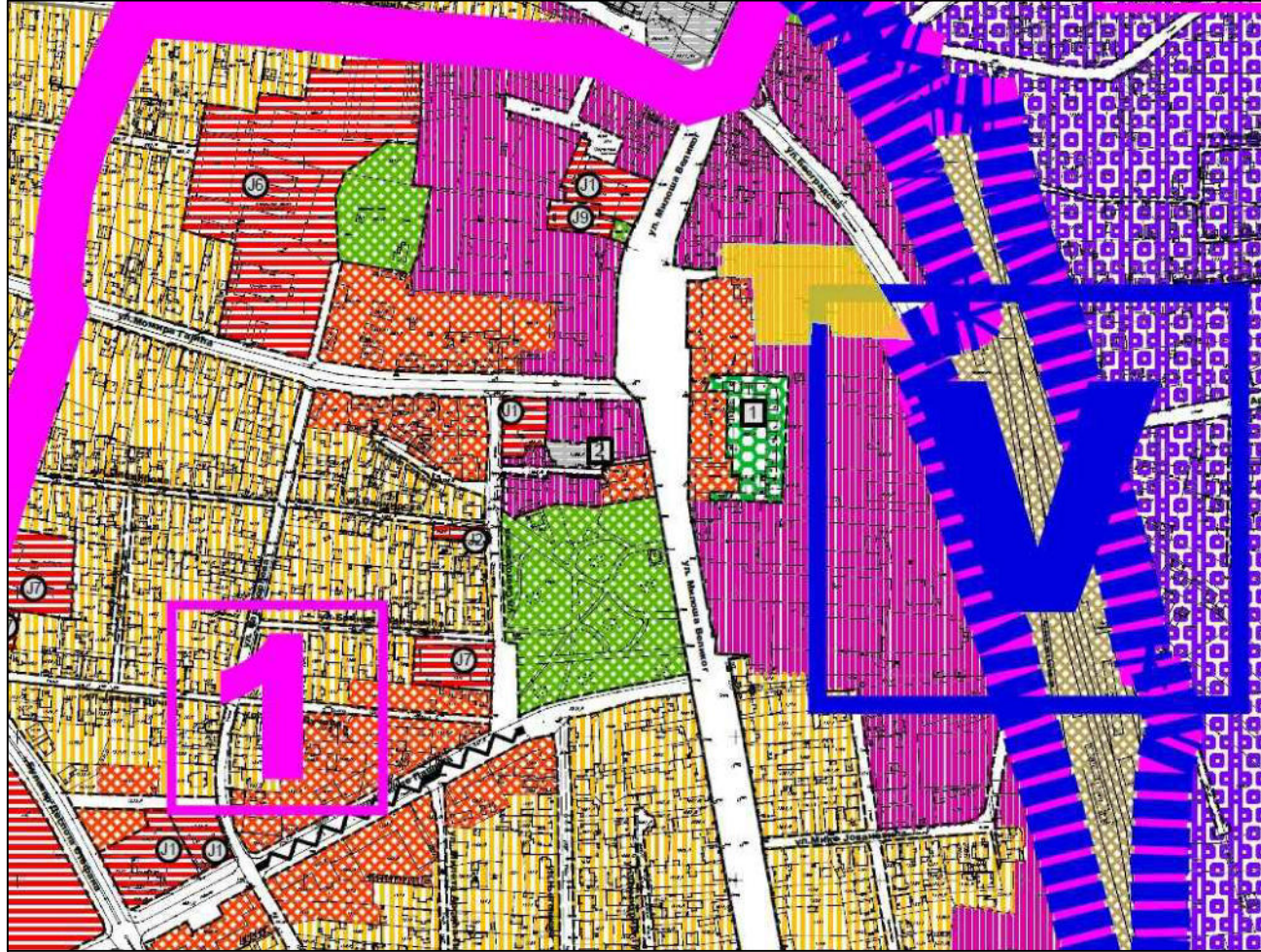
ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ



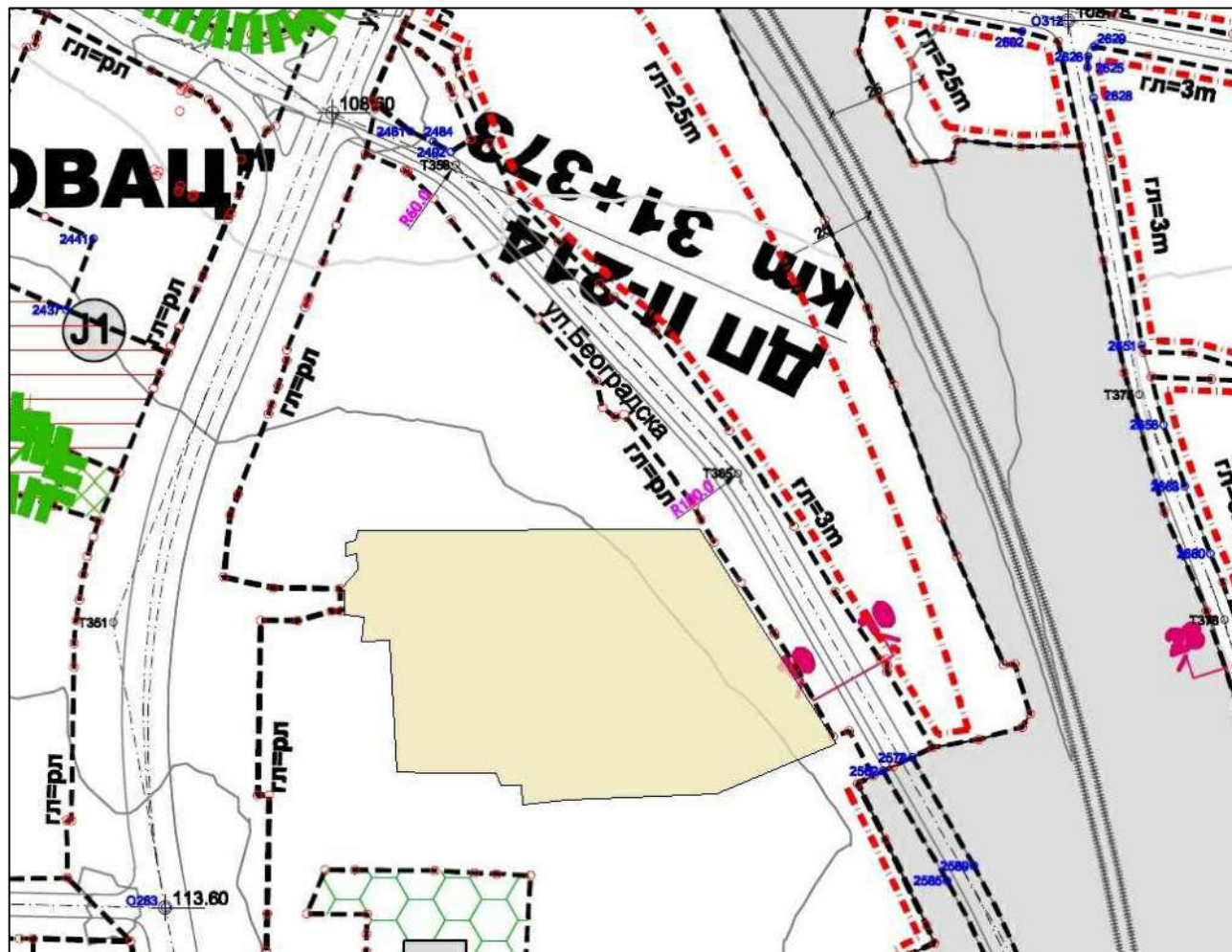
УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

