



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: 353-123/2026-III/06

датум: 02.07.2026. 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 "FLAFI" д.о.о. Крагујевац, ул. Мирка Јовановића бр. 7, 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, 62/23 и 91/25) и чланова 88. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19 и 47/25) и члана 18. Одлуке о Општинској управи Општине Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина: Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 32/22, 50/22 и 12/24), а по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112-242/09-III од 29.07.2009. године, издаје

ПОТВРДУ

да

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу стамбено-пословног објекта спратности По+П+6,
на катастарској парцели број 1534 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 урадило Предузеће за пројектовање, грађевинарство и инжењеринг "Илић и остали" о.д. Смедеревска Паланка, Краља Петра I бр. 88, а одговорни урбаниста је 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 у периоду од 17. јуна 2026. године до 25. јуна 2026. године, одржана је седница Комисије за планове општине Велика Плана и сачињен је извештај о стручној контроли урбанистичког пројекта помениутог у наслову, бр. 353-123/2026-III/06 од 26.06.2026. 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 610,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, са позивом на број 18 109 07806.

Уз захтев за потврђивање урбанистичког пројекта достављен је:

- доказ о уплати административне таксе у износу од 7.630,00 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, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24, 55/25 и 109/25).

Обрађивач

Данијела Стевановић, Спец. инж. грађ.



доставити:

-подносиоцу захтева
-архиви.



Начелник одељења

Драгољуб Живковић, Дипл.п.план.





**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ По + П + 6
НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 1534 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1**

Инвестотор	„ ФЛАФИ ” д.о.о. ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ Мирка Јовановића бр. 7, Крагујевац		
Намена	СТАМБЕНО - ПОСЛОВНА ЗГРАДА		
врста објекта	Вишепородични		
локација	Улица Карађорђева бр. 30 кп. бр. 1534 КО. Велика Плана 1		
назив и адреса фирме која је урадила урбанистички пројекат	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИЛИЋ И ОСТАЛИ" о.д. Смедеревска Паланка, Краља Петра I бр. 88		
датум израде пројекта	мај 2026. године		
евиденциони број	14 - У / 2026.	примерак бр.	

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



мај, 2026. године

ПРЕДМЕТ :	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА СПРАТНОСТИ По+ П+6 НА КАТ. ПАРЦЕЛИ БР. 1534 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1
ИНВЕСТИТОР :	ФЛАФИ д.о.о. ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ Мирка Јовановића бр. 7 КРАГУЈЕВАЦ
АУТОР ПРОЈЕКТА :	НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инж. арх.
ОБРАЂИВАЧ :	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ „ИЛИЋ & КО ”
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :	ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА Р=1:500
2. ИЗВОД ИЗ ЛИСТОВА НЕПОКРЕТНОСТИ
3. КАТАСТАРСКО – ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р=1:500
4. ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
5. УСЛОВИ, САГЛАСНОСТИ, РЕШЕЊА И ОБАВЕШТЕЊА ДИСТРИБУТИВНИХ ОРГАНА, НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ 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 ПОДРУМА И ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P=1:150
7. ИДЕЈНО АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ ТИПСКОГ 1.,2.,3.,4. и 5. СПРАТА И 6. СПРАТА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P=1:150
8. ИДЕЈНО АРХ. РЕШЕЊЕ – ПОДУЖНИ И ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P=1:150
9. ИДЕЈНО АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P=1:150

ОПШТИ ДЕО
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



8000034638257

ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТАРепублика Србија
Агенција за привредно регистро

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 06323731

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Ортачко друштво

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I
INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA

Скраћено пословно име ILIĆ I OSTALI OD SMEDEREVSKA PALANKA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина Смедеревска Паланка

Место Смедеревска Паланка

Улица Краља Петра I

Број и слово 88

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања 27. новембар 1992

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7022

Назив делатности

Консултантске активности у вези с пословањем и осталим
управљањем

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 101929621

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

260-0116010002661-74

Подаци о статуту / оснивачком акту

☒ Постоји обавеза овере измена
оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Зоран Презиме Илић
ЈМБГ 2808958761036
Функција Директор
Ограничење супотписом не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Зоран Илић
ЈМБГ 2808958761036

Подаци о капиталу

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 2.555,03 EUR, у противвредности од 152.209,27 RSD		
Унет: 2.555,03 EUR, у противвредности од 152.209,27 RSD	4. јануар 2002	У стварима

износ(%)

Сувласништво удела од 96,10000

Подаци о члану

Име и презиме Весна Илић
ЈМБГ 1608959766012

Подаци о капиталу		
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 103,69 EUR, у противвредности од 6.177,06 RSD		
Унет: 103,69 EUR, у противвредности од 6.177,06 RSD	4. јануар 2002	У стварима
износ(%)		
Сувласништво удела од 3,90000		

Основни капитал друштва		
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 2.658,72 EUR, у противвредности од 158.386,33 RSD		
Унет: 2.658,72 EUR, у противвредности од 158.386,33 RSD	4. јануар 2002	У стварима

Регистратор, Миладин Маглов





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 001129933 2026 14810 006 000 016 012

Датум: 11.03.2026.г.
Немањина 22-26, Београд
М.А.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), поступајући по захтеву PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA“**, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, матични број: 06323731, ПИБ: 101929621, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA“**, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, матични број: 06323731, ПИБ: 101929621 **СЕ УПИСУЈЕ** у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Г категорија“, број лиценце: 123Г04/26 за израду урбанистичко-техничких докумената.
- IV Трошкове поступка у износу од 271.725,00 динара сноси **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA“**.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA“**, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, матични број: 06323731, ПИБ: 101929621, поднео је, дана 19.02.2026.

године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 04.03.2026. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**1 лице**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**1 лице**),
4. Доказ о радном статусу за **1** запослено/радno ангажовано лице (Уверење Републичког фонда за пензијско и инвалидско осигурање и фотокопија Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Г категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. **„PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA“**, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 06323731, ПИБ: 101929621, шифра и назив делатности: 7022 – Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **271.725,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних

послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Г категорија“ подносиоцу захтева „**PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRADJEVINARSTVO I INŽENJERING ILIĆ I OSTALI OD, SMEDEREVSKA PALANKA**“, из Смедеревске Паланке, улица Краља Петра I број 88, матични број: 06323731, ПИБ: 101929621.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.


МИНИСТАР
Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



**ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖИЊЕРИНГ
"ИЛИЋ И ОСТАЛИ" о.д. Смедеревска Паланка**

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

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., 60. и 62. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), И ОСНИВАЧКОГ АКТА, ДОНОСИМ

РЕШЕЊЕ

О ФОРМИРАЊУ РАДНОГ ТИМА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА
СПРАТНОСТИ По + П + 6**

НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 1534 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1

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

бр. лиценце 200 0996 07



ДИРЕКТОР
ЗОРАН ИЛИЋ, дипл.инж.грађ.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ненад С. Урошевић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2801971760036

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0996 07



У Београду,
9. августа 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

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, 62/2023 и 91/2025), и члана 77., став 5., ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19 и 47/25), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

- да је Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу стамбено – пословног објекта, спратности По+П+6 на катастарској парцели број 1534 КО. Велика Плана 1, 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" бр. 1/14, 30/16 и 34/23) ;
- 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



ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Велика Плана

Милоша Великог 30

Број: 953-037-15514/2026

КО: Велика Плана I



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 5/4/2026 2:17:35 PM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
1534

Размера штампе: 1:500



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о ПАТ, у износу од 1400.00 динара.

Датум и време издавања:

04.05.2026 године у 12:00

Овлашћено лице:

М.П. _____

Olivera Vićentijević

04/05/2026 14:07:33



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	3bd3ec85-0c45-48d8-88e1-33d26974cb63
Матични број општине:	70386
Општина:	ВЕЛИКА ПЛАНА
Матични број катастарске општине:	708585
Катастарска општина:	ВЕЛИКА ПЛАНА I
Датум ажурности:	19.05.2026. 14:29
Служба:	ВЕЛИКА ПЛАНА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	КАРАЂОРЂЕВА
Број парцеле:	1534
Површина m²:	923
Број извода (*):	2902

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	114

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	FLAFI DOO KRAGUJEVAC
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***
Постоји решење на парцели које није коначно.

Напомене на парцели

Датум:	20.04.2026.
Број предмета:	952-02-5-037-24112/2026
Опис:	ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-037-24112/2026 НИЈЕ КОНАЧНА.

