

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: 353-92/2023-III/06
датум: 02.02.2023. 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 "Б ПЛУС АСА" д.о.о. Смедеревска Паланка, ул. I српског устанка бр. 53, на основу члана 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 вишепородичне стамбено-пословне зграде П+4+Пс,
на катастарској парцели бр. 5492/2, 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, 30/16 и 34/23)

Потврђује се да наведени урбанистички пројекат који је урадио Пројектни биро "СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ" ул. Радмиле Шишковић, бр. 21, Смедеревска Паланка, 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 16.01.2024. године до 23.01.2024. године, одржана је седница Комисије за планове општине Велика Плана и сачињен је извештај о стручној контроли урбанистичког пројекта поменутог у наслову, бр. 353-92/2023-III/06 од 31.01.2024. 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.

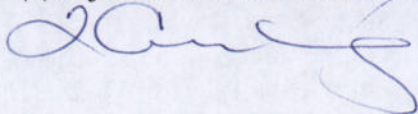
Приговор на потврду урбанистичког пројекта може се поднети општинском већу општине Велика Плана у року од 3 дана (три) од дана пријема преко Одељења за урбанизам и грађевинарство, Одсека за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, са приложеним доказом о плаћеној такси у износу од 560,00 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 5.730,00 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, 54/22 и 92/23).

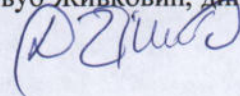
Обрађивач

Данијела Стевановић, спец. инж. грађ.



Начелник одељења

Драгољуб Живковић, дипл.п.план.



доставити:

- подносиоцу захтева
- архиви.

ПРОЈЕКТНИ БИРО „ СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ ”
Улица Радмиле Шишковић бр. 21
Смедеревска Паланка

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ П+4+Пс

НА КАТ. ПАРЦЕЛИ бр. 5492/2 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1



број пројекта : I - 27-11 / 2023
СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА, новембар 2023. године

ПРЕДМЕТ :	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ П + 4 + Пс НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 5492/2 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1
ИНВЕСТИТОР :	„ Б ПЛУС АСА ” д.о.о. Смедеревска Паланка I српског устанка бр. 53 СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА
АУТОР ПРОЈЕКТА :	НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инг. арх.
ОБРАЂИВАЧ :	ПРОЈЕКТНИ БИРО „ СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ ” Улица Радмиле Шишковић бр. 21 Смедеревска Паланка
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :	ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл. инж. арх.

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА – ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВЕЛИКА ПЛАНА
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ P=1:250
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:250
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:250
6. ИДЕЈНО АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА И ТИПСКОГ СПРАТА 1.,2.,3. и 4. СПРАТА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ P=1:150
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВА ПОВУЧЕНОГ СПРАТА, ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ P=1:150

ПРОЈЕКТНИ БИРО „ СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ ”
Улица Радмиле Шишковић бр. 21
Смедеревска Паланка

ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., 60. и 62. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), И ОДРЕДБИ ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА КАО :

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ

ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ П + 4 + Пс НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 5492/2 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА I, ОДРЕЂУЈЕ СЕ :

Ненад Урошевић дипл. инж. арх Лиценца број: 200 0996 07



Инвеститор : „ Б ПЛУС АСА ” доо СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА
I српског устанка бр. 53 Смедеревска Паланка

Одговорно лице / заступник :

ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл. инж. арх.

Потпис :

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 и изградњу вишепородичног стамбено – пословне зграде спратности П+4+Пс, на кат. парцели бр. 5492/2 КО. Велика Плана I израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона
- да је израђен у складу са важећим Планом генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14, 30/16 и 34/2023)
- да је израђен у складу са Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања

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



бр. лиценце 200 0996 07

Урошевић Ненад

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта П+4+Пс
на катастарској парцели 5492/2 К.О. Велика Плана I

1. УВОД

Повод израде пројекта је стварање и провера свих релевантних предуслова за изградњу вишепородичне стамбене зграде са локалом у приземљу. Стамбено – пословна зграда је предвиђена као слободностојећи објекат, спратности П+4+Пс, на катастарској и грађевинској парцели 5492/2 у насељу Велика Плана. Поред изградње колективног стамбеног објекта са једним локалом, планира се формирање неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији становања.

Изградња предметног, вишепородичног објекта је планирана на грађевинском земљишту у приватној својини. Предметна парцела је неизграђена, а локација је комунално неопремљена, иако дуж ободних јавних површина постоје изграђени сви инфраструктурни водови. Пројекат се ради на основу параметара Плана генералне регулације насеља Велика Плана, односно на основу издате Информације о локацији.

Локација обухваћена израдом пројекта се налази унутар грађевинског подручја насеља Велика Плана, на земљишту које је Планом генералне регулације насеља Велика Плана дефинисано као централно градско подручје I – градска стамбена зона 5 – зона вишепородичног становања. План генералне регулације је смерницама примене и спровођења Плана прописао обавезу израде урбанистичког пројекта у случајевима формирања комплекса вишепородичног становања, а као урбанистичко – архитектонску разраду нових и неизграђених локација.

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, 52/2021 и 63/2023),

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

б. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

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

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом предметне катастарске и грађевинске парцеле 5492/2 КО. Велика Плана I.

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је предметна катастарска парцела 5492/2, али захвата и нешто шире посматрано подручје стамбено - пословног комплекса. Обзиром да се будући објекат налази на раскрсници две градске саобраћајнице, посматрају се појаси регулације обе улице – Балканске и Краља Александра. У саобраћајном коридору улица Балканске и Краља Александра су положени дистрибутивни инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује. Осим тога, Улица балканса је врло битна и у саобраћајном смислу, јер је повезивање новог комплекса планирано на овај саобраћајни правац.

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

На основу Плана генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16) локација предметног комплекса се налази унутар границе грађевинског земљишта насеља Велика Плана.

Зонирањем земљишта у Плану генералне регулације припадајући простор предметне катастарске и грађевинске парцеле одређен је у оквиру грађевинског подручја Велика Плана I. Припада зони **5. Градска стамбена зона**. Део је зоне у којој треба да доминира вишепородично становање, али у којој се могу планирати и друге врсте и намене објеката као што су: јавни и инфраструктурни објекти, вишепородични стамбени објекти, комерцијални садржаји, објекти терцијалних делатности, спорта и рекреације.

Општа правила регулације и грађења за планирање и изградњу објеката на земљишту осталих намена

- Деоба, укрупњавање и исправка граница грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације,
- Минимална површина грађевинске парцеле у Градској стамбеној зони је 250 м².
- Минимално лице парцеле према улици је 10 м,
- Постојеће катастарске парцеле које не задовољавају напред наведена правила, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20 % по једном критеријуму (минимална површина или минимална ширина лица према улици).
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру породичног становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других 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 II.
- 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.
- 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 остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) максимално 5,5 м,Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м.
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је II (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију :
 - 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
 - 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,

- 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објекта, под условом да су постављене на висини већој од 3,0 м
- Грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, 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 орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
 - 0,9 м на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 2,5 м
 - 1,2 м на делу објекта према задњем дворишту, уз услов да је најмање растојање од задње линије суседне грађевинске парцеле једнако или веће од 5,0 м
- Еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,
- Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици ако је грађевинска линија најмање 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у габарит објекта,
- Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију и то:
 - 0,15 м стопе темеља и подрумски зидови до дубине од 2,6 м испод коте тротоара,
 - 0,5 м стопе темеља и подрумски зидови веће дубине од 2,6 м у односу на коту тротоара,
 - 1,0 м шахтови подрумских просторија,
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле
- За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван јавног пута. Број потребних паркинг или гаражних места одређује се по нормативу:
 - У случају становања - 1 паркинг место на 1 стан,
 - У случају пословања и комерцијалних делатности – 1 паркинг место на 70 м² корисне површине објекта или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу, уколико је засебна пословна јединица мања од 70 м² корисне површине,
 - У случају туризма – број паркинг места износи 60% од укупног броја соба или апартмана,
 - У случају производних делатности – 1 паркинг место на 200 м² бруто површине објекта
- Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина,
- За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м,
- Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограђивање грађевинске парцеле може се извести зиданом оградом до висине од 0,9 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела може имати и већу висину од 1,4 м, али уз сагласност суседа. 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 Градску стамбену зону је 3,0. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже које се користе за помоћни и гаражни простор

Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у Градској стамбеној зони

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

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

Земљиште на коме је планирана организација стамбено – пословне зграде налази се у зони ширег центра Велике Планае у којој је доминантно индивидуално становање као претежна делатност, са намером да се временом индивидуално становање трансформише у колективно.

Предметна парцела је позиционирана на раскрсници улица Краља Александра и балканске. У непосредној близини локације налази се раскрсница две примарне градске саобраћајнице - улица Николе Пашића и Краља Александра.

Локација предметне парцеле је таква да се чеоним, североисточним делом, директно наслања на коридор улице Краља Александра, која је примарна саобраћајница насеља Велика Плана, а са северозападне стране је тангирана Балканском улицом која поседује стамбено-приступни карактер. Са преосталих страна предметна парцела се граничи са другим приватним парцелама. У непосредној близини предметне локације, према југозападу и северозападу, су углавном једносратне и двосратне породичне куће новијег датума изградње. Југоисточно, према

раскрсници улица Краља Александра и Николе Пашића су бројни колективни стамбено - половни објекти, поједини спортски, јавни и комерцијални објекти изграђени као слободностојећи објекти, дуж коридора улица Краља Александра.

Грађевинска парцела бр. 5492/2 КО Велика Плана I је неизграђена и комунално неопремљена. У коридору обе улице постоје изграђени сви инфраструктурни водови, потребни за повезивање парцеле и новопланираних садржаја.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1 катастарска и грађевинска парцела број 5492/2 К.О. Велика Плана 1, представља остало, неизграђено грађевинско земљиште – њива 3. класе. Укупна површина парцеле је 1339 м², односно 13,39 ари. Земљиште на предметној грађевинској парцели 5492/2 се расчишћава и спрема за будућу изградњу.