		Државно, доо ул. Мил. Великог бр.93 Велика Плана		за изградњу Ритејл парка „Донић“, на катастарским парцелама бр. 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана I	
ДИЈАЛОГ	Архитектонски биро ББ Николе Пашића 41, Велика Плана	ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
ОБЈЕКТ	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.	CRTEZ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ		
АУТОР ПРОЈЕКТА	Иван Богдановић, дипл. инж. арх.	ПАЗА			
МЕСТО	Велика Плана	ДАТУМ	август 2023.	ВЕРЗИЈА ПРОЈЕКТА	UP - 04 / 2023
				КЛАСИФИКАЦИЈА	ЛИСТ БРОЈ
					<b>01</b>






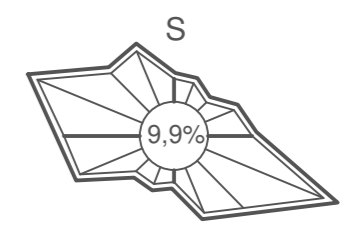
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



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

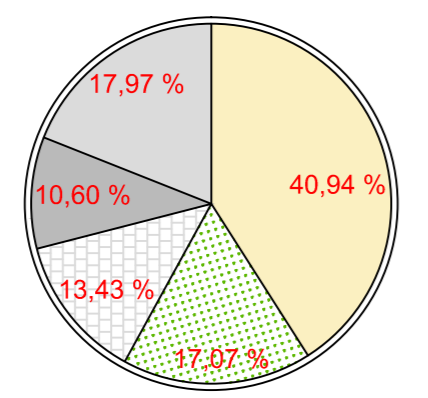
		Донић, доо ул. Мил. Величког бр.93 Велика Плана		за изградњу Ритејл парка „Донић“, на катастарским парцелама бр. 1010/3 и 1011 КО, Велика Плана I	
ОСНОВНИ ИЗРАДНИ	Архитектонски биро ББ Николе Пашића 41, Велика Плана	ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
ДИЗАЈНИ ИЗРАДНИ	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.	КРИТЕЈ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
АУТОР ПРОЈЕКТА	Иван Богдановић, дипл. инж. арх.	БАЗА			
МЕСТО	Велика Плана	ДАТУМ	август 2023.	ИМАО ПРОЈЕКТА	UP - 04 / 2023
					ЛИСТ БРОЈ
					02





- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
  - 1010 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
  - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
  - ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ✗ ПОСТОЈЕЋЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА КОЈЕ СЕ ПОНИШТАВАЈУ
  - ПП1 НОВА ГРАЂ. ПАР. НАСТАЛА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈОМ
  - ▨ ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ У ОКРУЖЕЊУ
  - ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
  - 112.49 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ±0.00 / 112.50 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
  - ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
  - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
  - ▨ ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
  - ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
  - ПРИЗЕМИ ОБЈЕКТИ РИТЕЈЛ ПАРКА
  - СПРАТНИ ОБЈЕКТИ РИТЕЈЛ ПАРКА
  - ▨ НАДСТРЕШНИЦЕ - КОНЗОЛНИ ПРЕПУСТИ ОБЈЕК.
  - ЕЛЕМЕНТИ ПАРТЕРНЕ ОБРАДЕ
  - БЕТОНСКИ ИВИЧЊАЦИ 18/24 ЦМ
  - ▨ АСФАЛТИРАНЕ ПОВРШИНЕ
  - ▨ ОБРАДА ВИБРОПРЕСОВАНИМ ПЛОЧАМА
  - ▨ БЕТОНИРАНЕ ПОВРШИНЕ
  - ▨ ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
  - <sub>0</sub> КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

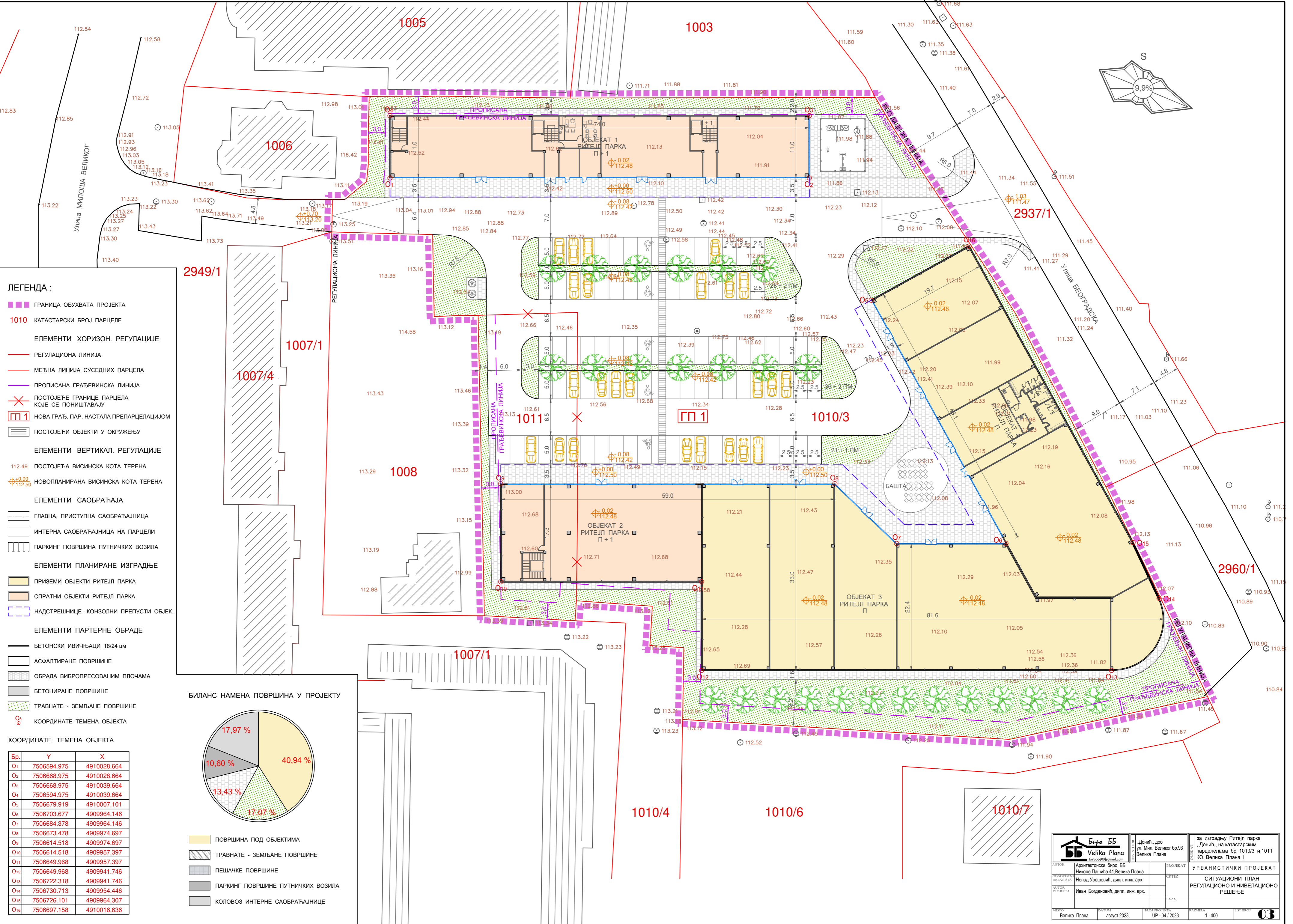
БИЛАНС НАМЕНА ПОВРШИНА У ПРОЈЕКТУ



- ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА
- ▨ ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ▨ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ
- ▨ ПАРКИНГ ПОВРШИНЕ ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- ▨ КОЛОВОЗ ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