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	1
Назив улице:	КАРАЂОРЂЕВА
Кућни број:	30
Кућни подброј:	
Површина m²:	114
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

Број етажа под земљом:

Број етажа приземље:

1

Број етажа над земљом:

Број етажа поткровље:

Имаоци права на објекту

Назив: FLAFI DOO KRAGUJEVAC

Лице уписано са матичним бројем: **ДА**

Врста права: ДРЖАЛАЦ

Облик својине: ПРИВАТНА

Удео: 1/1

Терети на објекту - Г лист

Врста терета: ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ДОЗВОЛЕ

Датум уписа: 06.10.2011.

Трајање терета:

Постоји решење на објекту које није коначно.

Напомене на објекту

Датум: 20.04.2026.

Број предмета: 952-02-5-037-24112/2026

Опис: ЗАБЕЛЕЖБА ДА ПРВОСТЕПЕНА ОДЛУКА БРОЈ 952-02-5-037-24112/2026 НИЈЕ КОНАЧНА.

* Ранији број листа непокретности.



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: 353-197/2025 -III/06
18.12.2025. године
ВЕЛИКА ПЛАНА

Општинска управа, Одељење за урбанизам и грађевинарство, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Одсек за урбанизам, грађевинарство и комунално-стамбене послове, решавајући по захтеву **ТОМАСОВИЋ НЕМАЊЕ** из Великог Орашја, ул. Војводе Мишића бр. 9, за издавање **информације о локацији за изградњу на к.п. бр. 1534 КО Велика Плана I**, у Великој Плани, ул. Карађорђева бр. 30, а на основу члана 53. став 4. 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, 62/23 и 91/25) и члана 18. Одлуке о Општинској управи Општине Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина: Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 32/22, 50/22 и 12/24), а по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112-242/09-III од 29.07.2009. године, издаје

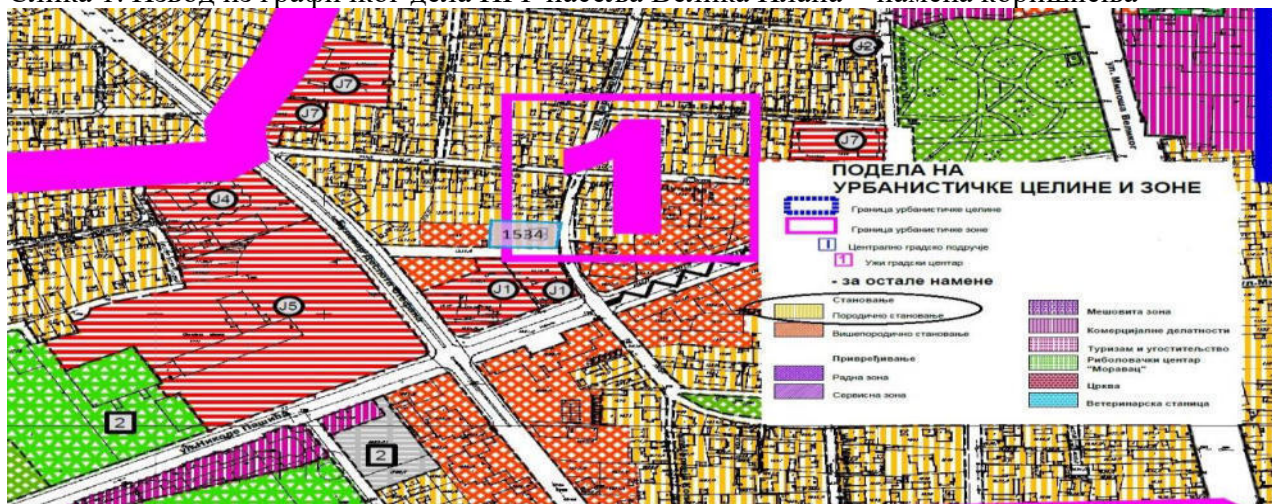
ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

1. Плански основ

Поступајући по поднетом захтеву надлежни орган је утврдио да се предметна катастарска парцела налази у обухвату *Плана генералне регулације насеља Велика Плана* (Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка" бр. 1/14, 30/16, 34/23 и 12/2024).

Зонирањем земљишта у *Плану генералне регулације насеља Велика Плана*, припадајући простор предметне к.п. бр. 1534 КО Велика Плана I, одређен је као грађевинско подручје у оквиру КО Велика Плана I, у урбанистичкој целини I- *Централно градско подручје и зони Ужи градски центар I, породично становање*.

Слика 1. Извод из графичког дела ПГР насеља Велика Плана – намена коришћења



2. Посебни услови заштите простора

Планом генералне регулације насеља Велика Плана за земљиште које чини наведена парцела и припадајућу зону није утврђено да представља заштићено природно добро, да се на тој парцели не налазе објекти заштићених културних добара, нити да се та парцела налази у појасу заштите инфраструктурних коридора.

3. Обавеза израде урбанистичког пројекта

У поглављу *Плана генералне регулације насеља Велика Плана* које се односи на смернице за примену и спровођење плана утврђена је **обавеза израде урбанистичког пројекта** за *потребе урбанистичко-архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања*.

4. Урбанистички статус катастарске парцеле бр. 1534 КО Велика Плана I

За зону *"Ужи градски центар"* су прописани следећи критеријуми за формирање грађевинске парцеле:

Минимална површина парцеле је 150 m².

Минимално лице парцеле према улици је 10 m.

Постојеће катастарске парцеле које не задовољавају напред наведена правила могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20% по једном од критеријума (минимална површина или минимално лице према улици).

За изградњу стамбених зграда са више од четири засебне јединице стамбеног или пословног простора (стамбене и стамбено-пословне зграде са колективним становањем) минимална величина грађевинске парцеле је 600 m².

На основу наведених критеријума локација којој припада кп бр 1534 КО Велика Плана I има својство грађевинске парцеле.

5. Општа правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

Општа правила изградње примењују се у свим карактеристичним просторним целинама и грађевинским зонама, уколико се односе на одговарајуће врсте и намене објеката.

У зони *Ужи градски центар* – зони породичног становања, као пратећа или допунска намена могућа је изградња:

- објеката јавног зеленила, објеката породичног становања и помоћних стамбених објеката, гаража, остава, ограда и сл.,
- објеката јавне намене, објеката спорта и рекреације и објеката и простора трговине, канцеларијске делатности и личних услуга, уз обавезну израду урбанистичког пројекта за објекте и просторе преко 50 m² БРГП;
- објеката колективног становања и објеката производног занатства и неличних услуга уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

НАПОМЕНА:

Објекти пратеће или допунске намене могу се градити на грађевинским парцелама на којима постоје објекти основне намене који задржавају већи удео.

Објекти пратеће или допунске намене могу се градити на грађевинским парцелама 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, остава, ограда и сл.) у сервисним и мешовитим зонама.

Типологија објеката

Објекат на парцели може бити постављен као слободно стојећи објекат или као објекат са физичким ослонцем на други објекат на парцели.

Удаљеност објекта било које намене од објеката било које намене на суседној парцели утврђује применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле које је прописано посебним правилима градње овог Плана.

Висина објекта је растојање од нулте коте (коте терена на осовини објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Осовина објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта.

Висина објекта одређена је бројем дозвољених етажа по појединим зонама и наменама.

Конструктивна висина етаже је:

- за стамбене објекте, помоћне стамбене објекте и просторе мах 3,20 m;
- за остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) мах 5,50 m;
- за производне и складишне објекте мах 8,50 m;
- за спортске објекте, сајамске хале према технолошким потребама и урбанистичком пројекту.

Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до коте прелома кровне косине.

Висина слемена у односу на коту највише таванице износи мах 4,00 m.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословне просторије и др.), кота приземља (улаза у приземље објекта) може бити максимално 0,20 m, а изузетно 0,45 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња помоћних објеката само у функцији главног објекта и то на локацијама за породично становање у површини: бруто површине до 100 m², гараже, оставе, летње кухиње, радионице и магацини, настрешнице, тремови, сеници, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и слично.

Спратност ових објеката се ограничава на По+П (подрум и приземље) и висину до 5,2 m (слеме) рачунајући од коте пода.

Максимална конструктивна висина за помоћне објекте може да буде највише до 3,40 m.

На помоћним објектима није дозвољено извођење надзидатака на габаритним зидовима.

Помоћни објекти се могу постављати испред главног објекта уз поштовање грађевинске линије одређене према регулационој линији и према међама суседних парцела.