Суседна парцела на северозападу бр. 6174/1 је изграђено јавно грађевинско земљиште, површине 3784 м². Парцела представља појас регулације Балканске улице у државној својини Републике Србије. Право коришћења на парцели има већи број лица.

Парцела број 6180 К.О. Велика Плана 1, на североистоку је улични коридор улице Краља Александра. Ради се о осталом, грађевинском земљишту у јавној својини, којим управља Општина Велика Плана.

Суседна грађевинска парцела на југоистоку, број 5493 К.О. Велика Плана 1, представља остало, изграђено грађевинско земљиште. Укупна површина парцеле је 750 м², и на њој је изграђен пословно – стамбени објекат спратности П+4. Земљиште је у приватној својини.

Парцела на југу број 2494 КО. Велика Плана 1, (површине 680 м²) је остало грађевинско земљиште. Ради се о већој изграђеној парцели са два индивидуална стамбена објекта и једним помоћним у приватној својини.

Суседна парцела на западу број 5492/1 К.О. Велика Плана 1 је изграђена парцела на којој је позиционирана трафо станица „Плана 3” 35/10 kV/kV. Парцела је остало грађевинско земљиште у јавној својини Општине Велика Плана.

Сходно одредбама важећег Плана генералне регулације насеља Велика Плана, намена зоне је превасходно стамбена, али се уз стамбене објекте могу градити и објекти неке друге комплементарне намене (пословни, комерцијални и сл.).

У непосредном окружењу предметне парцеле, у залеђу блока, преовлађују изграђени индивидуални стамбени објекти, новије градње, углавном спратни, који су постављени слободностојећи на парцелама (графички прилог бр. 1). Осим преовлађујућих индивидуалних стамбених објеката, у непосредном суседству парцеле (у оквиру блока), а према улици Краља Александра, су изграђени колективни стамбени објекти П+4 углавном са локалима у приземљу. Све парцеле, осим путног земљишта, су приватне, односно у категорији су осталог грађевинског земљишта.

5.3 Карактеристике терена

Ободни терен посматраног подручја је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је генерално од југозапада према североистоку и други мањи од северозапада према југоистоку. Према североистоку пад терена је око 1,12 %, а према југоистоку од 0,7 до 1,67 %. Терен је стабилан и добре носивости.

Обе јавне саобраћајнице које тангирају предметни комплекс, Улица Краља Александра (на кат. парцели бр. 6180) и Улица балканска (на кат. парцели бр. 6174/1), поседују подужне падове. У Улици Краља Александра подужни пад је присутан од северозапада према југоистоку и креће

се од коте 127.73 до коте 127.20 мнв. у зони израде Урбанистичког пројекта. Из овога се види да постојећи падови на локацији нису велики ни изражени, а комплекс је простран.

Главни приступни пут за парцелу 5492/2 је Улица балканска (терцијална саобраћајница у насељу). Она је у паду од југозапада према североистоку и према Улици Краља Александра. Тај пад је нешто израженији – 4,5 % и креће се од нивелета 129,96 до 127,72 мнв. Улица је делимично изграђена саобраћајна површина уског уличног профила око 8,0 м и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, без ивичњака и тротоара.

Како се нови објекат налази на раскрсници две улице користиће погодности положаја инсталација обе саобраћајнице. У коридору Балканске улице постоји подземни електродистрибутивни високонапонски 10 Кw вод (из Трафо станице „Плана 3” 35/10 kV/kV) и поред њега електродистрибутивна нисконапонска мрежа. У уличном коридору Балканске улице постоји траса фекалне канализације Ø 200 мм и траса поцинковане водоводне мреже Ø 25 мм, те гасни дистрибутивни вод од 4 бара и подземни мрежни телекомуникациони кабл.

Улица Краља Александра, као примарна градска саобраћајница је добро опремљена инсталационим трасама и водовима. У њеном коридору је положен водоводни цевовод завидног пречника од Ø 200 мм, гасоводна дистрибутивна линија Ø 63 мм под притиском од 4 бара. У коридору улице Краља Александра постоји електродистрибутивна подземна мрежа, положена испод тротоара и коловоза. Такође дуж ове улице постоје телекомуникационе подземне мрежне и оптичке инсталације. Улица Краља Александра је опремљена фекалним колектором Ø 200 мм и на њега је могуће повезивање новог објекта.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да на предметној парцели број 5492/2 К.О. Велика Плана 1 изгради слободностојећу колективну стамбену зграду спратности П+4+Пс, тако да максимално искористи расположиве урбанистичке индексе за зону. Вишепородични стамбени објекат ће опремити већим бројем паркинг места и свим неопходним инфраструктурним прикључцима.

Пројектом се се врши усклађивање и провера параметара изградње са намером да се створе основе за формирање вишепородичне стамбено - пословне зграде, спратности П+4+Пс, са једним пословним локалом у приземљу, једном степенишном и лифтовском вертикалом. Зграда поседује по осам станова на четири типске етаже и један стан на последњем 5. спрату. Последњи пети спрат биће из два дела. Према југозападу и дворишту поседоваће врло комфоран шестособан стан из кога ће бити могућ излазак на припадајуће терасе. Остатак кровне површине изнад четвртог спрата, према североистоку и Улици Краља Александра, биће раван непроходан кров. Завршна кровна површина објекта, изнад повученог спрата, биће такође равна и непроходна.

Објекат има квадратни облик и прати облик парцеле, са тим да је приземље врло редуковане површине. Димензије вишепородичног објекта у основи приземља су 24,0 x 10,0 м + 5,0 x 6,0 м. Типске спратне етаже поседују основе које су знатно веће у односу на приземље, димензија 27,2 x 29,9 м и поседују мање препусте на све четири стране. Објекат је постављен у складу са прописаним удаљењима и у граници урбанистичких параметара. Смањење габарита приземља је извршено из разлога нормалног и комфорног организовања садржаја партерног карактера, као што је изградња интерне саобраћајнице, паркинг простора, опремање парцеле комуналним садржајима и организација зеленила.

Обзиром да се колективни стамбено - пословни објекат налази на атрактивној локацији, који је комерцијално врло интересантан, инвеститор се одлучио да највећи део приземља искористи за организацију пословног простора у виду локала.

Зграда укупно поседује 1 пословни простор у приземљу, 33 стана на спратним етажама и 35 паркинг места на отвореном. На врху стамбене зграде и повученог спрата је раван кров. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити безбедан и комфоран саобраћајни приступ са приступног пута (Улице балканске), интерну саобраћајницу на парцели 5492/2, довољан број паркинг места за путничке аутомобиле, колски и пешачки излаз са парцеле на ободну улицу и низ неопходних инфраструктурних објеката.

6.2 Намена и организација простора

Грађевинска парцела број 5492/2 поседује квадратни облик и прилично је правилна. Са површином од 1339 м² је врло комфорна за организацију садржаја колективног становања и пружа пуно могућности за различиту организацију објекта и пратећег простора. Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима, односу према грађевинским линијама, о минималним удаљењима основног габарита новопланираног објекта од ивица суседних грађевинских парцела од 3,0 м, о односу према околним површинама јавне намене, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан и 1 паркинг место на 70 м² локала), о организацији унутрашњег саобраћаја, о инфраструктурним водовима ...

Предметна парцела поседује широк улични фронт према обе градске саобраћајнице. И према Балканској улици од 38,2 и према улици Краља Александра од 34,4 м. Дужина бочних међа према суседним парцелама је слична и износи 39,0 м, односно 35,0 м. Овакав, добар однос ширине и дубине парцеле је функционално повољан да се објекат на парцели организује као слободностојећи. Обавеза инвеститора је да нови објекат повуче за 3,0 м од ивица суседних парцела.

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

Суседни објекат на југоистоку, у коридору Улици Краља Александра, је новог датума изградње, са врло сличним концептом организације партера и спратних етажа. Исто се ради о слободностојећем објекту спратности П+4, постављеном на прописаној предњој грађевинској линији, са редукованим приземљем и локалом према улици.

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

1. Растојање грађевинских линија од линије регулације парцеле, према улици Краља Александра и Балканској улици је 5,0 м,
2. Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и граница суседних грађевинских парцела је најмање 3,0 м.
3. За потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта дозвољено је да поједини грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, докати, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
 - 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
 - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
 - грађевински елементи на објекту (у хоризонталној пројекцији) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена.
4. Број потребних паркинг места у случају становања одређује се по нормативу: 1 паркинг место на 1 стан, односно 1 паркинг место на 70 м² локала.

6.3 Регулационо решење

положај објеката на парцели

Планирани вишепородични стамбено - пословни објекат П+4+Пс је постављен централно, ближе југоисточном и југозападном делу парцеле 5492/2, а конципиран је као слободностојећи објекат.

Објекат је постављен паралелно са југоисточном међном линијом, на удаљењу приземља од 5,0 м од реперне међне линије (југоисточне). Формиран је у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама.

Приземље стамбеног објекта је од североисточне ивице парцеле (бр. 6180 Улица Краља Александра), удаљено мин. 5,4 м, односно 6,9 м. Приземље објекта је од северозападне ивице парцеле (бр. 6174/1 Улица балканска), удаљено мин. 5,4 м, односно 5,8 м.

Спратне типске етаже стамбеног дела објекта су на све четири стране препуштене у односу на приземље, а у дозвољеним границама препуштене су на североисточној и северозападној страни (у виду конзола) за максимално 1,1 м у односу на прописану грађевинску линију.

регулациона линија

Предметна катастарска парцела има правилан облик сличан квадрату. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметна парцела бр. 5492/2 се са три стране граничи са површинама остале намене на кат. парцелама 5493, 5494 и 5492/1, а са две стране, североисточне и северозападне, са површинама јавне намене, односно Улицом Краља Александра, на парцели 6180 и Улицом балканском, на парцели 6174/1.