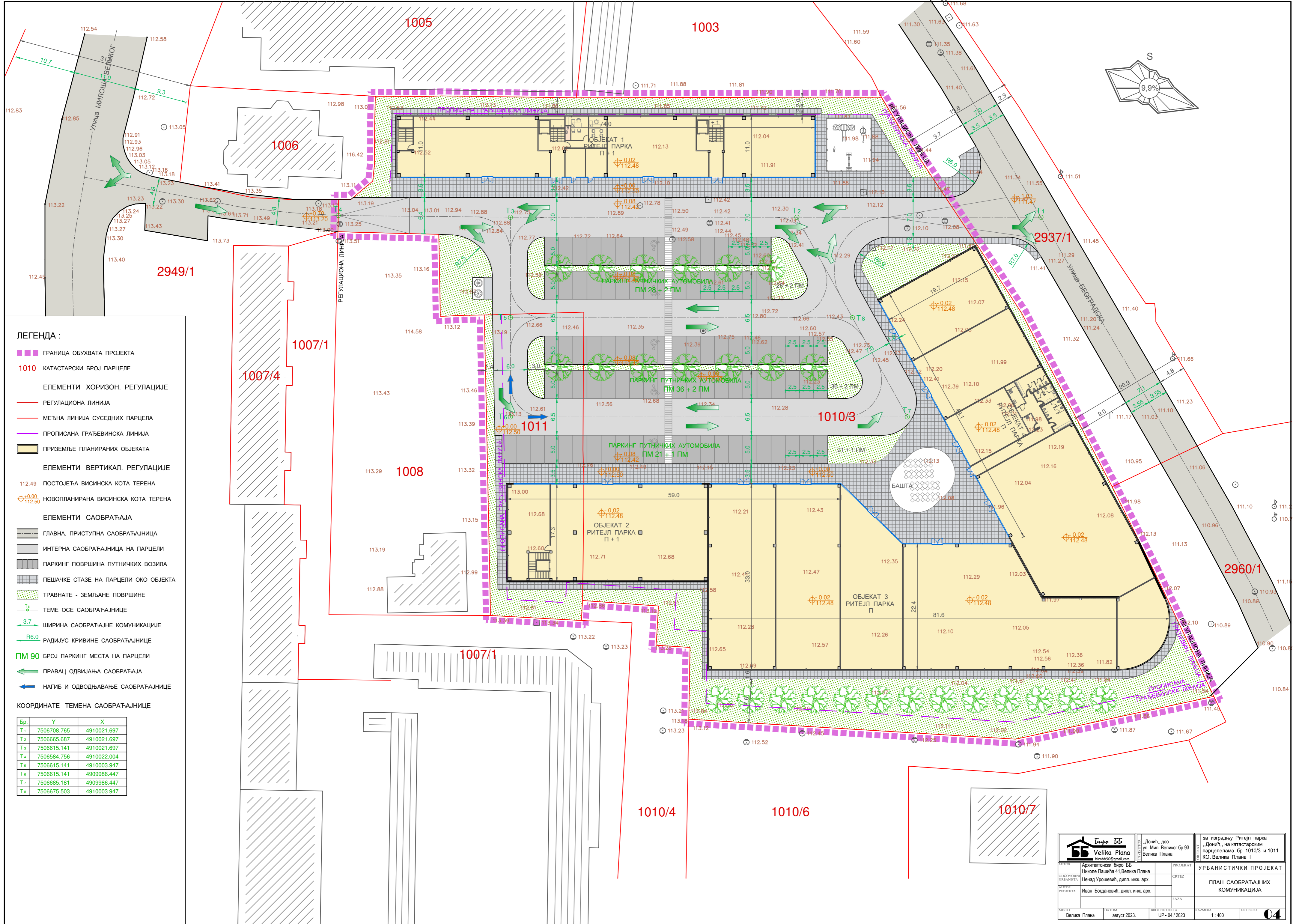
КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

Бр.	Y	X
O1	7506594.975	4910028.664
O2	7506668.975	4910028.664
O3	7506668.975	4910039.664
O4	7506594.975	4910039.664
O5	7506679.919	4910007.101
O6	7506703.677	4909964.146
O7	7506684.378	4909964.146
O8	7506673.478	4909974.697
O9	7506614.518	4909974.697
O10	7506614.518	4909957.397
O11	7506649.968	4909957.397
O12	7506649.968	4909941.746
O13	7506722.318	4909941.746
O14	7506730.713	4909954.446
O15	7506726.101	4909964.307
O16	7506697.158	4910016.636



		„Донић“, доо ул. Мил. Великог бр 93 Велика Плана		за изградњу Ритејл парка „Донић“, на катастарским парцелама бр. 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана I	
ДИЗАЈНЕР	Артхитектонски биро ББ	ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКАНТ	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.	КРЕИР	СИТУАЦИОНИ ПЛАН		
СУЗИТОР ПРОЈЕКТА	Иван Богдановић, дипл. инж. арх.	ФАЗА	РЕГУЛАЦИОНИ И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ		
МЕСТО	Велика Плана	ДАТУМ	август 2023.	БРОЈ ПРОЈЕКТА	UP-04/2023
		РАЗМЕРА	1:400	ЛСТ БРОЈ	03





**ЛЕГЕНДА :**

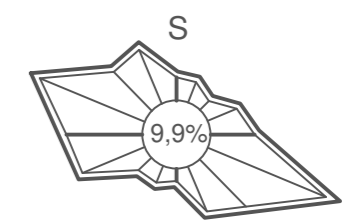
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 1010 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПРИЗЕМЉЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 112.49 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ⊕+0.00  
⊕-112.50 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ НА ПАРЦЕЛИ ОКО ОБЈЕКТА
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- T ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- 3.7 ШИРИНА САОБРАЋАЈНЕ КОМУНИКАЦИЈЕ
- R6.0 РАДИЈУС КРИВИНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПМ 90 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ
- ← ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА
- ← НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

**КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ**

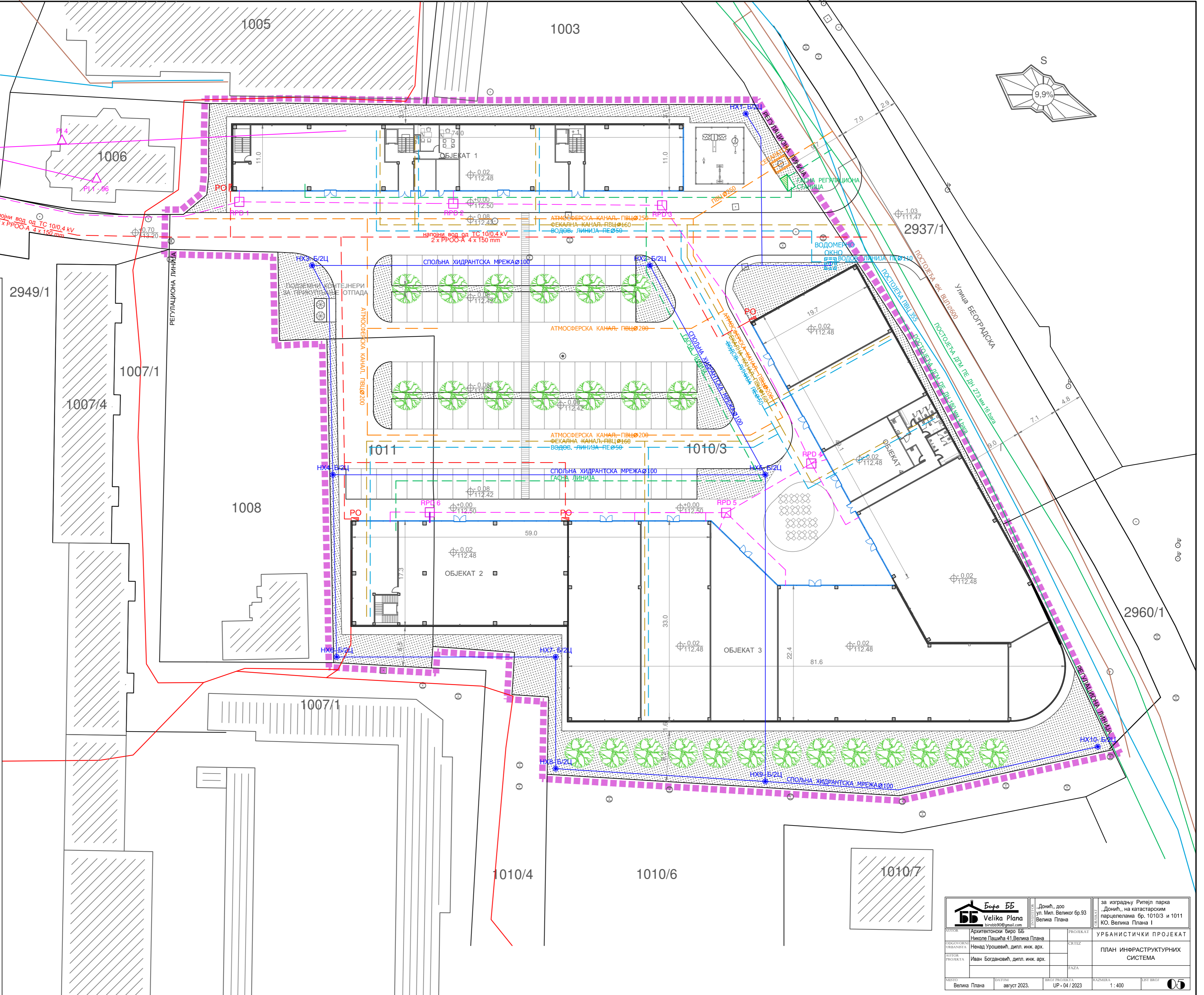
Бр.	Y	X
T <sub>1</sub>	7506708.765	4910021.697
T <sub>2</sub>	7506665.687	4910021.697
T <sub>3</sub>	7506615.141	4910021.697
T <sub>4</sub>	7506584.756	4910022.004
T <sub>5</sub>	7506615.141	4910003.947
T <sub>6</sub>	7506615.141	4909986.447
T <sub>7</sub>	7506685.181	4909986.447
T <sub>8</sub>	7506675.503	4910003.947