Положај објекта у односу на регулацију

Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије.

Грађевински објекат поставља се унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења које чине прописана удаљења од граница суседних парцела.

За постојеће објекте, изграђене од трајних материјала, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, може се вршити реконструкција, адаптација и санација

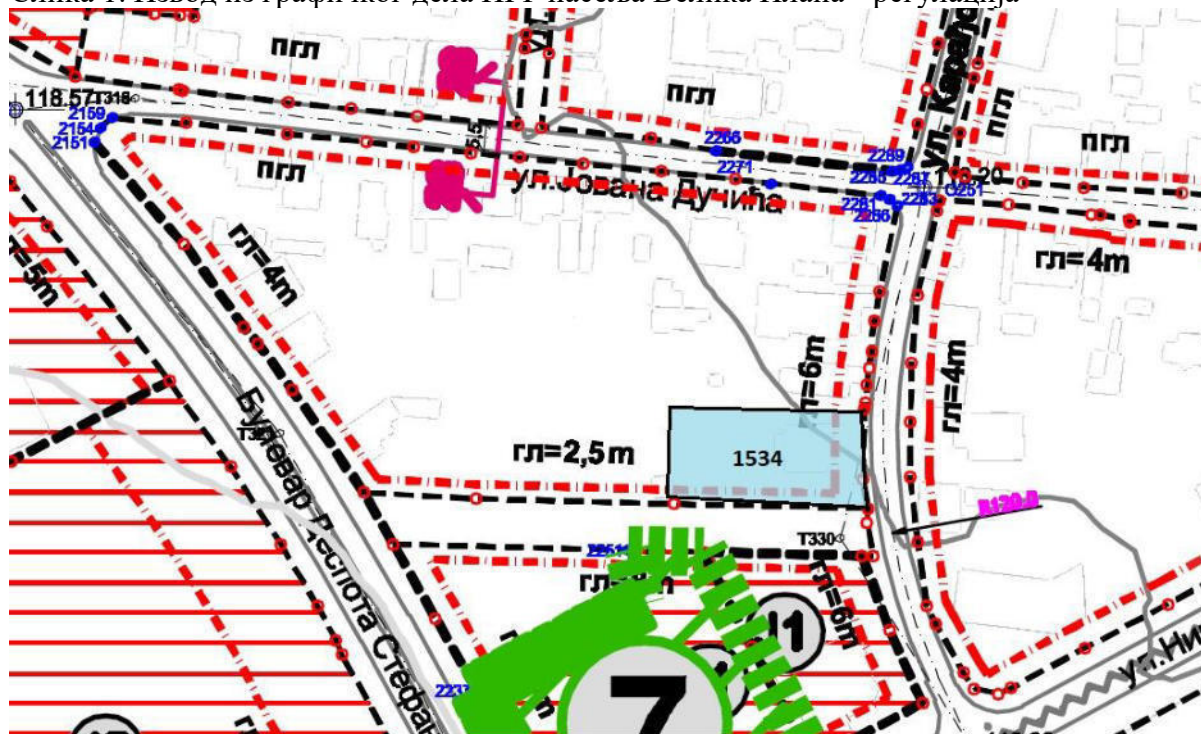
(без промене спољног габарита и волумена објекта) и текуће/инвестиционо одржавање, уколико задовољавају услове саобраћајне прегледности и безбедности.

За постојеће објекте са употребном дозволом, легализоване или озакоњене, који делом задиру у планирану грађевинску линију или су на ближој удаљености од прописане до суседних међа, изграђене од трајних материјала, може се вршити реконструкција, адаптација и санација, али за интервенције у смислу доградње, морају се поштовати планом утврђени регулациони елементи.

Дозвољена одступања од минималних удаљености од суседних парцела и грађевинских линија, могу се вршити искључиво у складу са параметрима за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда, у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС, број 61/11).

Грађевинска линија нових објеката у улици Карађорђевој удаљена је 6 m од регулационе линије, а са јужне стране парцеле, од улице која повезује ул. Карађорђеву и Булевар деспота Стефана, удаљена је 2,5 m од регулационе линије.

Слика 1. Извод из графичког дела ПГР насеља Велика Плана - регулација



Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:

- излози локала – 0,3 m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0 m;
- излози локала – 0,60 m по целој висини у пешачким зонама, уколико најмања ширина пешачке зоне износи 8,50 m;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe – 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова, и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), и то:

- на делу објекта према предњем делу дворишта 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља.

Еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у хоризонталној пројекцији грађевинску линију више од 1,20 m, односно регулациону линију више од 0,90 m, и то на делу објекта вишем од 3,00 m од коте терена.

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи регулациону линију, и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 m;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Паркирање возила

За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- становање - 1 ПМ/1 стан;

- пословање, комерцијални објекти - 1 ПМ/70 m² корисне површине објекта или 1ПМ за једну пословну јединицу, уколико је мања од 70 m² корисне површине;

- туризам - 1ПМ / 60% од броја соба/апартмана;

- производне делатности - 1ПМ/200 m² бруто површине објекта.

Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина; ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација).

За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично), по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености.

Приликом изградње подземних гаража потребно је водити рачуна о положају постојеће и планиране инфраструктурне мреже која се мора изместити или формирати на прописном растојању од објекта. Гараже пројектовати тако да не угрожавају стабилност објекта у близини, односно обезбеђивати темеље суседних објекта.

Приликом димензионисања паркинг места за паркирање возила, поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.

Приликом изградње стамбених објекта, производних објекта и пословних објекта терцијалног сектора, у партерном уређењу грађевинске парцеле ***проценат уређених зелених површина не може бити мањи од 20%.***

Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа по једном недостајућем паркинг месту према Одлуци од мерилима за утврђивање доприноса за уређивање грађевинског земљишта према условима на дан пријаве почетка радова.

Ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара или терена на улици) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, према улици до 1,80 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40 m која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом.

Према јавној површини све врсте ограда постављају се на регулационој линији тако да ограда, стубови ограде и капије буду унутар грађевинске парцеле која се ограђује. Отварање капије обавезно је унутар парцеле.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом оградом која се сади у осовини унутар своје парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, са зиданим делом до висине 0,90 m.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Услови за постојеће објекте - Код постојећих објекта дозвољена је замена постојећег објекта, реконструкција, доградња, надградња, адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене, уз поштовање свих прописаних урбанистичких параметара који се примењују за нову изградњу.

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 јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова са облогама, парапетима и оградама).

У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже, које се користе за помоћни и гаражни простор.

У случају да је постојећи индекс изграђености парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава се постојећи, без могућности увећања (на

објекту се могу радити реконструкција у постојећем габариту и волумену, адаптација и санација).

У случају замене објекта новим, индекс изграђености мора бити дефинисан на основу вредности из правила грађења из овог плана.

Индекс изграђености за зону *Ужи градски центар* је **4,00**.

Индекс заузетости за зону *Ужи градски центар* је **75%**.

6. Правила регулације за породичне стамбене објекте у зони *Ужи градски центар*

Породични стамбени објекти су стамбени објекти у насељу Велика Плана и периурбаној зони у обухвату Плана, **са највише 4 стамбене јединице**.

Породични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (породични стамбено-пословни објекти). За породичне стамбено-пословне објекте важе иста правила грађења као и за породичне стамбене објекте. Укупан број једница, стамбеног и пословног простора, не може бити већи од 4.

За породични стамбени објекат који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање регулационе линије од грађевинске линије утврђује се локацијским условима.

Најмање растојање основног габарита породичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је за:

- објекте без отвора или са отворима са парапетом од min 1,60 m према суседној парцели 1,00 m;

- објекте без обзира на отворе према суседној парцели 2,50 m;

Спратност породичног стамбеног објекта може бити до **По+П+1+Пк**, односно до **По+П+2** за зону *Ужи градски центар*, где је По – подрум, П – приземље, 1,2 – спрат.

Породични стамбени објекти могу имати подрумске (сутеренске) просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 11,50 m (за По+П+1+Пк), односно 13,00 m (за По+П+2).

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели и то један паркинг или гаражно место на један стан и један паркинг или гаражно место на 70 m² нето површине пословања, уколико постоји у склопу породичног стамбено-пословног објекта.

Делатности које се могу обављати у породичном стамбеном објекту морају задовољити еколошке и функционалне захтеве у зони породичног становања.