Регулациона линија предметне парцеле бр. 5492/2 према површинама јавне намене одговара североисточној и северозападној међној линији (граница парцеле), чиме положај регулационих линија остаје стопљен са физичком и катастарском ивицом парцеле бр. 5492/2 и парцела 6180 и 6174/1.

грађевинска линија

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат су изграђени колективни стамбени објекти, па је грађевинска линија и физички дефинисана. Планом генералне регулације насеља Велика Плана положај и правац грађевинских линија у окружењу је само потврђен. Према Улици Краља Александра и Улици Балканској **главна (прописана) грађевинска линија** је повучена за 5,0 м у односу на регулациону линију. Међутим, и према Улици Краља Александра и према Улици Балканској приземље стамбено – пословног објекта није постављено на прописаним, предњим грађевинским линијама, већ је објекат мало повучен ка унутрашњости парцеле.

Планом генералне регулације Велика Плана, прецизирано је да вишепородичан стамбени или пословни објекат мора бити удаљен минимално 3,0 м од ивица суседних парцела. Бочне грађевинске линије почетка градње објекта, према суседним парцелама на југоистоку и југозападу (бр. 5493 и 5492/1) су удаљене минимално 3,0 м у односу на ивице парцела.

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, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м.

На североисточној фасади, према улици Краља Александра и на северозападној фасади, према Балканској улици спратне етаже су препуштене 1,1 м у односу на прописане грађевинске линије, те су препусти у оквирима дозвољене градње.

Положај регулационе и грађевинске линије новопланираног објекта на парцели, приказан је у графичком прилогу бр. 3 - Ситуациони план – План нивелације и регулације.

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7505802.554	4909504.898
O2	7505816.207	4909485.160
O3	7505808.004	4909479.485
O4	7505802.683	4909475.926
O5	7505796.742	4909484.340
O6	7505793.926	4909488.411
O7	7505789.144	4909495.500
O8	7505794.350	4909499.223
O9	7505793.945	4909469.882
O10	7505790.589	4909474.734
O11	7505783.762	4909484.603
O12	7505780.406	4909489.455

6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по две равни. Нагиб је од југозапада према североистоку од 1,12 % и од северозапада према југоистоку од 0,87 – 1,67 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 127,39 до 129,41 мнв.

Улица Краља Александра је конструктивно изграђена, са асфалтним коловозом и постављеним ивичњацима, али без реализованог тротоара испред предметне парцеле. Улица поседује нивелете које су непроменљиве, осим нивелете тротоара. Разлика у нивелети коловоза приступног пута и околног земљишта, у обухвату пројекта је ~0,15 - 0,2 м. Пад улице је од северозапада према југоистоку, а нивелете улице се крећу од 127,73 мнв до 127,20 мнв у зони израде пројекта.

Улица балканска је делимично изграђена саобраћајница, са асфалтним коловозом, али без ивичњака и тротоара. Пад улице је нешто израженији око 4,5 % и креће се од нивелета 129,96 до 127,72 мнв у зони израде пројекта.

Пројектом су предвиђени обимнији земљани радови на допунском нивелисању терена парцеле. Тренутна кота терена парцеле 5492/2 је ~ 80 цм нижа у односу на планирану нивелету будуће интерне саобраћајнице испред улаза у стамбени део, па ће планирањем земљишта бити неопходно мање ископавање и веће насипање земљишта на локацији будуће изградње. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1,5% од планираног објекта и са саобраћајне површине у сливне решетке или евентуално у зелене површине на предметној парцели.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +127,85 мнв (релативна кота +0,00). То је кота приземља локала новопланиране стамбене зграде П+4+Пс. Кота пода хола приземља и поплочања испред улаза у стамбену зграду је 30 цм више (апсолутна кота +128,15 мнв).

Целокупно нивелационо решење предметног комплекса, детаљно је садржано у графичком прилогу бр. 3 - План нивелације и регулације, али и у оквиру других графичких прилога.

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

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

1. Површина земљишта предметне парцеле бр. 5492/2 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбено - пословне зграде - 1339 м², односно 13,39 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 275,46 м², нето 243,12 м²
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбеног објекта - 3650,65 м²

Индекс заузетости парцеле

$$S_{ис} = \frac{275,46}{1339} \times 100 = 20.57 \% < 60 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$S_{из} = \frac{3650,65}{1339} = 2.73 < 3.0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбено - пословног објекта – Пр+4+Пс (приземље+четири спрата+повучени спрат)
- објекат на врху, изнад 4. спрата поседује повучени спрат и раван непроходни кров
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – преко 6,0 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +127.85 (релативна кота +0.00) – кота приземља локала новопланираног стамбено - пословног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 17,30 м од околног тла и венац повученог спрата 19,0 м
- кота пода приземља објекта +0.05 у односу на ниво тла испред и иза објекта

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

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Понуђеним пројектним решењем на парцели 5492/2, у партеру је обезбеђено ~ 74,36 м² зелених површина, што износи ~ 5,6 % од укупног расположивог простора.

8.2 Уређење слободних површина

Стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односу на околно тло од +5 цм, обзиром да је тло у паду.

Главни колски и пешачки приступи објекту су бочно, из правца Балканске улице. Пешачки приступ згради представља најкраћу и логичну везу са јавном површином. Ободни простор око централно постављене зграде је или поплочан или је искоришћен за формирање зеленила. На месту саобраћајног повезивања парцеле 5492/2 (на Улицу балканску) предвиђен је контејнерски бокс за прикупљање отпада.

Улаз у простор локала је потпуно раздвојен од улаза, хола и степенишне вертикале стамбеног дела зграде. Пространи локал је орјентисан ка Улици Краља Александра, а у нешто мањем обиму и ка Балканској улици. Улаз у локал је постављен централно према североистоку, а приступ локалу је са тротоара као јавне површине, преко подужног паркинга и интерне саобраћајнице.

Са друге стране, улаз у зграду и приземни део заједничких просторија је постављен централно, на задњој - југоисточној страни, из правца паркинга.

Улични коридор Улице Краља Александра је широк, делимично изграђен и углавном уређен, док је улични коридор Балканске улице узак и само делимично изграђен. У улицама Краља Александра и балканској, у зони израде пројекта, нема изграђених тротоара. Понуђеним пројектним решењем садржаним у урбанистичком пројекту, разматрано је организовање и уређење тротоара на обе јавне површине, а све у функцији реализације инвестиције на кат. парцели 5492/2.

8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, северозападно, у горњем делу парцеле према Балканској улици, на ивици са јавном саобраћајном површином и будућим тротоаром, у продужетку попречног паркинга, планирано је уређење асфалтираног и ограђеног платоа за смештај отпада у виду два контејнера капацитета 1100 литара. Пажње контејнера могуће је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Предметна парцела бр. 5492/2 је позиционирана на раскрсници две градске саобраћајнице - Улице Краља Александра, на парцели 6180 и Улице балканске, на парцели 6174/1.

Улица Краља Александра је примарна градска саобраћајница великог интензитета саобраћаја, широког уличног профила од ~ 13,0 м и са ширином коловоза од ~ 7,1 м, двосмерног саобраћаја. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоарима. На североисточној страни улице је изграђен тротоар, док је југозападни део неуређен.

Улица балканска је стамбено – паркирног карактера и ниске саобраћајне категоризације. Поседује узак и променљив улични профил регулације од 7,9 до 8,7 м, са изграђеним двосмерним асфалтним коловозом, ширине 5,0 м и обостраним неизграђеним зеленим површинама. Међутим, Улица балканска за предметну парцелу представља главну приступну саобраћајницу.

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

Све поменуте улице, Краља Александра (део катастарске парцеле 6180), Николе Пашића (део катастарске парцеле 2929/3), балканска (део катастарске парцеле 6174/1), су проглашене за јавно градско земљиште којим управља општина Велика Плана.

У оквиру предметне грађевинске парцеле, од саобраћајних површина реализоваће се изградња заједничке интерне приступно-паркирне колске саобраћајнице и паркинг простора за попречно паркирање са обе, бочне, стране интерне саобраћајнице. Путничка возила ће се углавном паркирати у унутрашњем дворишту, иза стамбеног објекта.

Двосмерни колски приступ средишњем делу парцеле 5492/2 омогућен је на северозападној страни, из Улице балканске, преко раскрснице и даље једносмерном или двосмерном интерном комуникацијом до укупно 36 паркинг места на парцели.

Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће кружна (прстенаста). У северозападном, североисточном и југоисточном делу биће једносмерна и у комбинацији са једноредним подужним паркинзима. У северозападном и југоисточном делу минимална ширина једносмерног тока биће 3,4 м. У југосточном делу парцеле једносмерни ток за кретање путничких возила биће нешто ужи, али не мањи од 3,0 м.

На пространој површини задњег дела дворишта, према југозападу, биће организован простор за двострано попречно паркирање путничких возила. На том простору, минимална ширина двосмерне интерне саобраћајнице у делу између стубова спратних етажа биће 5,2 м, док ће ширина између наспрамних паркинг места износити 5,9 м.

Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће уједно и пешачки коридор за кретање пешака ка улазу у стамбену зграду и ка паркираним возилима. Интерна саобраћајница је постављена управно на стамбену зграду, ортогонално на парцели, правцем северозапад – југоисток и југозапад - североисток. Бочно, са свих страна интерне саобраћајнице су површине за подужно и попречно паркирање путничких возила. Условима ЈП „Плана” дата је могућност оваквог решења, са тим да максимална ширина контактне (коловозне) зоне интерне комуникације на парцели 5492/2 и коловоза Балканске улице макс. 6,0 м. Радијус сретања на месту улива интерне саобраћајнице у Улицу балканску је 3,0 м.

У сваком случају очекивани интензитет колског саобраћаја на предметној парцели и у зони око ње, неће бити велики ни учестао, јер се све укупно ради о 36 места за паркирање аутомобила.