<b>Биро ББ</b> <b>BB Velika Plana</b> <small>arhitektura@bbsb.com</small>		„Донић“, доо ул. Мил. Великиг бр 93 Велика Плана	за изградњу Ритејл парка „Донић“, на катастарским парцелама бр. 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана I
ДИЗАЈН АРХИТЕКТОНСКА ПРОЈЕКЦИЈА	АРХИТЕКТОНСКИ БИРО ББ НИКОЛЕ ПАШИЋА 41, ВЕЛИКА ПЛАНА	ПРОЈЕКТАТ CRITIZ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
НАЦИОНАЛНИ ПРОЈЕКТАТ	Иван Богдановић, дипл. инж. арх.	ПАЗА	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА
МЕСТО Велика Плана	ДАТУМ август 2023.	БРОЈ ПРОЈЕКТА UP-04 / 2023	РАЗМЕР 1:400
			04



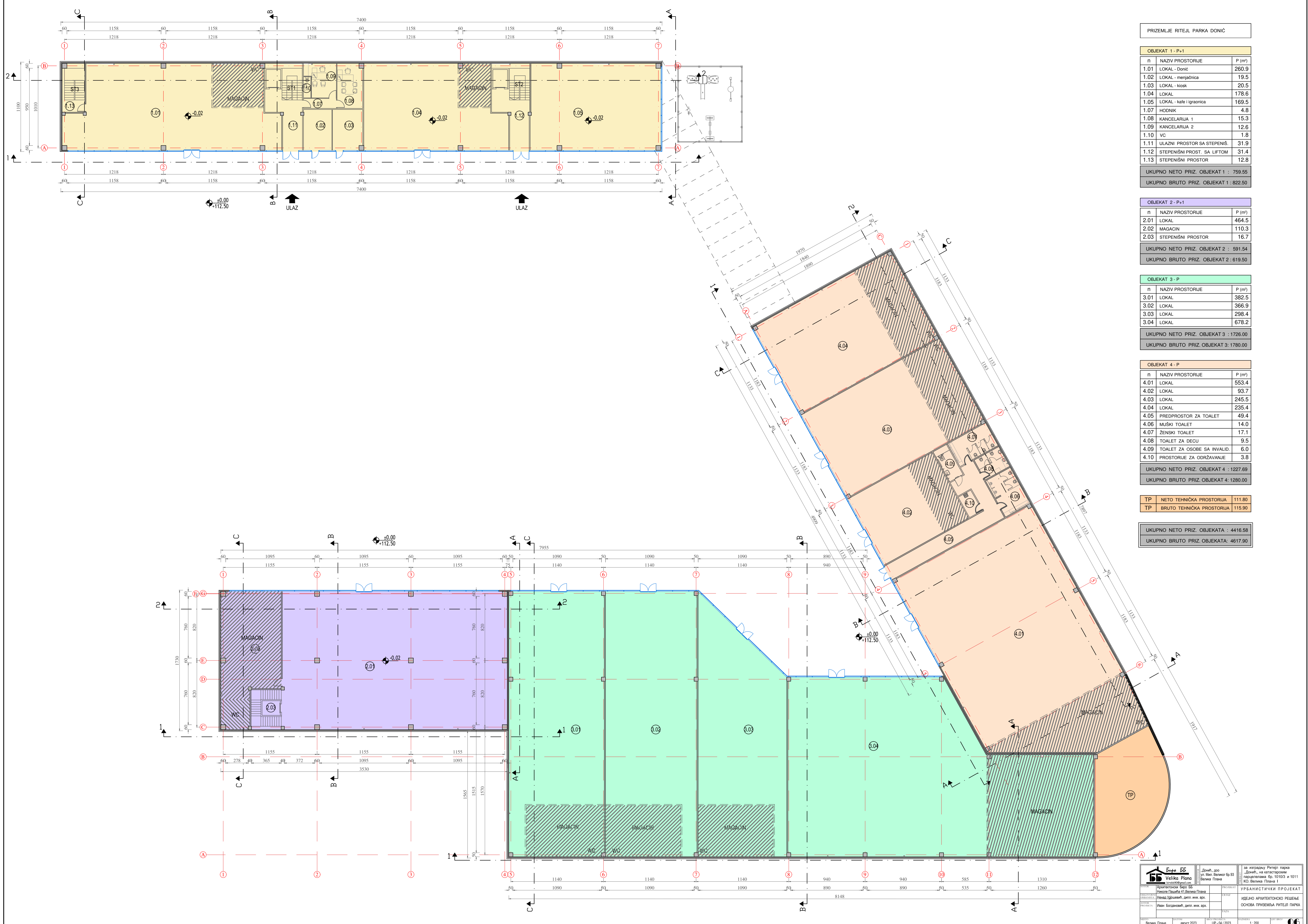


- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
  - 1010 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
  - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
  - ±0.00  
Φ112.50 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ▭ ПРИЗЕМЉЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
  - ▭ ИНТЕРНА КОЛСКА САОБРАЋАЈНИЦА
  - ▭ ПОПЛОЧАНЕ ТРОТОАРСКЕ ПОВРШИНЕ
  - ▭ ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
  - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
  - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА
  - ПОСТО. 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 Ø355 (по условима дуж улице београдске)
  - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 50
  - ▭ ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
  - МРЕЖА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
  - ØØ600 ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
  - ØØ180 ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
  - ▭ ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
  - МРЕЖА АТМОСФЕРСКЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
  - ØØ250 ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ АТМОСФ. КАНАЛИЗ.
  - ▭ ПЛАНИРАНИ СЕПАРАТОР УЉА И МАЗИВА
  - ГАСОВОДНА МРЕЖА
  - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД 16 бара ДН 273
  - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД 4 бара ДН 180
  - ▭ ПЛАНИРАНА ГАСНА РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА
  - ПЛАНИРАНА ИНТЕРНА ГАСОВОДНА МРЕЖА
  - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
  - ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ ОПТИЧКИ КАБЛ
  - ПОСТОЈЕЋИ МРЕЖНИ КАБЛ
  - ▭ ПОСТОЈЕЋИ ИЗВОДНИ ОРМАРИЋ
  - НОВА ПРИВОДНА ТК ИНСТАЛАЦИЈА У КАБЛОВИЦИЈИ ПЕ Ø40 мм
  - ▭ ПЛАНИРАНО ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНО ОКНО
  - СПОЉАШЊА ХИДРАНТСКА МРЕЖА
  - Ø110 ПЛАНИРАНИ ХИДРАНТСКИ РАЗВОД ДН 110 мм
  - СНХ 5/2Ц ПОЛОЖАЈ СПОЉНОГ НАДЗЕМНОГ ХИДРАНТА