Локацијским условима за изградњу, односно реконструкцију породичног стамбеног објекта може се утврдити и изградња помоћног објекта (остава и сл.), спратности "Пр" (приземље), уз могућност изградње подрума, удаљености на 1,00 m од граница суседне парцеле, са котом пода до 0,30 m више од коте терена, под условом да се не прекораче максимално прописани урбанистички параметри (индекс изграђености). Положај помоћног објекта је, по правилу, у задњем делу грађевинске парцеле.

Површина помоћног објекта на грађевинској парцели урачунава се при утврђивању степена изграђености.

Ширина приватног пролаза за грађевинске парцеле које немају директан приступ јавном путу је најмање 2,50 m, под условом да коловоз није даљи од 25 m од габарита објекта. Уколико није испуњен овај услов, минимална ширина приватног пролаза износи 3,50 m.

7. Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у зони *Ужи градски центар*

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са **5 и више стамбених јединица**.

Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти).

Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,00 m.

Спратност вишепородичних стамбених објеката може бити у зони *Ужи градски центар* **П + 3** до **По + П + 8**, где је: По - подрум; П - приземље; 2, 3, 4,...8 - број спратова.

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката свих типова изградње обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то један паркинг или гаражно место /1 стан и један паркинг на 70 m² корисне површине пословног простора.

Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража објекта које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, а подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености.

На једној грађевинској парцели могу бити изграђени један или више вишепородичних стамбених објеката.

8. Правила регулације за привредне објекте у зони *Ужи градски центар*

Терцијарне делатности (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 3,00 m.

Спратност објеката услуга, у зони *Ужи градски центар* може бити: **П + 3** до **По+П+8**, где је: По – подрум, П – приземље, 3 -8 - број спратова.

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 m² 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.

9. Прибављање услова од надлежних имаоца јавних овлашћења

За потребе израде урбанистичког пројекта, потребно је прибавити услове следећих надлежних организација:

1. Условe Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије ЕДС БЕОГРАД, Погон Велика Плана, ул. Момира Гајића бр. 1,

2. Условe ЈКП "МИЛОШ МИТРОВИЋ" Велика Плана, ул. Војводе Мишића бр. 1, Технички сектор за водовод и канализацију, ,

3. Условe ЈКП "МИЛОШ МИТРОВИЋ" Велика Плана, ул. Војводе Мишића бр. 1, Урбанистички сектор за саобраћајно повезивање парцела на јавну површину,

4. Условe Телекома Србија, Дирекција за технику, Извршна једница Смедерево, ул. Карађорђева 8, Смедерево,

5. ЈП Градска топлана Велика Плана,

6. Условe ЈП "Србијагас", Нови Сад, Организациони део Београд, Сектор за развој 11077 Нови Београд, Аутопут за Загреб бр. 11.

Напомена: Ова информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе, нити се на основу исте може приступити грађењу на предметној локацији, али се

на основу исте могу прибављати услови од имаоца јавних овлашћења за потребе израде урбанистичког пројекта, ван поступка обједињене процедуре који се спроводи електронским путем.

Такса за ову информацију наплаћена је у износу од 4.080,00 динара на основу *Закона о републичким административним таксама* ("Службени гласник РС", Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр.48а/08, 25/09, 26/10, 35/12 и 31/14) и у износу од 570,00 бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/14, 45/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18 и 95/18, 38/19 усклађени дин.изн, 86/19 испр, 98/20 усклађени дин.изн., 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24, 55/25 и 109/25).

Обрађивач:
Данијела Миловић

доставити:
-подносиоцу захтева
-архиви,

Начелник одељења
Драгољуб Живковић



**УСЛОВИ, САГЛАСНОСТИ И ОБАВЕШТЕЊА ДИСТРИБУТИВНИХ ОРГАНА,
НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА**

1. Услови за потребе израде урбанистичког пројекта, ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ, ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СМЕДЕРЕВО, ПОГОН ВЕЛИКА ПЛАНА бр. 11.04-193697/2-2026 од дана 15.05.2026 године,
2. Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за прикључење објекта на јавну водоводну и канализациону мрежу, ЈКП „МИЛОШ МИТРОВИЋ”, ВЕЛИКА ПЛАНА, бр. 3000 од дана 21.05.2026. године,
3. Услови прикључка на јавни пут за потребе израде урбанистичког пројекта, ЈКП „МИЛОШ МИТРОВИЋ” ВЕЛИКА ПЛАНА, бр. 2733, од дана 21.05.2026. године,
4. Услови за потребе израде урбанистичког пројекта, „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА”, ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, СЕКТОР ЗА МРЕЖЕНЕ ОПЕРАЦИЈЕ, СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД, бр. 200407/2-2026, од дана 15.05.2026. године,
5. Услови за потребе израде урбанистичког пројекта, „СРБИЈАГАС”, СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ, бр. 06-07-20/683/1, од дана 21.05.2026. године,

ПР-ЕНГ-01.19/01

Огранак Електродистрибуција Смедерево
Погон Велика Плана, Момира Гајића бр.1
Велика Плана
Наш број:11.04-193697/2-2026
15 -05- 2026

FLAFI d.o.o. Kragujevac
Мирка Јовановића бр.7
34000 Крагујевац

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+6, на к.п.бр.1534 КО Плана 1 у улици Карађорђевој бр. 30 у Великој Плани

Поводом Вашег захтева, наш број 11.04-193697/1-2026 од 04.05.2026.год, у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословне зграде, спратности По+П+6, на к.п.бр. 1534 КО Плана 1 обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

У ТС 10/0,4 "МУП" р.број 450403 постоји капацитет за прикључење објекта тражене снаге. У циљу прикључења објекта потребно је изградити напојни вод 1 kV, изведен са два подземна кабла РР00-А, 4x150 mm², од ТС „МУП“ до стамбено-пословне зграде у кругу Вашег комплекса.

Странка тј.подносилац захтева је у обавези да реши имовинско правне односе са власницима земљишта које је потребно за изградњу прикључног кабла и мерног места.

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,

Руководилац погона

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Страна 1 од 1



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.

Жиро рачуни: 160–7096–31 *Banca Intesa*
ПИБ: 101174845 Матични број: 07160763

Датум
21.05.2026.

Наш знак:

Ваш знак:

Наш број:
3000

Ваш број:

ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за изградњу стамбено пословне зграде на к.п.бр. 1534 КО Велика Плана 1, у улици Карађорђевој бр.30 у Великој Плани

Поштовани,

Поводом Вашег захтева број 2732 од 07.05.2026. године, заведеног код ЈКП „Милош Митровић“ из Велике Плане, у којем тражите услове од сектора за водовод и канализацију за израду Урбанистичког пројекта и прикључивање стамбено пословне зграде чија је изградња планирана на катастарској парцели бр. 1534 у КО Велика Плана 1, а која се на истоку ослања на саобраћајницу Карађорђева, а на југу на новоизграђену саобраћајницу на к.п.бр.1535/1 КО Велика Плана 1, увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће

УСЛОВЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Јавна водоводна мрежа

На наведеној локацији где планирате изградњу стамбено пословне зграде на к.п.бр. 1534 КО Велика Плана 1, у улици Карађорђевој бр.30, постоји изграђена јавна водоводна мрежа и то следећа деоница:

- Деоница јавне водоводне мреже изграђена од полиетилена високе густине (PEHD) називног пречника DN100 (DNOD110). Поменута деоница јавне водоводне мреже изграђена у саобраћајној конструкцији саобраћајнице Карађорђева, а на к.п.бр. 2930 у КО Велика Плана 1, дуж њене западне стране;

(приказано на прегледној ситуацији у прилогу)

Техничке могућности за прикључење стамбено - пословне зграде на јавну водоводну мрежу постоје и то на деоницу РЕНД DN100 која је изграђена у саобраћајној конструкцији саобраћајнице Карађорђева, а на к.п.бр. 2930 у КО Велика Плана 1.

Обавеза инвеститора је изградња водомерног шахта на катастарској парцели инвеститора, највише 2м од регулационе линије. У водомерном шахту се врши раздвајање санитарне и хидрантске мреже.

Водомерни шахт мора бити одговарајућих димензија тако да обезбеди уградњу свих прикључних елемената као и уградњу следећих елемената:

- Водомер за санитарну воду за стамбене објекте
- Водомер за санитарну воду за пословне објекте
- Водомер за хидрантску мрежу

Укупан максималан расположиви капацитет је 10л/с.

Потребна је уградња регулатора протока (због ограничења дозвољеног протока).

Расположиви радни притисак на јавној водоводној мрежи у овом делу јавне водоводне мреже износи око 4 bar-a.