На предметној парцели, у северозападном, североисточном и југоисточном делу, предвиђени су подужни паркинзи у простору између једносмерне интерне саобраћајнице и међних линија предметне парцеле. Укупно 13 (тринаест) паркинг места на отвореном, димензија 2,0 x 5,5 м. У задњем делу дворишта организован је паркинг са попречним паркирањем. Део тих места је уз објекат (укупно 7 места), а преостали број подужних паркинг места је са супротне – југозападне стране. Највећи број подужних паркинг места биће већим делом испод габарита спратних етажа зграде. Мањи број попречних паркинг места, уз зидове приземља стамбене зграде, су врло комфорна (димензија 2,7 x 5,0 м). Преосталих 16 су нешто ужа (димензија 2,3 x 4,8 м). Једно паркинг место је дупло, опремљено вертикалним ауто маказама.

Паркинг простори су намењени станарима стамбене зграде и корисницима услуга локала, а приступ возилима изводиће се посредством интерне саобраћајнице. Паркинг простор застрти асфалтом, а одводњавање извести једносмерним падовима у сливне решетке канализације. Број паркинг места је димензионисан према очекиваним потребама и реалним просторним могућностима парцеле. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место по јединици стамбеног простора, односно једно паркинг место на 70 м² локала што износи:

СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ на кат. парцели 5492/2 – спратност П+4+Пс

ПРИЗЕМЉЕ – 1 локал у приземљу П нето = 211 м² = 3 паркинг места

1. 2. 3. и 4. СПРАТ – 8 стана по спрату x 4 спрата = 32 паркинг места

ПОВУЧЕНИ СПРАТ – 1 стан на спрату = 1 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 36 места

На предметној парцели 5492/2 треба обезбедити 36 паркинг места, што је и учињено.

Инвеститор ће приликом реализације комплекса стамбено - пословне зграде партиципирати у изградњи неизграђених тротоара у контактаној зони парцеле 5492/2 и улице Краља Александра, односно Балканске улице. Тиме ће се физички омогућити несметано кретање пешака дуж улица.

Погледати графички део пројекта бр. 4 – План саобраћајних комуникација.

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Како се ради о зони у ширем центру насеља, али уз важну саобраћајницу, локација углавном поседује све предуслове за повезивање на инфраструктурне водове. Изграђена инфраструктура је новијег датума, односно пратила је реализацију улице Краља Александра, па су положени пречници завидног капацитета и пројектовани су за градску зону у којој треба да доминирају вишепородичне стамбене зграде и комерцијални садржаји.

1. Електроенергетска мрежа

Непосредно окружење предметне локације је опремљено дистрибутивном електро мрежом.

За потребе стављања у функцију новог стамбено - пословног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици „Спортска хала” 10/0,4 kV/kV у подземни ров, дуж коридора улице Краља Александра, положи два нисконапонска кабловска вода ПП00-А 4 x 150мм. На тај начин је неопходно извршити повезивање ТС непрекидно са подземним каблом, типа ПП00-А 4 x 150 мм кроз кабловице од ПВЦ-а, коридором улице Краља Александра, до кабловског прикључног ормара, планираног на фасади новоизграђеног објекта.

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

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

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације је богато опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору улице Краља Александра, на североисточној страни, постоји изграђени водоводни вод ПВЦ Ø 200 мм, који је довољан за комплетну дистрибуцију пијаће воде објеката и за потребе рада спољашње хидрантске мреже. У истој улици, али југозападном страном, постоји изграђени водоводни цевовод од азбест цементних цеви Ø 50 мм. И у Балканској улици је изграђена водоводна траса Ø 25 мм од поцинкованих цеви, али врло малог капацитета.

Новопланирану зграду и садржаје у њој прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко водомерне шахте у северном углу парцеле, димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће се монтирати два водомера. Један централни за потребе унутрашње хидрантске мреже и пијаће воде станова, а други за потребе спољашње хидрантске мреже.

На мрежу градског водовода Ø 200 мм, преко новопланиране водоводне линије ПЕ Ø 110 повезати водомерну шахту на парцели 5492/2. Даље, од водомерне шахте, интерном водоводном линијом ПЕ ДН Ø 50 мм на парцели извршити прикључење новопланираног стамбено - пословног објекта, а за потребе обезбеђења санитарне воде станова и локала и за потребе стављања у функцију унутрашње хидрантске мреже.

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

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

3. Фекална и атмосферска канализација

Предметни комплекс има потребе за фекалном и атмосферском канализацијом. На овом подручју постоји јавна мрежа фекалне канализације. У коридору Улице Краља Александра, испод коловоза, положена је линија фекалне канализације Ø 200 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор. И у Улици балканској, такође испод коловоза, постоји изграђена траса фекалне канализације Ø 200 мм.

Предвиђено је да се стамбено - пословни комплекс канализацијом линијом Ø 150 мм, преко канализационог (ревизионог) шахта прикључи на улични фекални одвод Ø 200 мм Улице балканске. На парцели су планиране барем две до три ревизионе шахте фекалне канализације.

Стамбено - пословни објекат има првенствено потребу за фекалном канализационом мрежом, док се са саобраћајних површина и кровних равни објекта атмосферске воде морају негде одводити или увести у систем атмосферске канализације неке друге улице. О томе се мора водити рачуна при планирању. Зелене површине су мале да могу да приме веће количине падавина. Један део воде свакако. Највећа количина атмосферске воде са парцеле одводиће се ипак слободним падом коловоза улице Краља Александра. Крајњи рецепијент отпадних вода мора да буде мешовити колектор атмосферско-фекалног типа.

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

4. Гасна мрежа

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

У непосредној близини предметне парцеле (на североистоку), у оквиру суседне парцеле јавне намене 6180, левом (југозападном) страном испод тротоарске површине, је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ ДН 63 мм са притиском гаса од 4 бара у цевима. И у Улици Балканској на парцели јавне намене 6174/1, такође постоји изграђена одговарајућа гасна мрежа. На обе трасе је могуће прикључити планирани објекат или у фази изградње објеката или накнадно и тиме дуготрајно решити проблем грејања и припреме топле воде.

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

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 Краља Александра до предметног објекта, пречника у зависности од потребног капацитета, што ће се дефинисати техничком документацијом.
- Регулационе станице потребног капацитета.
- Мерних сетова потребног капацитета, тако да сваки власник стамбене јединице у објекту има посебно мерење потрошње гаса
- Унутрашњих гасних инсталација у свакој просторној целини.

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

5. Телефонска мрежа

Подручје посматране локације је комплетно опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима. Испод тротоара Улице Краља Александра, левом (југозападном) страном, постоји траса мрежног и оптичког кабла, док је трасом Балканске улице положен само мрежни кабл. Оптички телекомуникациони кабл, на раскрсници две улице поседује одговарајући наставак у земљи, на које је могуће директно повезивање предметне парцеле 5492/2. На северној страни комплекса је неопходно формирати телекомуникационо окно унутар парцеле. Повезивање нове стамбено – пословне зграде исвести подземним путем постављен дупле кабловице ПВЦ Ø 40 мм у одговарајући подземни

кабловски канал. Новопланирани стамбено - пословни објекат је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу одговарајућим телекомуникационим кабловима, односно на постојеће ТК инсталације.

6. Грејање - топовод

У овој зони центра Велике Планае, не постоји изграђени систем централног грејања. Условима ЈКП „Топлана” није дата могућност прикључка нове предметне зграде на топоводну мрежу. Избор начина грејања одредиће инвеститор сходно потребама и могућностима. Систем грејања дефинисаће се пројектом документацијом.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња слободностојећег вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности П+4+Пс. Стамбени објекат поседоваће једну централно постављену степенишну вертикалу, лифтовско окно и заједнички хол. У приземљу ће бити један већи пословни простор, а на спратовима углавном по осам станова на етажама. Реализација изградње објекта је планиран на земљишту површине 1339 м² и бруто површином објекта у основи приземља од 275,46 м². Бруто површина свих надземних етажа планираног објекта је 3650,65 м².

Објекат ће се градити са спратношћу П+4+Пс, висином кровног венца на коти ~19,40 м у односу на тло и висином последње стамбене етаже повученог спрата на коти 16,0 м. У приземљу је пространи пословни простор површине 211,9 м², а на свим етажама објекта су станови. Укупно 33 станова различите површине, у просеку по осам станова на типском 1.,2.,3.и 4. спрату и једним станом на повученом спрату.

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

- Стамбено, стамбено – пословне и пословне објекте површина већих од 2000 м² или спратности П+4+Пк и преко,

Сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара и члана 4. - **спољашњом хидрантском мрежом за гашење пожара морају се штитити објекти који се могу разврстати у категорију технолошког процеса према угрожености од пожара од К1 до К5.**

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

Сходно Закону о заштити од пожара и члана 33. и 42., овакав тип стамбеног комплекса – слободностојећа вишепородична стамбено - пословна зграда, спратности П+4+Пс, укупне бруто површине веће од 2000 м², са великим габаритом објекта на нивоу спратова од 762,26 м², **за овај објекат се прибавља сагласност МУП-а.**

Обзиром да се предметна стамбено – пословна зграда **разврстава у К5 категорију технолошког процеса** према угрожености од пожара – објекти који могу да приме до 100 лица, објекат мора да поседује спољашњу хидрантску мрежу.

Како ће се објекат градити са спратношћу П+4+Пс, и висином кровног венца 19,40 м у односу на тло, **при чему ће висина пода последње етаже повученог спрата бити на коти +16,0 м**, овакав објекат мора да поседује унутрашњи хидрантски развод, базиран на цевима Ø 50 мм.

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

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

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко улице Момира Гајића у улицу Краља Александра и даље у Балканску.

Велика површина парцеле од 13,39 ари, осредња висина објекта од 19,40 м, кота последње стамбене етаже на 16,0 м и приступ објекту возилом са две (уличне) стране, оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на северозападној и североисточној и северозападној фасади зграде. Поготово погодује чињеница да је објекат позициониран на раскрсници две улице, што пружа довољно простора за маневрисање возилима.

Урбанистичким пројектом је планирана спољна и унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе спољне Ø 110 мм и унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПЕ Ø 200 мм смештене у Улици Краља Александра, па преко прикључног вода до водомерне шахте и затим од шахте до стамбено – пословне зграде.