		Донио, доо ул. Мил. Великог бр.93 Велика Плана		за изградњу Ритејл парка Донио, на катастарским парцелама бр. 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана I	
ЛИСТОВ: ПРОЈЕКЦИОНА: АУТОР: ПРОЈЕКТА:	Архитектонски биро ББ Николе Пашића 41, Велика Плана Ненад Урошевић, дипл. инж. арх. Иван Богдановић, дипл. инж. арх.	ПРОЈЕКАТ: ФАЗА:	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА	МЕСТО: Велика Плана	ДАТУМ: август 2023.
		БРОЈ ПРОЈЕКТА: UP-04/2023	ФАЗА: 1:400	ЛИСТ БРОЈ: 06	





PRIZEMLJE RITEJL PAKA DONIĆ

OBJEKAT 1 - P+1

n	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
1.01	LOKAL - Donić	260.9
1.02	LOKAL - menjačnica	19.5
1.03	LOKAL - kiosk	20.5
1.04	LOKAL	178.6
1.05	LOKAL - kafe i igraonica	169.5
1.07	HODNIK	4.8
1.08	KANCELARIJA 1	15.3
1.09	KANCELARIJA 2	12.6
1.10	VC	1.8
1.11	ULAZNI PROSTOR SA STEPENIŠ.	31.9
1.12	STEPENIŠNI PROST. SA LIFTOM	31.4
1.13	STEPENIŠNI PROSTOR	12.8

UKUPNO NETO PRIZ. OBJEKAT 1 : 759.55  
 UKUPNO BRUTO PRIZ. OBJEKAT 1 : 822.50

OBJEKAT 2 - P+1

n	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
2.01	LOKAL	464.5
2.02	MAGACIN	110.3
2.03	STEPENIŠNI PROSTOR	16.7

UKUPNO NETO PRIZ. OBJEKAT 2 : 591.54  
 UKUPNO BRUTO PRIZ. OBJEKAT 2 : 619.50

OBJEKAT 3 - P

n	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
3.01	LOKAL	382.5
3.02	LOKAL	366.9
3.03	LOKAL	298.4
3.04	LOKAL	678.2

UKUPNO NETO PRIZ. OBJEKAT 3 : 1726.00  
 UKUPNO BRUTO PRIZ. OBJEKAT 3 : 1780.00

OBJEKAT 4 - P

n	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
4.01	LOKAL	553.4
4.02	LOKAL	93.7
4.03	LOKAL	245.5
4.04	LOKAL	235.4
4.05	PREDPROSTOR ZA TOALET	49.4
4.06	MUŠKI TOALET	14.0
4.07	ŽENSKI TOALET	17.1
4.08	TOALET ZA DECU	9.5
4.09	TOALET ZA OSOBE SA INVALID.	6.0
4.10	PROSTORIJE ZA ODRŽAVANJE	3.8

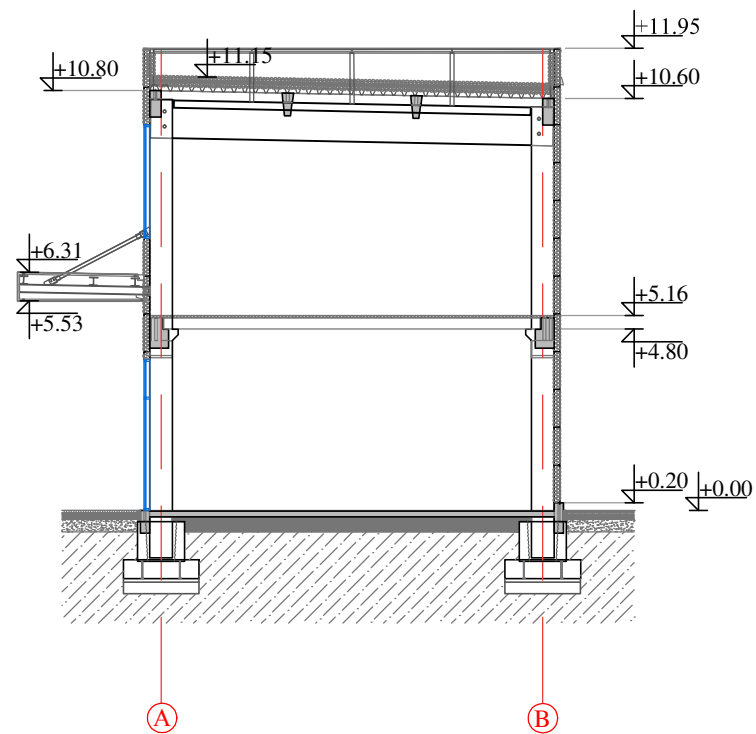
UKUPNO NETO PRIZ. OBJEKAT 4 : 1227.69  
 UKUPNO BRUTO PRIZ. OBJEKAT 4 : 1280.00

TP	NETO TEHNIČKA PROSTORIJA	111.80
TP	BRUTO TEHNIČKA PROSTORIJA	115.90

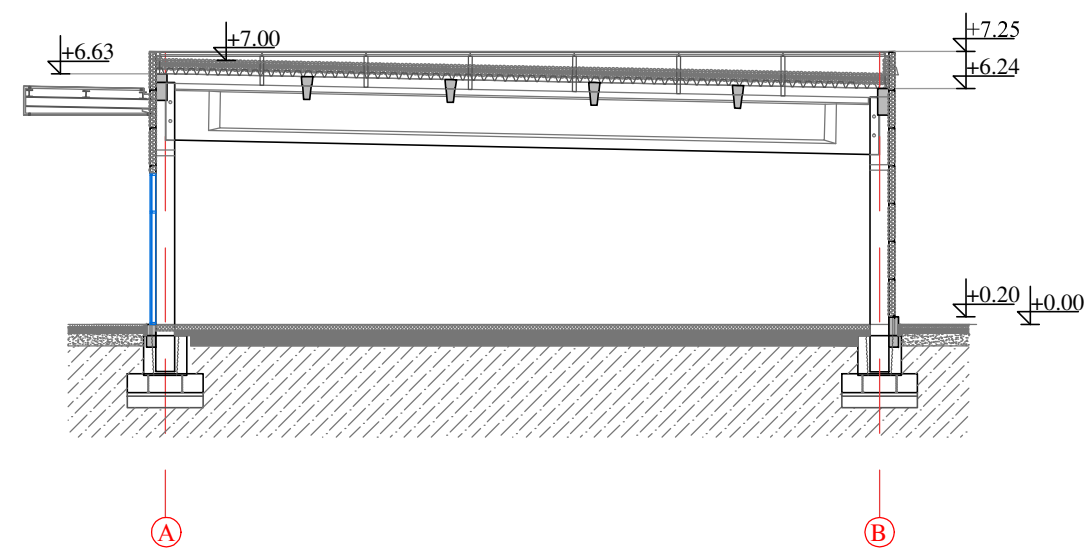
UKUPNO NETO PRIZ. OBJEKATA : 4416.58  
 UKUPNO BRUTO PRIZ. OBJEKATA : 4617.90

	Др. инж. доц. Мил. Великић бр 93 Велика Плана	за изградњу Ритејл парка „Донић“, на катастарској парцелима бр. 10103 и 1011 КО, Велика Плана I
	Архитектски биро ББ Велика Плана I Београдски бр. 41 Велика Плана	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВА ПРИЗЕМЉА РИТЕЈЛ ПАРКА
Аутор: Милан Удриновић, дипл. инж. арх. Милан Богдановић, дипл. инж. арх.	Датум: мај 2023.	Шифра: UP-01/2023
Велика Плана	1:200	