Техничке могућности за прикључење водоводне мреже стамбено - пословне зграде на јавну водоводну мрежу постоје, а тачно место прикључења и техничке услове за пројектовање и прикључење за потребе исходавања локацијских услова за предметни објекат дефинисаће се и прописати кроз редован поступак у оквиру обједињене процедуре (ЦЕОП).

Јавна канализација фекалних отпадних вода

На наведеној локацији где планирате изградњу стамбено пословне зграде на к.п.бр. 1534 КО Велика Плана 1, у улици Карађорђевој бр.30, постоји изграђена јавна канализација отпадних вода и то следећа деоница:

- Деоница јавне канализације отпадних вода изграђена од керамичких цеви називног пречника DN 250. Поменута деоница изграђена је у коловозној конструкцији саобраћајнице Карађорђева, а на к.п.бр. 2930 КО Велика Плана 1 на дубини од цца 2м;

(приказано на прегледној ситуацији у прилогу)

Техничке могућности за прикључење канализационе мреже стамбено - пословне зграде на јавну канализацију отпадних вода постоје, а тачно место прикључења и техничке услове за пројектовање и прикључење за потребе исходавања локацијских услова за предметни комплекс дефинисаће се и прописати кроз редован поступак у оквиру обједињене процедуре (ЦЕОП).

Обавеза инвеститора је изградња ревизионог канализационог шахта на катастарској парцели инвеститора, 1 - 2м од регулационе линије и са дубином од минимум 1,6м од коте терена. У ревизионом шахту се врши спајање унутрашњих канализационих инсталација са прикључном цеви. Није дозвољено да се ревизиони канализациони шахт изгради у подрумским просторијама будућег објекта.

Прикључни шахт мора бити водонепропусна, независна комора/шахт која ће имати независан улаз и неометан приступ са спољне површине, односно да не сме имати везу са подрумским просторијама.

Сви остали услови везани за прикључење на јавну ВиК мрежу, дефинисани су Сепаратом о условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу на територији општине Велика Плана (односно, о техничким условима изградње) из априла 2025. године, који је доступан за преузимање на званичној web адреси ЈКП „Милош Митровић“ Велика Плана (www.jkpmilosmitrovic.rs).

НАПОМЕНА: Ови Услови се издају подносиоцу захтева искључиво за потребе израде урбанистичког пројекта (УП) и не могу се без ближе дефинисаних услова користити за потребе исходавања локацијских услова.

Још једном истичемо да ће ближе дефинисане услове за пројектовање и прикључење за потребе исходавања локацијских услова који ће моћи да се користе као подлога за израду остале техничке документације за изградњу и прикључење предметног комплекса надлежно предузеће ЈКП „Милош Митровић“ из Велике Плана прописати у редовном поступку у оквиру обједињене процедуре (ЦЕОП).

Прилог:

1. Прегледна ситуација водоводне и канализационе инфраструктуре

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: 80-2-3000-2026

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:

$(20 \text{ бодова/нч} \times 2 \text{ норма часа} \times 125,00 \text{ РСД/боду}) + \text{ПДВ } 20\% = 6.000,00 \text{ РСД}$

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

Обрађивач:

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



Директор



Бојан Савић, спец. струк. инж. електр. и рачун.

*Izvor podataka: Vod.mreža - Projekat izvedenog stanja Component 3(V.Plana i S.Palanka), kan.mreža - Šematski prikaz infrastrukture za koju ne postoje Projekti za izvođenje i Projekti izvedenog objekta;



ИВАН
ПЕТРОВИЋ

013077138 Sign

Digitally signed by ИВАН
ПЕТРОВИЋ 013077138

Sign

Date: 2026.05.22
13:56:40 +02'00'

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
МИЛОШ МИТРОВИЋ
Велика Плана, Војводе Мишића 1

Јавно комунално предузеће МИЛОШ
МИТРОВИЋ
Сектор за урбанизам
Велика Плана, Ул. Николе Пашића бр. 19
Тел/факс: 026 514-858,
Број рачуна: 160 – 7096 - 31

Број: 2733/26

Датум: 21.5.2026.

ФЛАФИ ДОО КРАГУЈЕВАЦ

Мирка Јовановића бр. 7
34000 Крагујевац

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Урбанистичког пројекта
на к.п.бр. 1534 КО Велика Плана 1

У вези вашег захтева за утврђивање услова за прикључак на јавни пут – Улицу Карађорђевој у Великој Плани, а за потребе израде урбанистичког пројекта и изградње стамбене зграде за вишепородично становање на к.п.бр. 1534 КО Велика Плана I, инвеститора ФЛАФИ доо Крагујевац, Јавно комунално предузеће „Милош Митровић“ као организација којој су поверени послови урбанизма и управљања јавим путевима на подручју општине Велика Плана, утврђује следеће услове за прикључак на јавни пут – Улицу Карађорђевој:

1. Предметна грађевинска парцела састављена од к.п.бр. 1534 КО Велика Плана I има приближну форму правоугаоника. Са источне стране комплекс се ослања на Улицу Карађорђевој к.п.бр. 2930 КО Велика Плана I а са јужне на други крак улице Карађорђевој к.п.бр. 1535/1 КО Велика Плана I. Улица је са две коловозне траке укупне ширине 9,50 - 10.0m (ширина коловоза 5,50 m) и са обостраним тротоаром уз коловозне траке.

2. Колски прилаз на парцелу за потребе објекта решава се са Улице Карађорђевој, и то са колским прилазом ширине до 6 m. Колски улази, односно излази, се лоцирају приближно према графичком приказу, минимално удаљени од раскрснице 12,00 m. Паркинг места комплекса не смеју заузимати део тротоара (регулационе ширине улице). Могуће је појединачно паркирање из другог крака улице Карађорђевој са јужне стране, потребно површину укрштања колског прилаза са тротоаром (простор између коловоза и регулационе линије) хоризонтално обележити.

3. Колски улаз и излаз се на коловоза уливају без нагле денивелације. Евентуалне капије колског улаза мора да буду увучене у односу на регулациону линију како би се омогућило маневрисање и кретање путничких и комуналних возила приликом улаза и излаза искључиво на парцели инвеститора.

4. Атмосферске воде са комплекса не смеју се сливати на јавну површину – улицу.

5. Комплекс вишепородичне стамбене зграде се планираним колским прилазима и прилазима паркинг местима, непосредно се ослања на коловоз ул. Карађорђевој и пресеца пешачка кретања тротоаром (простор између коловоза и регулационе линије), па је потребно површину укрштања колског прилаза са тротоаром (простор између коловоза и регулационе линије) хоризонтално обележити – пешачка зебра. Укрштање колског прилаза и тротоара се решава без наглих промена нивелете тротоара.

6. Кретање пешака тротоаром има приоритет у односу на кретање возила колским прилазом, и у складу са тим поставити одговарајућу хоризонталну и вертикалну сигнализацију на колском прилазу.

7. Све елементе прикључка на јавну површину унутар комплекса (колски и пешачки прилази, улазне капије и сл), треба да буду у техничкој документацији

инвестиције (урбанистички пројекат и пројекат за грађевинску дозволу – пројекат уређења терена) и треба их извести пре издавања употребне дозволе.

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 3, 4, 5, и 6. на јавној површини – улици изводи ово јавно предузеће као управљач улице на основу посебног пројекта и одобрења за изградњу и посебног уговора који је инвеститор зграде на к.п.бр. 1534 КО Велика Плана I као финансијер, дужан да закључи са управљачем улице 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 обе улице. Ограда комплекса према улици није обавезујућа. Уколико се ограда поставља, капије се не смеју отворати према јавној површини.

13. Приликом извођења радова на изградњи објекта не сме се ни у једном тренутку, ни на који начин угрозити нормално кретање пешака и возила улицама у окружењу комплекса. За евентуално 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.

Саставни део ових услова је Графички приказ.