Обзиром на категорију и велику запремину објекта стамбено - пословне намене од преко 8600 м³, која се штити спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, неопходно је обезбедити знатну количину воде од 10-15 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. 2,5 бара на последњем хидранту. Положај спољних надземних хидраната је дат у графичком прилогу бр. 5, 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 2 (два) надземна хидранта 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 И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Сходно Плану генералне регулације за насеље Велика Плана, у предметном обухвату, нема објеката који представљају утврђено и евидентирано културно добро или добро под предходном заштитом, а сходно условима надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе у Смедереву, који је саставни део документације ПГР-а за Велику Плану.

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

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

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта

На парцели је планирана реализација вишеспордичног стамбено- пословног објекта, максималне спратности П+4+Пс. Објекат је постављен централно на парцели, на минималној удаљености од југоисточне границе парцеле 5492/2. Зграда је пројектована као слободностојећи објекат на парцели, позиционирана на прописаним грађевинским линијама и у зони дозвољене градње.

Приземље стамбене зграде, бруто површине 275,46 м² и димензија у основи 24,0 x 10,0 м + 5,0 x 6,0 м ће бити редуковано, односно умањено у односу на габарит спратних етажа. То је урађено да би се партерни простор парцеле, испред приземља објекта, искористио за организацију паркирања путничких возила. Приземље објекта ће бити искоришћено за формирање једног локала - пословног простора, централног хола, лифтовског окна и степенишне вертикале.

Четири спратне етаже (1.,2.,3. и 4.спрата) биће типске и поседоваће идентичне габарите, димензија 27,2 x 29,9 м и бруто површине 762,26 м. Објекат на спратним нивоима поседује мање препусте (конзоле) на све четири стране. На свакој спратној етажи постојаће степенишна вертикала, лифтовско окно и холски простор. Први, други, трећи и четврти спрат су идентични, а организовани су са по четири двособна стана, два трособна стана и два четворособна стана на спрату. Пети стамбени ниво биће повучени спрат са редукованом површином и организован на југозападној страни. Поседоваће степенишну вертикалу, лифтовско окно, холски простор и један комфоран шестособни стан са могућности коришћења дела равне кровне терасе.

Друга половина објекта изнад четвртог спрата биће раван, непроходни кров.

Изнад површине повученог спрата, на самом врху биће такође раван, непроходни кров. По ободу крова биће формирана ниска пуна, зидана парапетна ограда – атика као маска кровних равни.

У околини, дуж Улице Краља Александра, је у скорије време изграђен читав низ сличних вишеспородичних објеката са или без локала у приземљу, сличне спратности. Дуж улице, према ДИС-у, са десне стране, доминирају колективни стамбени објекти са спратношћу ~ П+4.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у масивном систему. Темељи, стубови и греде свих зидова градиће се у армираном бетону, масивне испуне зидова од префабрикованих блокова, а главни елементи кровне конструкције од бетонских греда и дрвених рогова. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Стамбене 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 у укупној висини објекта.

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

14.2 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама. Планирани индекс заузетости парцеле од 20,57 % и индекс изграђености парцеле од 2,73 имају високе вредности, али су испод максимално допуштених за грађевинско земљиште у градској стамбеној зони, и као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације.

Међутим, без обзира на коефицијенте, када се узме у обзир да је приземље врло редуковано у односу на спратне етажне, када се сагледа положај објекта у односу на прописане грађевинске линије, када се узме у обзир велика површина парцеле од 1339 м², обиман садржај унутар објекта, те потреба да се на парцели формира довољан број паркинг места за путничка возила (по критеријуму 1 паркинг место по стамбеној јединици и 1 паркинг место на 70 м² пословног простора) и потреба за изградњом пешачких стаза и тротоара као саобраћајне везе паркинга и јавне, приступне саобраћајнице, види се да је парцела максимално искоришћена.

Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат стамбеној изградњи, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима.

Неизграђеног простора на парцели за зеленило има мало и то у ободним површинама, углавном на југозападу.

Непосредни ободни појас на северозападној и североисточној страни, око објекта и према улицама, ће бити искоришћен за формирање тротоара, подужног паркирања и пешачког приступа до објекта.

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



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

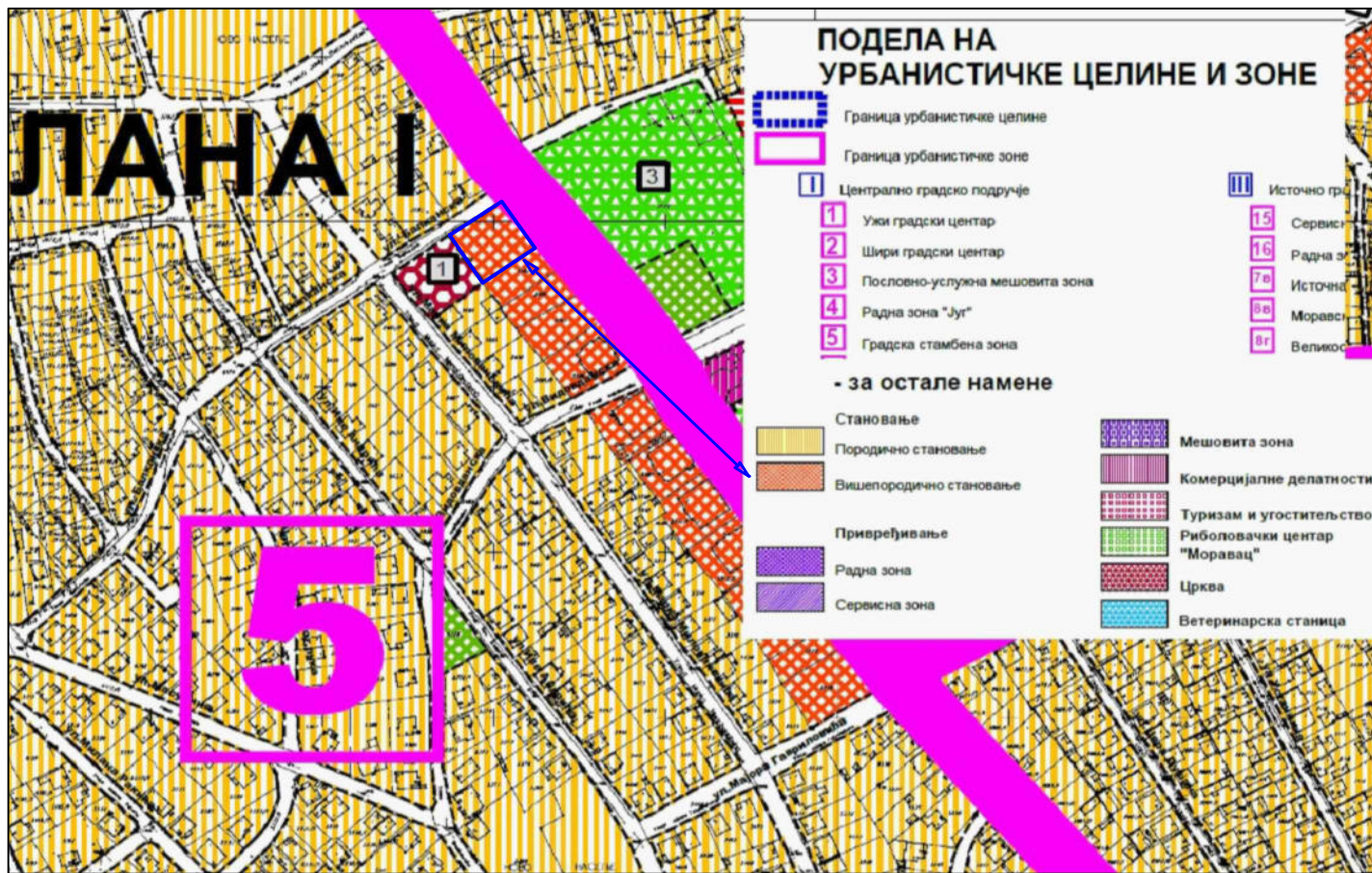


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

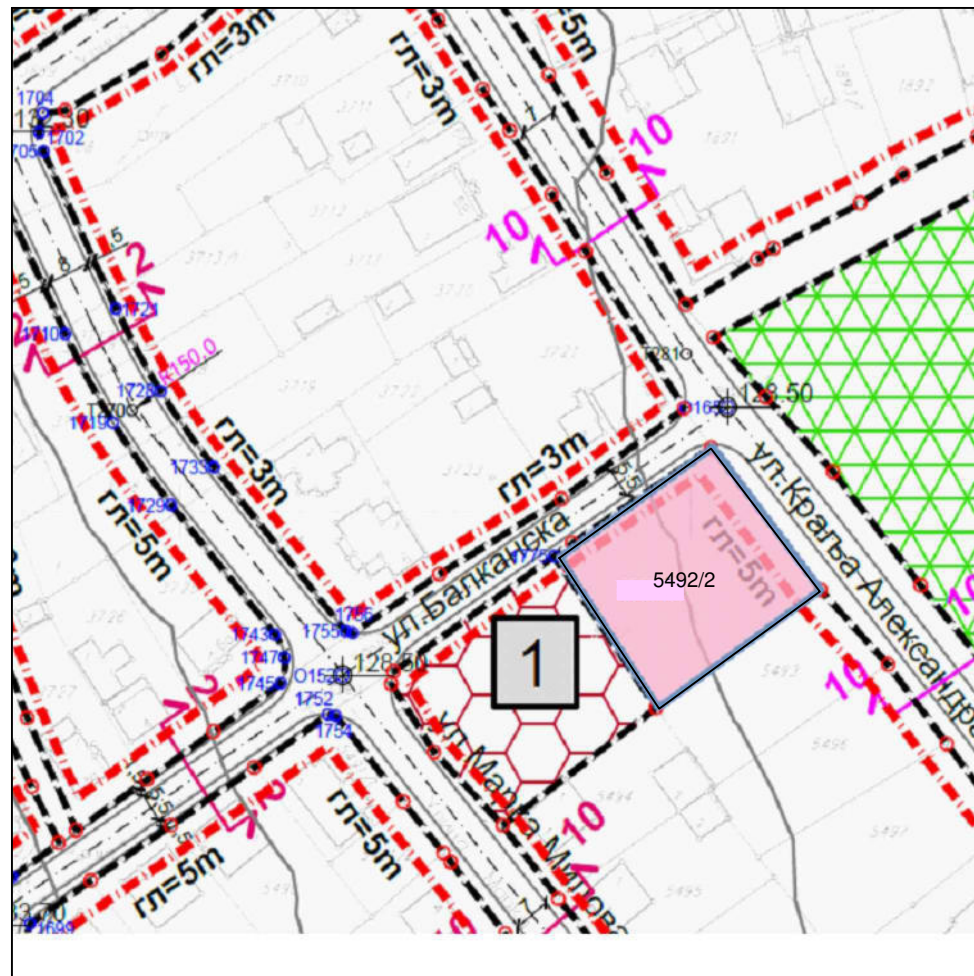


УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“ улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД ПАЛАНКА		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - 27 - 11 / 2023	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта П + 4 + Пс на катастарској парцели бр. 5492/2 КО. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„Б ПЛУС“, д.о.о. Смедеревска Паланка Улица I српског устанка бр. 53, Смедеревска Паланка		
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 1
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, д.н.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ новембар 2023. год.	