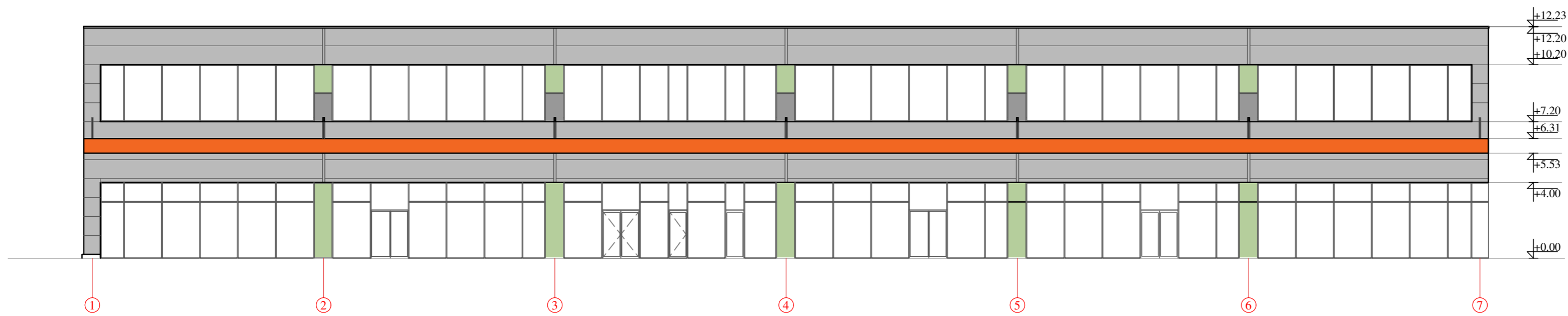
КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК ОБЈЕКТА 1 и 2 P = 1 : 200



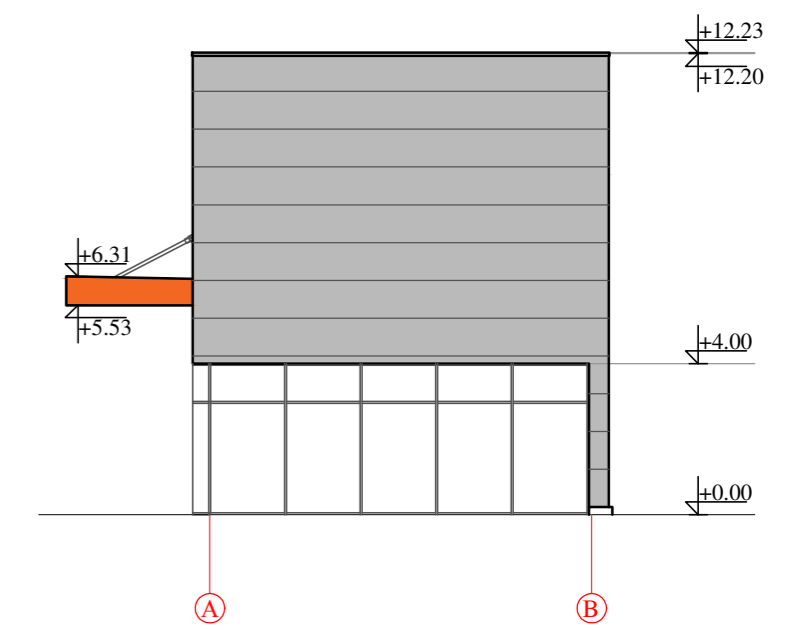
КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК ОБЈЕКТА 3 и 4 P = 1 : 200

 <b>Биро ББ</b> <b>Velika Plana</b> birobb90@gmail.com		ИНВЕСТИТОР „Донић“, доо ул. Мил. Великог бр.93 Велика Плана	ОБЈЕКАТ за изградњу Ритејл парка „Донић“, на катастарским парцелама бр. 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана I
AUTOR	Архитектонски биро ББ Николе Пашића 41, Велика Плана	PROJEKAT	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ODGOVORNI URBANISTA	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.	CRTEZ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ПРЕСЕЦИ ОБЈЕКТА РИТЕЈЛ ПАРКА
AUTOR PROJEKTA	Иван Богдановић, дипл. инж. арх.	FAZA	
MESTO	Велика Плана	DATUM	август 2023.
		BROJ PROJEKTA	UP - 04 / 2023
		RAZMERA	1 : 200
		LIST BROJ	08

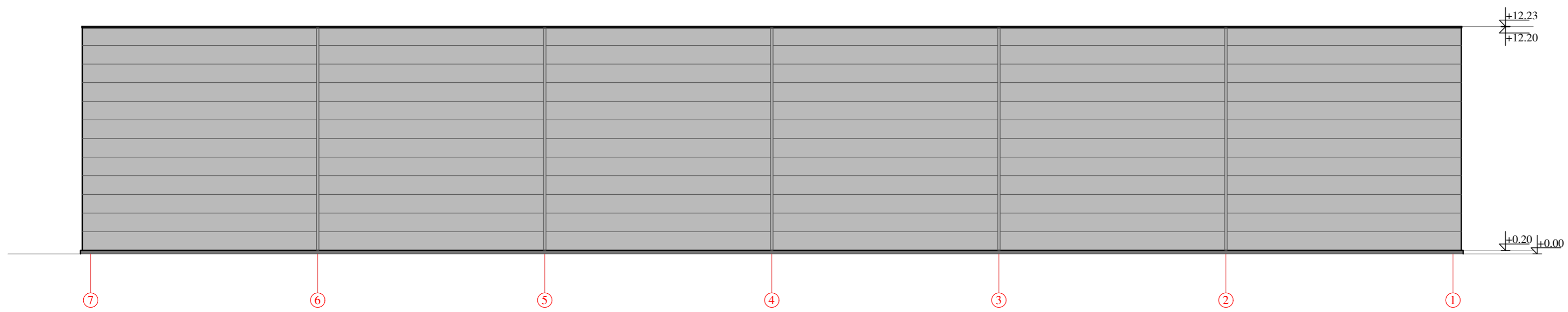




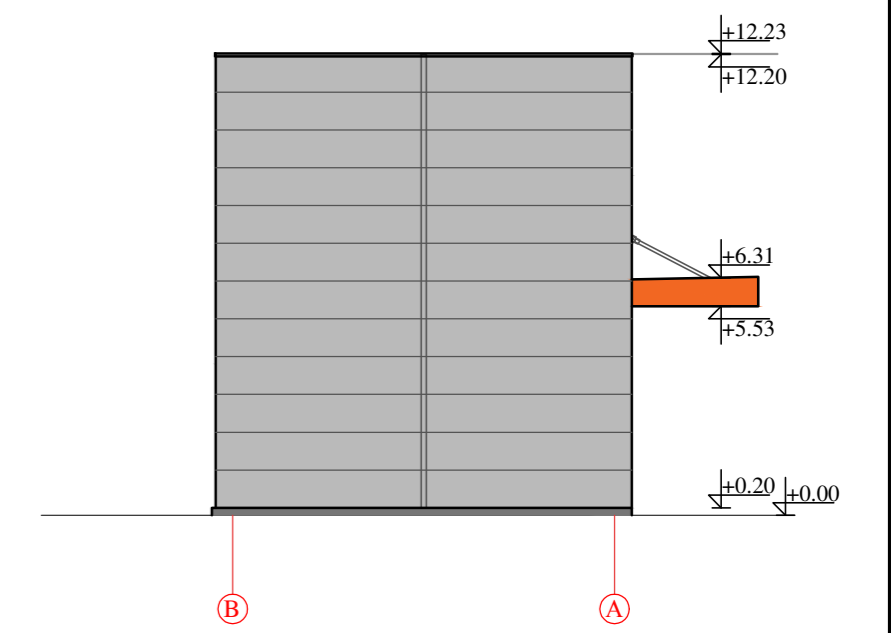
ЈУЖНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 1 РИТЕЈЛ ПАРКА P = 1 : 200