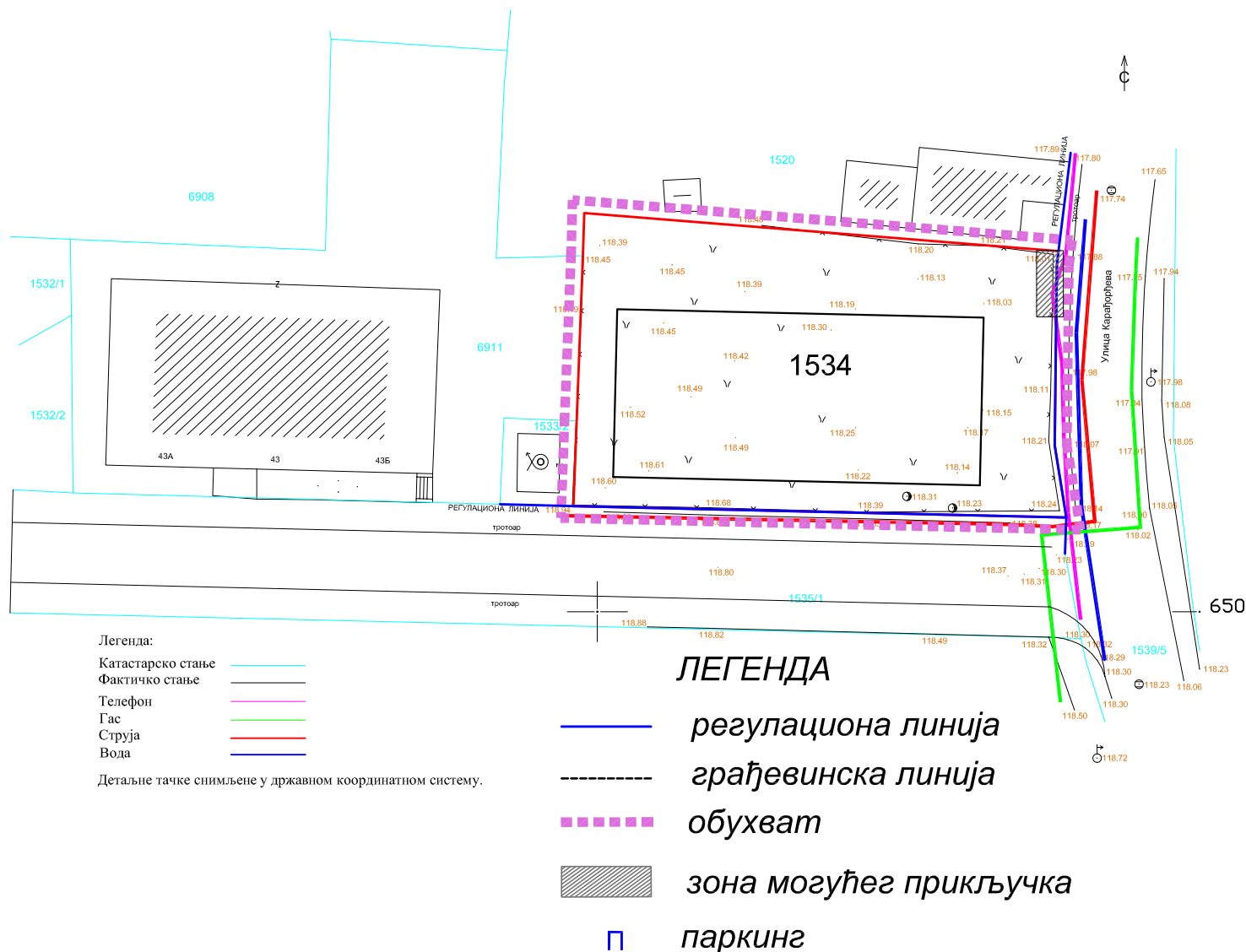
Овај Акт се издаје подносиоцу захтева ФЛАФИ доо Крагујевац ради израде урбанистичког пројекта и прибављања локацијских услова и грађевинске дозволе за изградњу вишепородичне стамбене зграде на к.п.бр. 1534 КО Велика Плана I, и у друге сврхе и за потребе другог инвеститора се не може користити.

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 80-2733/26.

За ЈКП Милош Митровић
Обрађивач:



Иван Петровић, диа



P = 1 : 500

ИНВЕСТИТОР	ФЛАФИ доо Крагујевац
Катастарска парцела	1534
Катастарска општина	Велика Плана I
Величина парцеле	923,0 m2
Урбанистичка зона	градски центар
Пореска зона	1

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 200407/2-2026

ДАТУМ: 15.05.2026

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

Сектор за мрежне операције

Служба за планирање и изградњу мреже Београд

Ул. Новопазарска бр. 37-39, 11000 Београд

FLAFI
DOO Kragujevac

34000 Крагујевац
Ул. Мирка Јовановића 7

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословне зграде на кп 1534 КО Велика Плана 1

Поступајући по вашем захтеву, заведеним у Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. под бројем 200407/1-2026, дана 04.05.2026. године, у циљу заштите постојећих објеката мреже електронских комуникација Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ А.Д. зона одржавања организационе целине у Смедереву, након извршеног прегледа достављене техничке документације, достављамо вам положај постојећих и планираних објеката мреже електронских комуникација и услове за пројектовање и прикључење планираног објекта на телекомуникациону мрежу према приложеној ситуацији, а за потребе израде Урбанистичког пројекта, за објекат:

пословно стамбена зграда на кп 1534 КО Велика Плана 1 у Ул. Карађорђева 30 у Великој

Плани, под следећим условима:

1. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и ТК и ТОСМ каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

2. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија“ А.Д., Служба за планирање и изградњу мреже Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Смедерево ул. Карађорђева бр. 8 11300 Смедерево, контакт особа Јовица Невенкић, телефон број: 026/616-216, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај и дубина и дефинисали коначни услови заштите ТК каблова;

3. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних инсталација од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације мреже електронских комуникација, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

На делу на коме се планира извођење радова на изградњи предметног објекта, „Телеком Србија“ А.Д. има подземне објекте електронских комуникација – бакарни примарни кабл већег капацитета дуж улице Карађорђева и оптички кабл по стубовима ЕДС-а. Посебну пажњу посветити наставку на бакарном каблу који се налази испред кп 1534 који треба заштитити од преласка грађевинских машина и тешких возила која се буду користила приликом изградње објекта.

По изради и прихватању Урбанистичког пројекта, неопходно је да се инвеститор обрати Телекому Србија А.Д. преко поступка **обједињене процедуре**, захтевом за издавање услова за пројектовање и прикључење објекта на мрежу електронских комуникација, са подацима о заинтересованости за услуге које Телеком Србија А.Д. може обезбедити прикључењем објекта на своју мрежу (телефонија, ИП телевизија, брзи интернет, *WiFi* ...), као и планираном броју и месту на коме ће прикључци и услуге бити потребни. Неопходно је пројектом планирати подземну приводну ТК канализацију од новопланираног објекта према улици Карађорђева, полагајући у ров на дубини не мањој од 60cm једну цев ПЕØ50mm. Цев завршити, са једне стране у гаражном делу планираног објекта а на другом крају на граници парцеле и улице Карађорђево, остављајући резерву цеви не мање од 3m. Од места продора цеви у објекат до места планиране концентрације електронских комуникација у улазном делу ходника објекта, трасу за полагање приводног кабла реализовати постављањем металних носача каблова потребних димензија по плафону гараже и ребрастим цевима кроз спратне плоче објекта. Тако положене цеви предвидети искључиво за полагање телекомуникационих каблова Телекома Србија А.Д.

Тачан начин изградње привода као и предлог унутрашњег развода по планираним објектима, одредиће се, по прихватању урбанистичког пројекта, накнадним условима кроз ЦЕОП процедуру када будемо имали поставни план целог комплекса и уз консултације са надзорним органом испред Телекома Србија А.Д.;

4. Још једном скрећемо пажњу да је зона ваших планираних радова такође и зона изграђене мреже електронских комуникација, те да би евентуално оштећење постојећих каблова изазвало прекид саобраћаја електронских комуникација, као и знатну материјалну штету;

5. Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и карактеристика постојећих ТК објеката и каблова;

6. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);

7. У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ А.Д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);

8. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, инвеститор/извођач радова је у обавези да промене пријави и затражи измену услова;

9. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објеката „Телекома Србија“ А.Д., неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име „Телекома Србија“ А.Д. покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. „Телеком Србија“ А.Д. ће у својству инвеститора измештање/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта, за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун „Телекома Србија“ А.Д., о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором;

10. Извод из Пројекта који садржи свеску са решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србија“, пример материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“ А.Д. треба доставити обрађивачу услова ради верификације;

11. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката „Телекома Србије“ А.Д. изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинско-правних односа, исте регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ А.Д. пре почетка изградње;

12. Уколико се за предметне радове не ради Пројекат за грађевинску дозволу, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради Пројекат за измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе;

13. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови;

14. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ А.Д.;

15. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова угрожених изградњом, на које је „Телеком Србија“ А.Д. дао своју сагласност. За не поступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност;

16. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 (петнаест) дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија“ А.Д. као и пре почетка грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати „Телекому Србија“ А.Д. Одељењу за планирање и изградњу мреже Смедерево, у чијој надлежности је зона планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон);

17. „Телеком Србија“ А.Д. ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија“ А.Д., као и праћењу предметних грађевинских радова. **Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д.;**

18. По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести предузеће „Телеком Србија“ А.Д. да су радови на изградњи објекта, за које су тражени услови, завршени. У случају када је инвеститор урадио Главни пројекат измештања ТК објекта, инвеститор је обавезан да предузећу „Телеком Србија“ А.Д. достави сву потребну документацију неопходну за добијање употребне дозволе;

19. По завршетку радова на измештању ТК објекта и изградњи приводне ТК канализације за предметни објекат, потребно је извршити контролу квалитета извршених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави техничку документацију изведеног стања, елаборат геодетског снимања и потврду да је елаборат предат на картирање, као и податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије;

20. Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објекта/каблова и изградњи кабловске ТК канализације, изврши пренос основних средстава за новоизграђени део у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. како би у складу са Законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање;

21. Након завршетка свих активности дефинисаних Уговором, потребно је да одговорна лица за праћење реализације Уговора доставе „Телеком Србија“ А.Д. Служба за планирање и изградњу мреже Београд, Одељење за планирање и изградњу мреже Смедерево, Ул. Карађорђева бр. 8, 11300 Смедерево - потписан Записник;

22. Ови **технички услови важе годину дана од дана издавања**. По истеку рока важности обавезно је подношење захтева за обнову техничких услова.

Особа за контакт испред „Телекома Србија“ А.Д. је Јовица Невенкић,
тел.: 026 616 216

С поштовањем,

Шеф Службе

Бојан Фундук, дипл. инж.

Прилог:

- Ситуација





Сектор за развој

FLAFI DOO KRAGUJEVAC

Мирка Јовановића 7

34000 Крагујевац

ПАК 550622

Ваш број: _____

Наш број 06-07-20/683/1

Датум: 21-05-2026

РН 728/26

Предмет: Услови за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословне зграде на к.п. 1534 КО Велика Плана 1 у улици Карађорђева бр.30, у Великој Плани

Поштовани,

У вези Вашег захтева за издавање услова за израду Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено пословне зграде на к.п. 1534 КО Велика Плана 1 у улици Карађорђева бр.30, у Великој Плани, обавештавамо Вас да је у обухвату предметног Урбанистичког пројекта у надлежности ЈП „Србијасгас“:

- дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви максималног радног притиска (МОР) 4 bar – изграђен и у функцији,

што је приказано на ситуацији приложеној уз овај допис.

Трасе гасовода и положај објекта дате у прилогу су информативног карактера и за израду плана користити званичне и ажурне податке о висинском и ситуационом положају изведених инсталација ЈП "Србијасгас" из надлежног катастра и катастра подземних водова. Због могућег одступања података из катастра подземних водова од стања на терену, при извођењу радова неопходно је извршити пробне ископе ("шлицовања") ради утврђивања тачног положаја гасовода (при извођењу објекта за које су издати локацијски услови и грађевинска дозвола на основу Урбанистичког пројекта).

Да би се омогућило снабдевање природним гасом потрошача у обухвату Урбанистичког пројекта, потребно је у оквиру урбанистичког пројекта, у складу са достављеним подацима предвидети изградњу:

1. Групног гасног прикључка МОР 4 bar од места прикључења на дистрибутивни гасовод до регулационе станице.
2. Регулационе станице потребног капацитета.
3. Немереног дела гасне инсталације од регулационих станица до мерних сетова.
4. Мерних сетова: $Q_{\max} = 6 \text{ m}^3/\text{h}$, тако да сваки власник просторне целине у објекту има посебно мерење потрошње гаса.

Напомена:

Потребно је при изради Урбанистичког пројекта поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација, а у складу са:

- Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 086/2015),
- и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста).

Технички услови за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката:

1. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода од је 1 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама и пругама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу са условима управљача пута.

Приликом укрштања гасовода са железничком пругом минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага железничке пруге износи 1,5 m.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

2. Минимална хоризонтална растојања подземних полиетиленских гасовода МОР 4 bar од надземне електро мреже и стубова далековаода су:

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	5	10
$35 \text{ kV} < U$	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековаода.

3. Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

Капацитет m^3/h	МОР на улазу		
	$\text{MOP} \leq 4 \text{ bar}$	$4 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 10 \text{ bar}$	$10 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 16 \text{ bar}$
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 до 1500	3m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	5 m	8 m	10 m
од 6001 до 25000	8 m	10 m	12 m
преко 25000	10 m	12 m	15 m
Подземне станице	1 m	2 m	3 m

Растојање из табеле се мери од темеља објекта до темеља МРС МС, односно РС.

4. Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од осталих објеката су:

Објекат	МОР на улазу		
	$\text{MOP} \leq 4 \text{ bar}$	$4 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 10 \text{ bar}$	$10 \text{ bar} < \text{MOP} \leq 16 \text{ bar}$
Железничка или трамвајска пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m	8 m
Ауто пута	15 m	15 m	15 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих	10 m	12 m	15 m

пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова			
Извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < MOP ≤ 16 bar:		
	1 kV ≥ U	Висина стуба + 3 m*	
	1 kV < U ≤ 110 kV	Висина стуба + 3 m**	
	110 kV < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**	
	400 kV < U	Висина стуба + 5 m**	

* али не мање од 10 m.

** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана

5. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

У случајевима кад се локацијски услови издају само на основу планског документа (без прибављања услова) потребно је предвидети посебне мере заштите изграђених гасовода.

1. У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода MOP 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијас" на терену.
2. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом. Замену обавезно изводе радници ЈП "Србијас" о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења.
3. Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
4. У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
5. Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.

6. Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
7. У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
8. Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне samozапалењу.
9. Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о гасу (Сл. гласник РС, бр. 109/2025), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

6. Заштита гасовода – израда пројектно – техничке документације

Уколико постоји потреба за изградњом објеката у оквиру Урбанистичког пројекта за које се не може обезбедити поштовање услова о потребним удаљењима и нивелационим растојањима од гасних инсталација, потребно је предвидети заштиту гасовода - постављање гасовода у заштитну цев, механичку заштиту гасовода и/или измештање гасовода. Измештање дистрибутивних гасовода се може извести само у јавну површину. За измештени гасовод је потребно обезбедити плански основ са елементима за детаљно спровођење за нову трасу гасовода.

За заштиту гасовода за коју је неопходна интервенција на гасоводу потребно је пре усвајања Урбанистичког пројекта прибавити начелну сагласност ЈП "Србијас". Прибављена начелна сагласност је привремена до склапања Уговора о измештању са ЈП "Србијас" којим се дефинишу све међусобне обавезе Инвеститора објеката и ЈП "Србијас".

Закључење Уговора се покреће на основу обраћања Инвеститора објеката који су предмет услова тзв. Писмом о намерама за закључење Уговора о заштити/измештању, а све у складу са чланом 104. Закона о гасу са предлогом трасе измештеног гасовода.

Измештање гасовода и/или изградња дела гасовода се ради у посебном поступку (по посебној грађевинској дозволи).

Сви трошкови приликом извођења радова на заштити гасовода и измештању гасовода и/или изградња дела гасовода (као последице измештања гасовода) падају на терет Инвеститора новопроектваног објекта.

Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

Прилог: као у тексту

С поштовањем,


Владимир Ликић, дипл.инж.маш.

JP " SRBIJAGAS"

21000 Novi Sad, Bulevar oslobođenja 69
PIB: 104056656, MB: 20084600

Račun broj: 638888/26

Mesto izdavanja: Beograd
Datum izdavanja: 21.05.2026
Datum dospeća: 04.06.2026
Datum prometa: 21.05.2026

317434

FLAFI DOO - Kragujevac
Mirka Jovanovića br.7
34110 Kragujevac 10
PAK: 550622
PIB: 114235498 MB: 21992321
Šifra za knjiženje: EP314289

Na osnovu: zahteva 06-07-20/683/04.05.2026

Radni nalog: RN728/26/12.05.2026

I	Opis	Iznos	PDV%	PDV	Iznos sa PDV
1	Zahtev za izdavanje uslova za priključivanje na distributivnu mrežu gasovoda za planiranu izgradnju stambeno poslovne zgrade na k.p. br. 1534 KO Velika Plana 1, u ulici Karađorđevoj br.30 u Velikoj Plani.	11,253.98	20.00%	2,250.80	13,504.78
Ukupno		11,253.98		2,250.80	13,504.78

Rok za izmirenje računa je 04.06.2026.