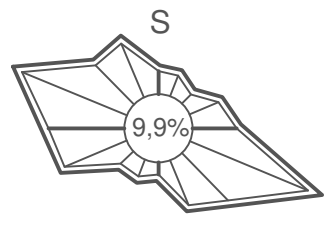
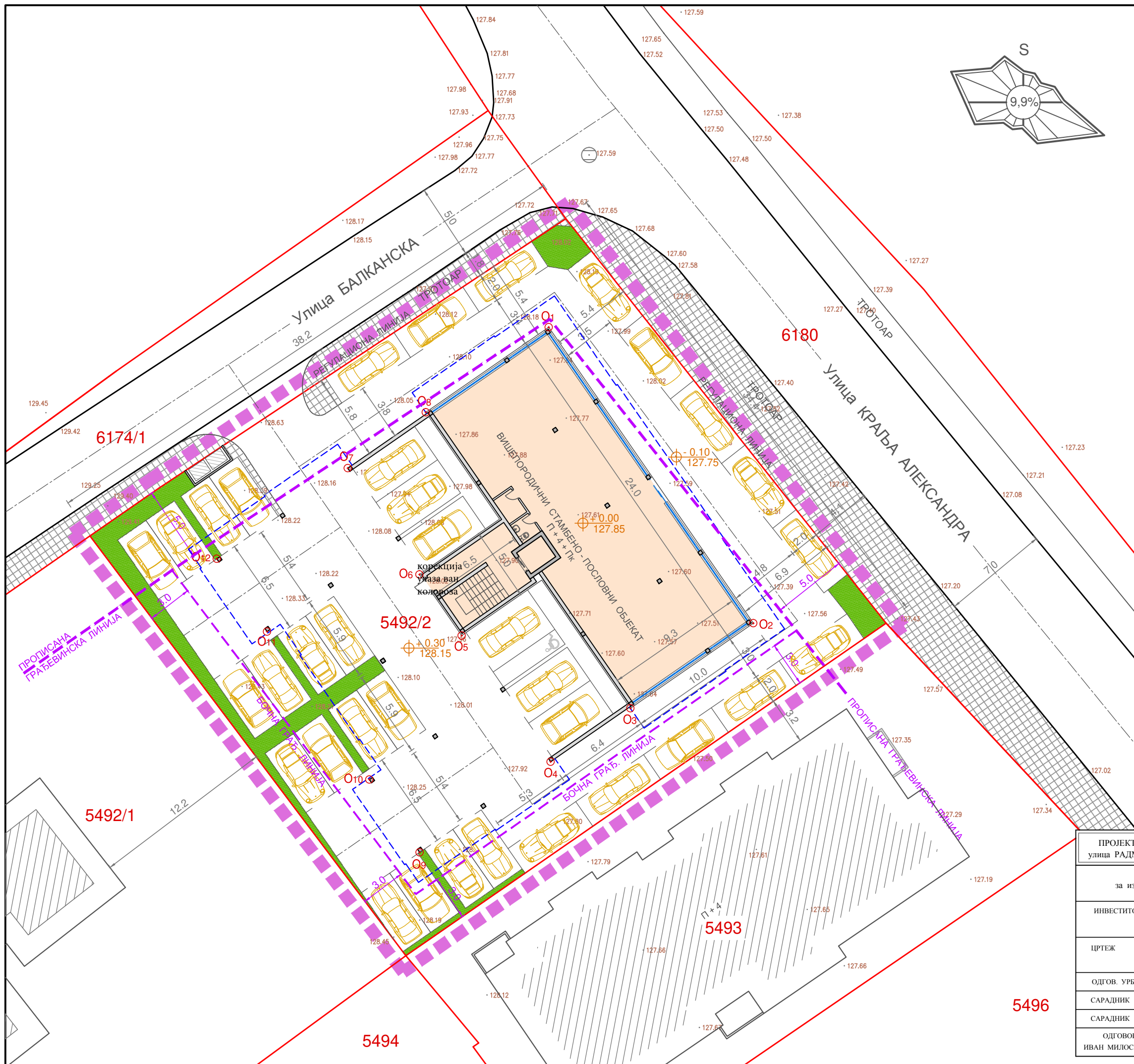


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



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

ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“ улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД ПАЛАНКА		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - 27 - 11 / 2023	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта П+4+Пс на катастарској парцели бр. 5492/2 КО. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„Б ПЛУС“ д.о.о. Смедеревска Паланка Улица I српског устаника бр. 53, Смедеревска Паланка		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			2
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дна.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ новембар 2023. год.	

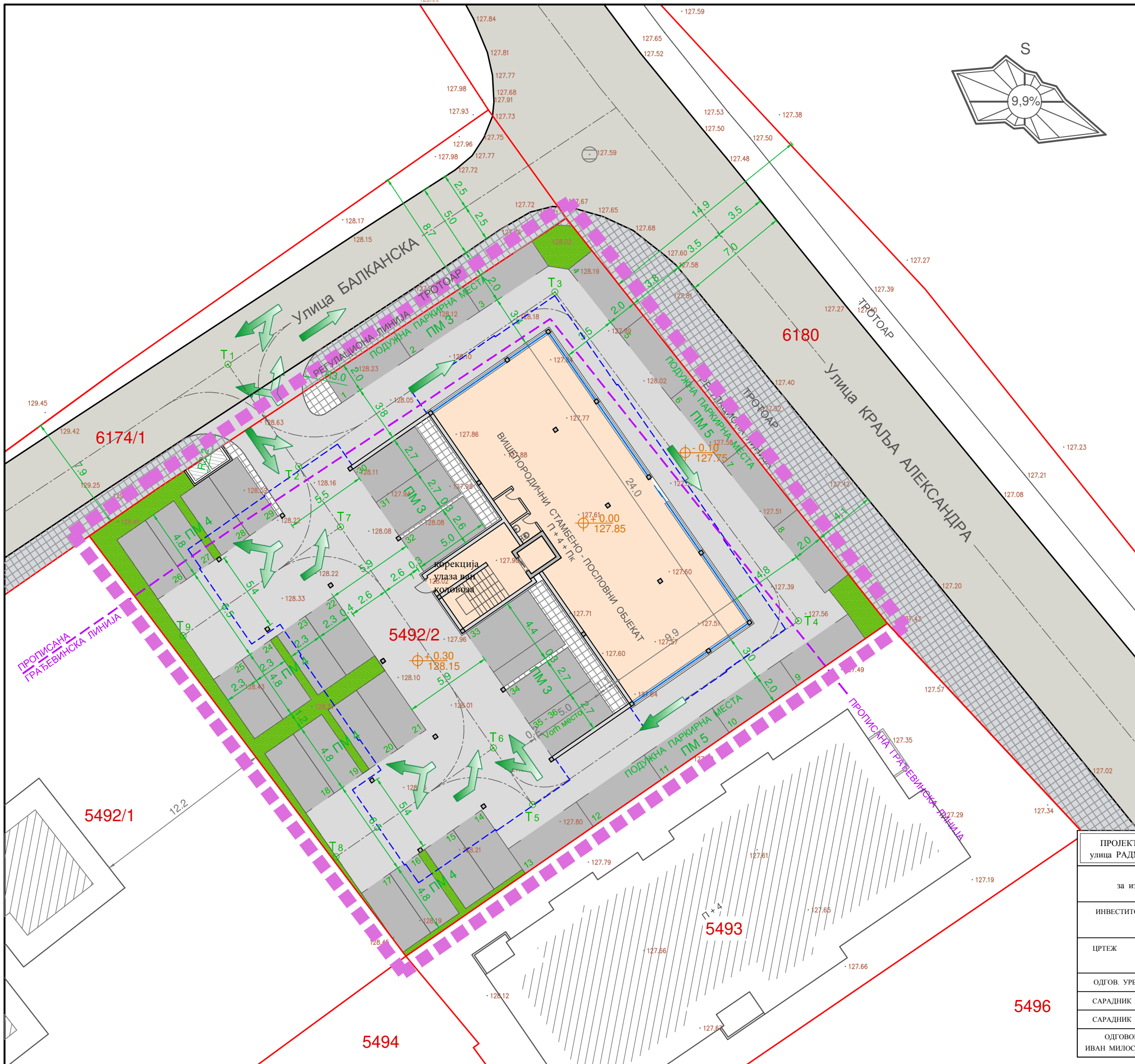


- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - 5492 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
 - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
 - ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - БОЧНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
 - 71.55 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - $\oplus +0.00$ / $\ominus -0.10$ НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
 - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
 - ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
 - ПОПЛОЧАЊЕ ОКО ОБЈЕКТА
 - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
 - O_5 / O_6 КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА
 - ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
 - ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
 - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
 - ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

Бр	X	Y
O ₁	4909504.898	7505802.554
O ₂	4909485.160	7505816.207
O ₃	4909479.485	7505808.004
O ₄	4909475.926	7505802.683
O ₅	4909484.340	7505796.742
O ₆	4909488.411	7505793.926
O ₇	4909495.500	7505789.144
O ₈	4909499.223	7505794.350
O ₉	4909469.882	7505793.945
O ₁₀	4909474.734	7505790.589
O ₁₁	4909464.603	7505783.762
O ₁₂	4909489.455	7505780.406

ПРОЈЕКТИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“, улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД ПАЛАНКА		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - 27 - 11 / 2023	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта П + 4 + Пс на катастарској парцели бр. 5492/2 КО. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„Б ПЛУС“, д.о.о. Смедерска Паланка Улица I српског устанка бр. 53, Смедерска Паланка		
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА	3
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл. инж. арх.	РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ децембар 2023. год.	