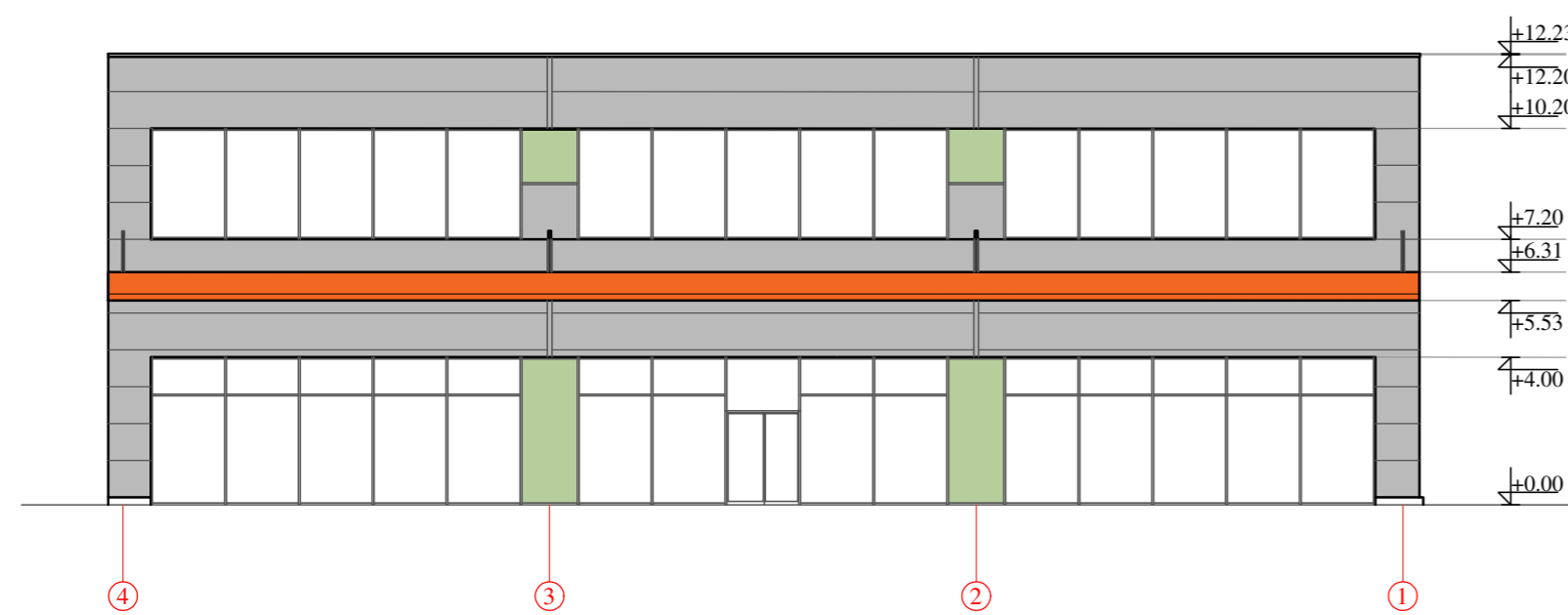
ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 1 РИТЕЈЛ ПАРКА P = 1 : 200



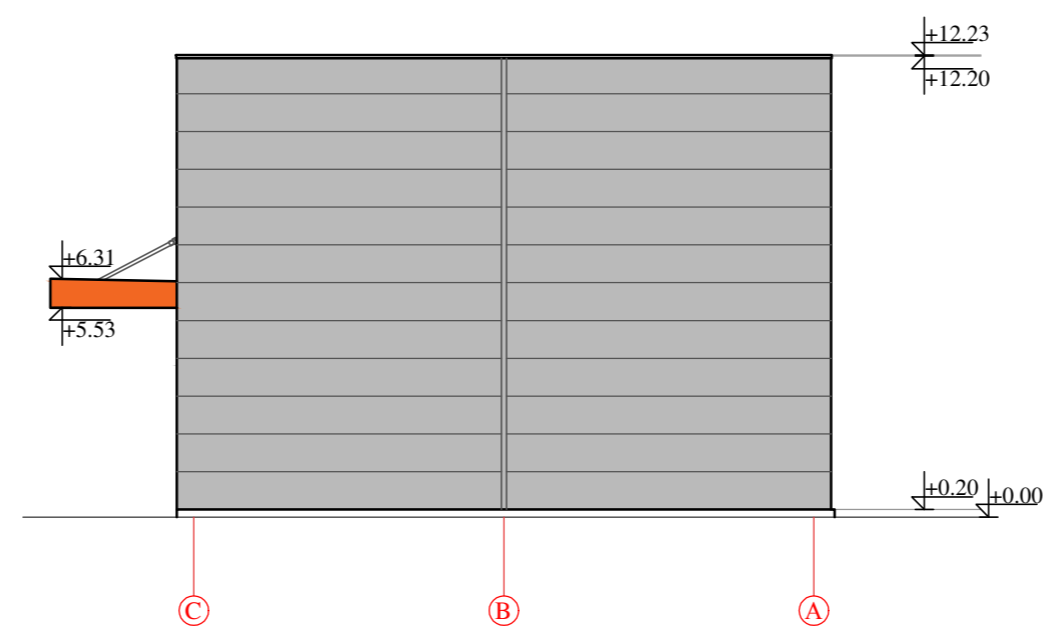
СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 1 РИТЕЈЛ ПАРКА P = 1 : 200



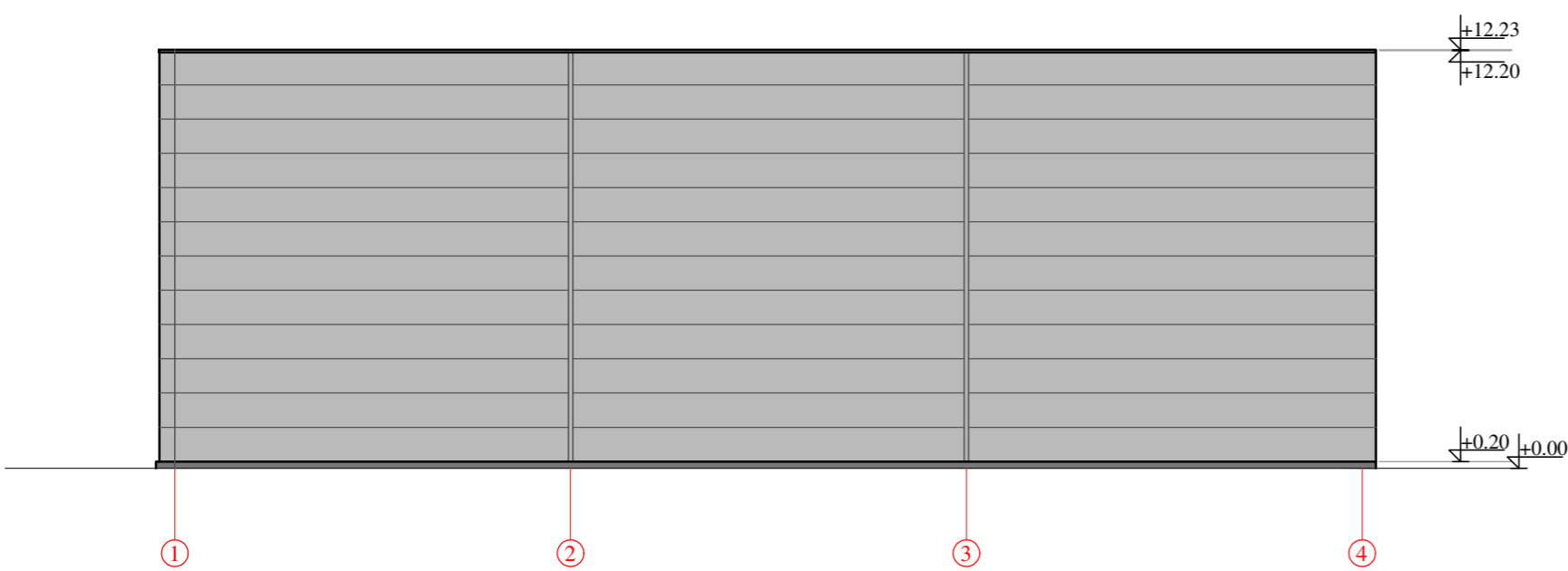
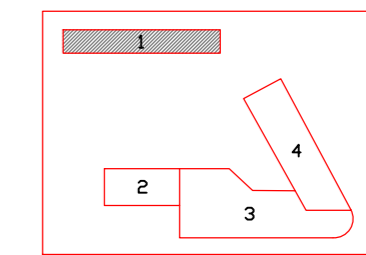
ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 1 РИТЕЈЛ ПАРКА P = 1 : 200