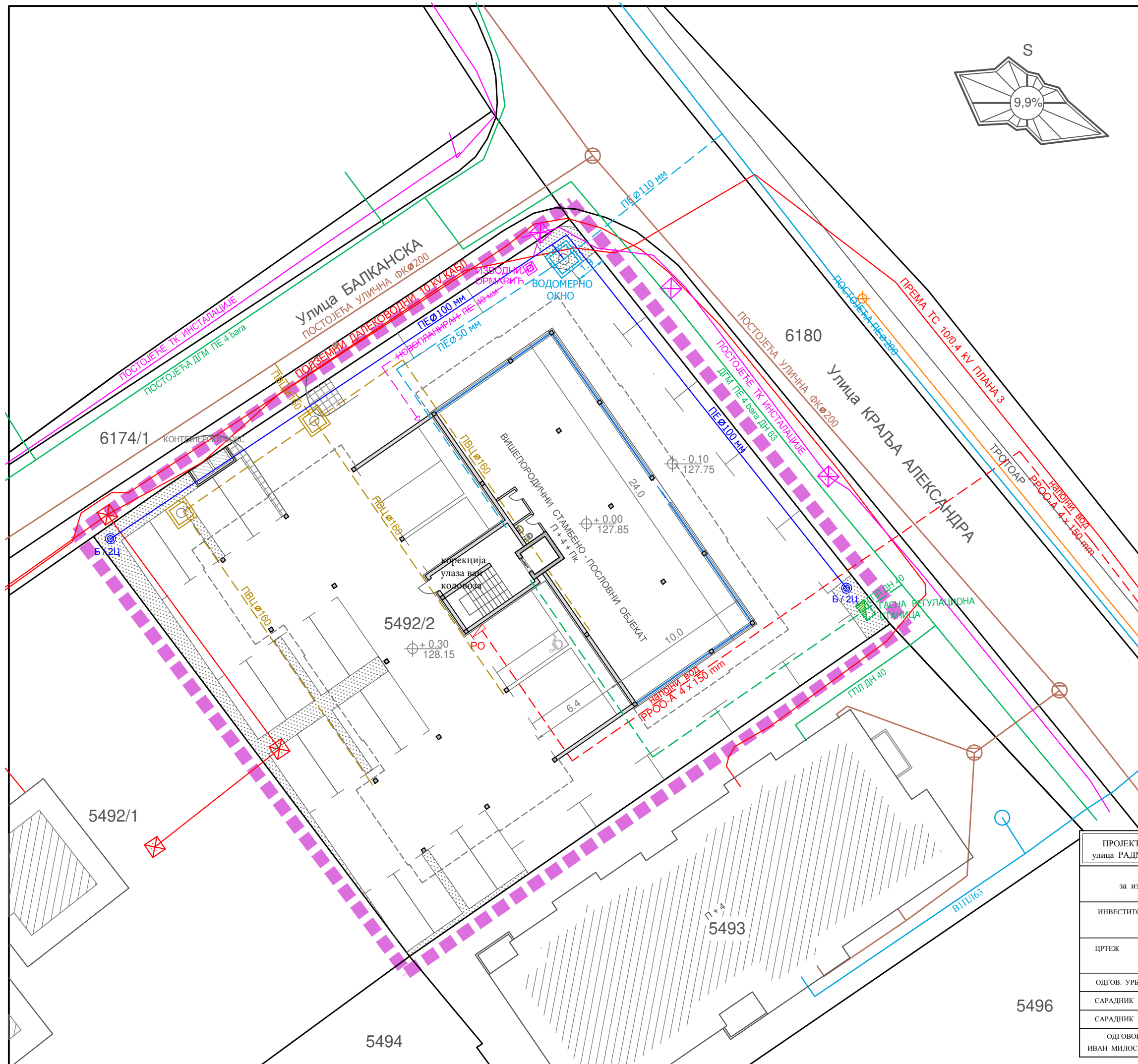
ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 5492** КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ**
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЋНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ**
- 128.35 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ±0.00
 127.85 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА**
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ЈАВНИ - УЛИЧНИ ТРОТОАР ЗА КРЕТАЊЕ ПЕШАКА
- ПОПЛОЧАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ ПАР. 521 и 527
- ПРОСТОР ПАР. 521 и 527 ЗА КРЕТАЊЕ ВОЗИЛА
- ПРОСТОР ПАР. 521 и 527 ЗА ПАРКИРАЊЕ
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- T5 ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПМ 28** УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ПАРТЕРУ
- ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

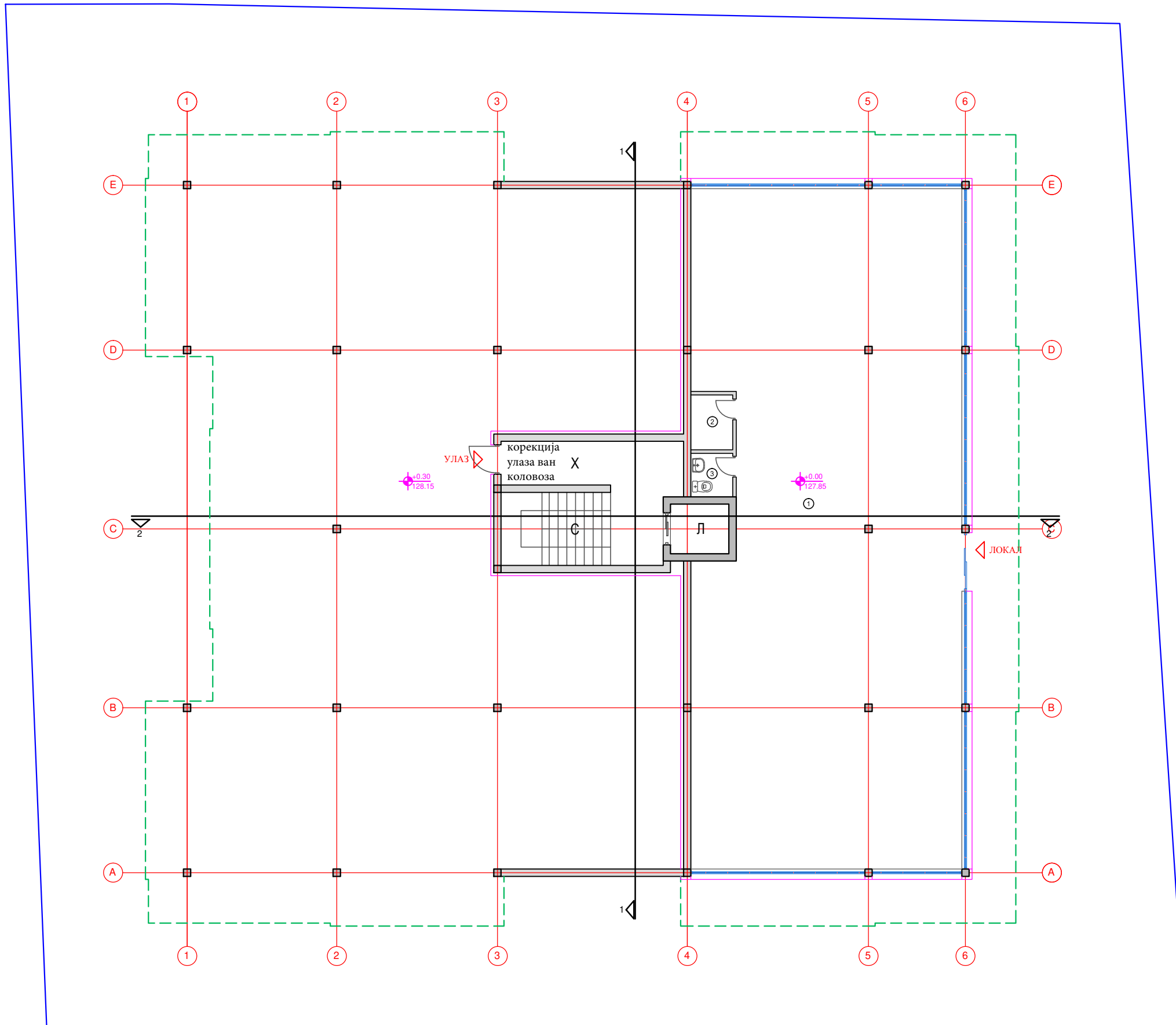
Бр.	Y	X
T ₁	7505781.172	4909502.410
T ₂	7505785.885	4909495.594
T ₃	7505802.942	4909507.225
T ₄	7505819.160	4909485.327
T ₅	7505801.459	4909473.083
T ₆	7505798.846	4909476.859
T ₇	7505788.663	4909491.580
T ₈	7505788.373	4909469.614
T ₉	7505778.190	4909484.336

ПРОЈЕКТИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“, улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД ПАЛАНКА		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - 27 - 11 / 2023	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта П+4+Пс на катастарској парцели бр. 5492/2 КО. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„Б ПЛУС“, д.о.о. Смедеревска Паланка Улица I српског устанка бр. 53, Смедеревска Паланка		
ЦРТЕЖ	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА	4
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дна.	РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ новембар 2023. год.	



- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - 5492 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
 - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ**
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - $\oplus +0.00$
127.85 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
 - ПОПЛОЧАЊЕ ОКО ОБЈЕКТА
 - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
 - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**
 - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД
 - ПОСТОЈЕЋА ЕЛЕКТРО ШАХТА
 - ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД ТС ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
 - РАЗВОДНИ ОРМАР
 - ВОДОВОДНА МРЕЖА**
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА $\varnothing 200$ (по условима од улице Краља Александра)
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА ПРИКЉУЧНОГ ВОДОВ. $\varnothing 110$
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА $\varnothing 50$
 - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
 - КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**
 - $\Phi K \varnothing 200$ ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
 - $\Phi B \varnothing 160$ ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
 - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТА
 - УЛИЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
 - ГАСОВОДНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД 4 бара
 - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ КАБЛ
 - НОВИ ИЗВОДНИ ОРМАРИЋ
 - НОВА ПРИВОДНА ТК ИНСТАЛАЦИЈА У КАБЛОВИЦИ ПЕ $\varnothing 40$ мм

ПРОЈЕКТИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“, улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД ПАЛАНКА		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - 27 - 11 / 2023	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта П+4+Пс на катастарској парцели бр. 5492/2 КО. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„Б ПЛУС“, д.о.о. Смедеревска Паланка Улица I српског устанка бр. 53, Смедеревска Паланка		
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА	5
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дна.	РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ новембар 2023. год.	



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ ЗГРАДЕ		
X	ХОЛ - ХОДНИК	гран. кер. 14.56
С	СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер. 9.37
Л	ЛИФТ	к. п. 3.40
	ПОРПОРНИ СТУБО	к. п. 3.89
УКУПНА НЕТО ЗАЈЕД. ПРОСТОР :		31.22

ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА		
1	ЛОКАЛ	гран. кер. 207.09
2	ОСТАВА	кер. п. 2.68
3	САНИТАРНИ ЧВОР	кер. п. 2.13
УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА :		211.90

УКУПНА НЕТО ПРИЗЕМЉА :	243.12
УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА :	275.46

ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА

ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА		
X	ХОЛ - ХОДНИК	гран. кер. 29.96
С	СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер. 9.37
Л	ЛИФТ	к. п. 3.75
Т	ТЕХНИЧКА ПРОСТ.	кер. п. 3.40
УКУПНО		46.48

1 ЧЕТВОРСОБАН СПАТ		
1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. п. 5.16
2	КУХИЊА	кер. п. 7.37
3	КУПАТИЛО	кер. п. 5.98
4	СОБА	паркет 14.23
5	СОБА	паркет 14.23
6	СОБА	паркет 17.57
7	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет 53.76
8	ТОАЛЕТ	кер. п. 1.81
9	ТЕРАСА	кер. п. 16.46
УКУПНО :		136.57

2 ЧЕТВОРСОБАН СПАТ		
1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. п. 5.16
2	КУХИЊА	кер. п. 7.37
3	КУПАТИЛО	кер. п. 5.98
4	СОБА	паркет 14.23
5	СОБА	паркет 14.23
6	СОБА	паркет 17.57
7	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет 53.76
8	ТОАЛЕТ	кер. п. 1.81
9	ТЕРАСА	кер. п. 16.46
УКУПНО :		136.57

3 ДВОСОБАН СПАТ		
1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. п. 5.01
2	КУПАТИЛО	кер. п. 4.93
3	КУХИЊА	кер. п. 4.33
4	СОБА	паркет 11.31
5	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет 15.60
6	ТЕРАСА	паркет 9.68
УКУПНО :		50.86

4 ТРОСОБАН СПАТ		
1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. п. 6.83
2	ВЦ	кер. п. 2.19
3	КУХИЊА	кер. п. 3.80
4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет 36.85
5	СОБА	паркет 11.20
6	СОБА	паркет 8.33
7	КУПАТИЛО	кер. п. 9.69
8	ТЕРАСА	кер. п. 9.33
УКУПНО :		82.22

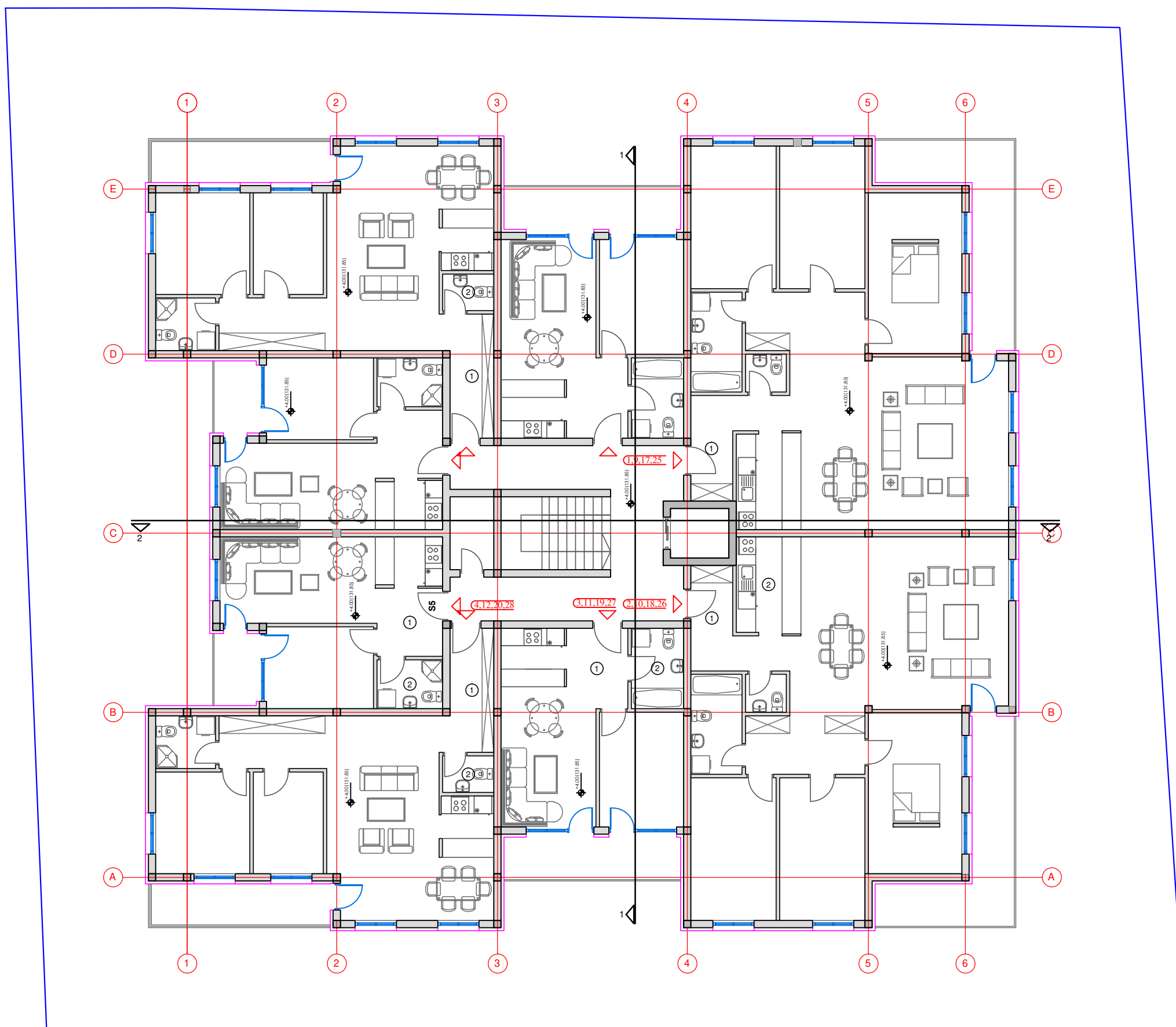
5 ДВОСОБАН СПАТ		
1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. п. 5.31
2	КУПАТИЛО	кер. п. 3.76
3	КУХИЊА	кер. п. 3.91
4	СОБА	паркет 10.25
5	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет 15.71
6	ТЕРАСА	паркет 4.12
УКУПНО :		43.06

6 ДВОСОБАН СПАТ		
1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. п. 5.31
2	КУПАТИЛО	кер. п. 3.76
3	КУХИЊА	кер. п. 3.91
4	СОБА	паркет 10.25
5	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет 15.71
6	ТЕРАСА	паркет 4.12
УКУПНО :		43.06

7 ТРОСОБАН СПАТ		
1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. п. 6.83
2	ВЦ	кер. п. 2.19
3	КУХИЊА	кер. п. 3.80
4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет 36.85
5	СОБА	паркет 11.20
6	СОБА	паркет 8.33
7	КУПАТИЛО	кер. п. 9.69
8	ТЕРАСА	кер. п. 9.33
УКУПНО :		82.22

8 ДВОСОБАН СПАТ		
1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. п. 5.01
2	КУПАТИЛО	кер. п. 4.93
3	КУХИЊА	кер. п. 4.33
4	СОБА	паркет 11.31
5	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет 15.60
6	ТЕРАСА	паркет 9.68
УКУПНО :		50.86

УКУПНА НЕТО ПОВР. ТИПСКОГ СП. :	671.90
УКУПНА БРУТО ПОВ. ТИПСКОГ СП. :	762.26



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

ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“ улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр 21, СМЕД ПАЛАНКА	БРОЈ ПРОЈЕКТА I - 27 - 11 / 2023
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишеспратне стамбено - пословне зграде П + 4 + Пс	
ИНВЕСТИТОР	
ЦРТЕЖ	ИДЕЛНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА И СПРАТА СТАМ. - ПОСЛ. ЗГРАДЕ
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.
САРАДНИК	
САРАДНИК	
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.	РАЗМЕРА 1 : 150
ДАТУМ ИЗРАДЕ ноцембар 2023. год.	БРОЈ ЦРТЕЖА 6