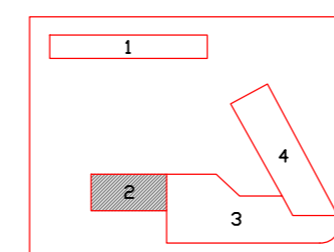
СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 2 РИТЕЈЛ ПАРКА P = 1 : 200




ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 2 РИТЕЈЛ ПАРКА P = 1 : 200

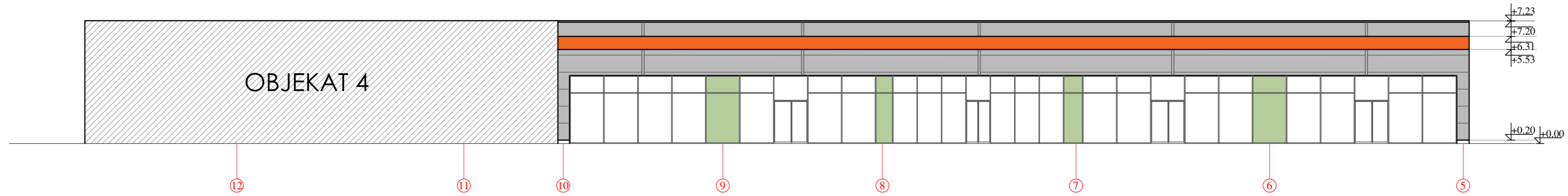


ЈУЖНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 2 РИТЕЈЛ ПАРКА P = 1 : 200

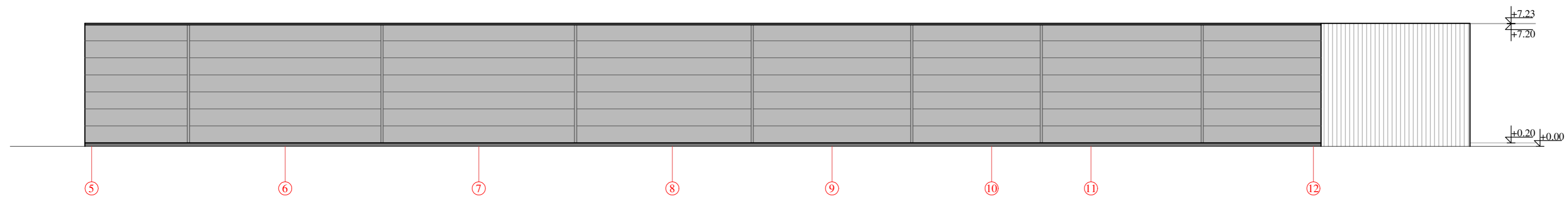


		„Донић“, доо ул. Мил. Великиг бр.93 Велика Плана		за изградњу Ритејл парка „Донић“, на катастарским парцелама бр. 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана I	
AUTOR	Архитектонски биро ББ	PROJEKAT	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
ORGANIZOVANI URBANISTA	Николе Пашића 41, Велика Плана	CRTEZ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ		
AUTOR PROJEKTA	Иван Богдановић, дипл. инж. арх.	FAZA	ИЗГЛЕДИ ОБЈЕКТА 1 и 2 РИТЕЈЛ ПАРКА		
MESTO	Велика Плана	DATA	август 2023.	BROJ PROJEKTA	UP - 04 / 2023
		RAZMERA	1 : 200	LIST BROJ	09

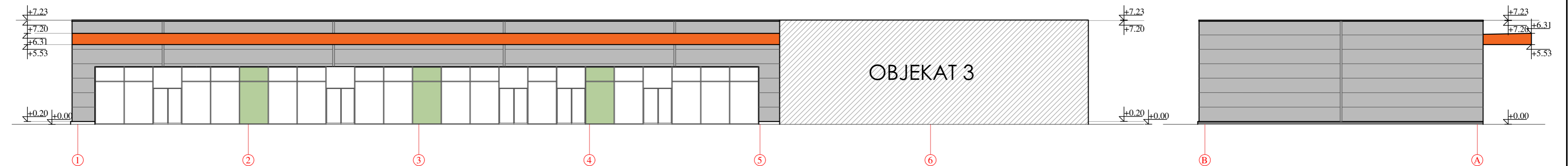
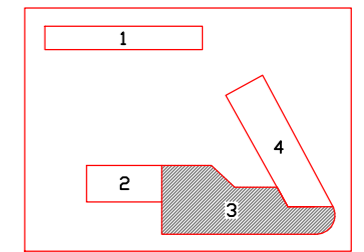




СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 3 РИТЕЈЛ ПАРКА P=1:200

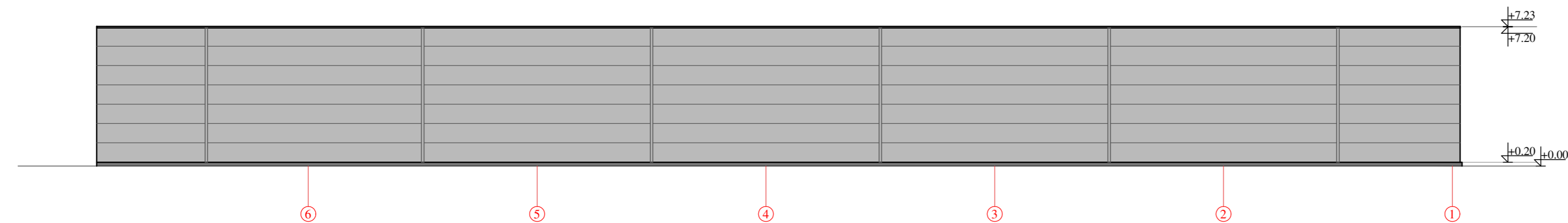


ЈУЖНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 3 РИТЕЈЛ ПАРКА P=1:200

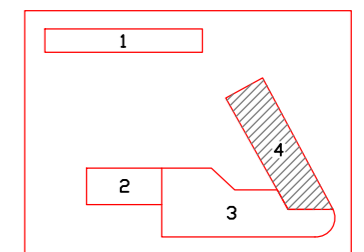



ЈУГОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 4 РИТЕЈЛ ПАРКА P=1:200

СЕВЕРОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 4 РИТЕЈЛ ПАРКА P=1:200



СЕВЕРОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА 4 РИТЕЈЛ ПАРКА P=1:200



		„Донић“, доо ул. Мил. Великог бр 93 Велика Плана		за изградњу Ритејл парка „Донић“, на катастарским парцелама бр. 1010/3 и 1011 КО. Велика Плана I	
АУТОР	Архитектонски биро ББ Николе Пашића 41 Велика Плана	ПРОЈЕКАТ	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
СЕРГОВИНИ УРБАНИСТИКА	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.	КРЕИР	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ		
АУТОР ПРОЈЕКТА	Иван Богдановић, дипл. инж. арх.	ФАЗА	ИЗГЛЕДИ ОБЈЕКТА 3 и 4 РИТЕЈЛ ПАРКА		
МЕСТО:	Велика Плана	ДАТУМ:	август 2023.	БРОЈ ПРОЈЕКТА:	UP - 04 / 2023
		РАЗМЕР:	1:200	ЛИСТ БРОЈ:	<b>10</b>