Uplatu izvršiti u korist JP Srbijagas, Novi Sad, Bulevar oslobođenja 69
na tekući račun 105-505063-77, poziv na broj 638888/26,
svrha uplate : Uslovi.

Reklamacije i informacije: 011/3539-325

Račun važi bez pečata i potpisa.

Sastavio:
B.A.,A.D.

Kontrolisao:
M.L.

Centar za poreze:
D.O.

Odobrio:
M.Z.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде По+П+6
на катастарској парцели бр. 1534 КО. Велика Плана I

1. УВОД

Повод израде пројекта је стварање и провера свих релевантних предуслова за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде, предвиђене као слободностојећи објекат, спратности По+П+6, на катастарској и грађевинској парцели број 1534 у насељу Велика Плана. Поред изградње колективног стамбеног објекта са гаражом у подруму и локалима у приземљу, планира се формирање неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији становања.

Изградња вишепородично - пословног објекта планирана је на грађевинском земљишту у приватној својини. Предметна парцела је изграђена, тако да је локација опремљена скоро свим инфраструктурним системима, а за недостајуће постоје предуслови. У коридору ободних јавних саобраћајница постоје изграђени дистрибутивни инфраструктурни водови, а неке од њих је неопходно доградити.

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 – ужи градски центар I – зона породичног 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, 63/2023 и 91/2025),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19, 47/2025 и 40/2026),
- 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, 30/16, 34/23 и 12/24)

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом чини једна катастарска парцеле број 1534 КО. Велика Плана I, која је уједно и грађевинска.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом наведене катастарске парцеле, али захвата и нешто шире посматрано подручје.

Обзиром да се будући објекат налази на раскрсници две градске саобраћајнице, анализом су обухваћени и појаси регулације обе саобраћајнице. На истоку је Улица Карађорђева, док је на

југу неименована саобраћајница. Саобраћајница на југу је улични коридор и колска комуникација која спаја Булевар Деспота Стефана и Улицу Карађорђеву. Углавном у Карађорђевој улици су положени дистрибутивни инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује, а осим тога, поменуте улице су врло битне и у саобраћајном смислу за повезивање новог објекта.

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, 30/16 и 34/23) 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

1. Ужи градски центар.

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

Општа правила регулације за планирање и изградњу објеката у зони Ужи градски центар 1

- 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 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).
- За изградњу стамбених зграда са више од четири засебне јединице стамбеног или пословног простора (стамбене и стамбено-пословне зграде са колективним становањем) минимална величина грађевинске парцеле је 600 м²,
- Објекат на парцели може бити постављен као слободностојећи објекат или као објекат са физичким ослоном на други објекат на суседној парцели,
- Удаљеност новог објекта од другог објекта, односно од границе суседне парцеле прописано је у посебним правилима градње Плана генералне регулације.
- Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена. Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м.
- Максимална светла висина објекта:
 - 5,5 м за пословни простор као што су трговине, административни простори, банке и сл.
 - 3,2 м за стамбене просторе
 - 4,0 м висина слемена у односу на коту највише таванице
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је 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 ступнице 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. Ступнице 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 паркинга 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 паркинга места износи 60% од укупног броја соба или апартмана,
- 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 паркинга 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 паркинга места треба планирати по једно дрво,
- Приликом изградње стамбених објеката, у партерном уређењу грађевинске парцеле проценат уређених зелених површина не може бити мањи од 20 %,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови оградe 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, према улици до 1,8 м,
- Непрозрачна зидана ограда стубове оградe мора имати на земљишту власника оградe,
- 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 етаже које се користе за помоћни и гаражни простор,
- Индекс заузетости за зону Ужи градски центар је 75%.

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

- Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 5 и више стамбених јединица.
- Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти),
- На парцели се могу градити вишепородични слободностојећи, и објекти у прекинутом низу,
- Грађевинска линија у Карађорђевој улици (источна страна) је 6,0 м, а у неименованој улици на југу је повучена за 2,5 м у односу на појас регулације јавног земљишта.
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м,
- Спратност вишепородичних стамбених објеката у зони већих густина становања, као што је ужи градски центар, може бити од П+3 до По+П+8,
- Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,
- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 м² корисне површине пословног простора,
- Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објеката у габариту, подземно испод габарита објекта или надземно на грађевинској парцели,
- На једној грађевинској парцели могу бити изграђени један или више 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 изградња вишепородичног стамбено - пословног објекта припада катастарској општини Велика Плана I и унутар је границе грађевинског земљишта насеља. Налази се у зони ужег центра Велике Плане у којој су поред индивидуалног и колективног становања заступљени јавни објекти и спортско – рекреативне целине Вел. Плане. Терен будуће изградње се налази на занимљивој локацији постојећег градског ткива. Предметно земљиште је позиционирано близу раскрснице улица Николе Пашића, Карађорђевог и Булевара Деспота Стефана у непосредној близини економског и административног центра насеља. Како се од раскрснице залази дубље дуж Булевара Деспота Стефана, преовлађују објекти јавне намене и једнопородични стамбени објекти нешто старијег датума градње.

Локација се главном подужном фасадом, са јужне стране, директно наслања на постојећу неименовану колску комуникацију, која је терцијалног саобраћајног значаја за Велику Плану, али јој је положај такав да спаја Булевар Деспота Стефана (на западу) и Улицу Карађорђевог (на истоку). Задња и бочна фасада објекта оријентисане су ка унутрашњем дворишту. Задња, северна фасада зграде ослања се на интерни пут на парцели, који је уједно колска саобраћајна рампа ка

гаражи. Колски улаз – излаз ка гаражи је управан на главну, приступну, јавну саобраћајницу – Карађорђевој улици.

У непосредној близини предметне локације су јавни и индивидуални стамбени објекти. На суседној парцели на западу је 2020. године изграђен вишепородичан стамбено – пословни објекат, спратности П+5. На истоку и југу, са друге стране Карађорђевој улици и Улици Николе Пашића су колективни стамбени објекти, махом осредње спратности и са локалима у приземљу. Цео крај је врло миран и скроман. На раскрсници улица Николе Пашића и Карађорђевој је реализована пословна зграда МУП-а

Предметна грађевинска парцела бр. 1534 КО. Велика Плана I је изграђена и комунално углавном опремљена, али инсталацијама скромног пречника. Свакако недовољно за потребе новог објекта.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1 катастарска и грађевинска парцела број 1534 КО. Велика Плана 1, представља остало, делимично изграђено грађевинско земљиште и то: 114 м² под објектом + 500 м² земљиште уз зграду + 309 м² воћњак 2. класе. Укупна површина парцеле је 923 м², односно 9,23 ари.

Парцела број 2930 КО. Велика Плана 1 је улични коридор Карађорђевој улици. Ради се о осталом, грађевинском земљишту у јавној својини, којим управља Општина Велика Плана. Улични коридор Улице Карађорђевој, у зони израде пројекта, чини асфалтирани коловоз ширине ~ 6,0 и обострани неизграђени појас са сваке стране улице, променљиве ширине. Карађорђевој улица у саобраћајном смислу повезује улицу Николе Пашића са улицом Јована Дучића.

Са јужне стране парцелу 1534 тангира изграђена колска комуникација на парцели број 1535/1 КО. Велика Плана 1, површине 1042 м². Коридор улице је остало грађевинско земљиште, у јавној својини, којом управља општина Велика Плана.

Суседна парцела на југозападу број 1533/2 је мала парцела површине 43 м² на којој је изграђена трафостаница у власништву Општине Велика Плана. Западни део предметне парцеле 1534 се граничи са изграђеном парцелом број 6911, (површине 1079 м²). Ради се о стамбено – пословном објекту, а парцела је остало земљиште које припада већем броју приватних лица.

На северу предметна парцела се граничи са парцелом број 1520, укупне површине 526 м². На парцели 1520 постоји изграђен један породичан стамбени објекат површине 74 м² + помоћна зграда 30 м² + помоћна зграда 8 м² + земљиште уз зграду 414 м². Својина је државна, а право коришћења поседује приватно лице.

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.).

5.3 Карактеристике терена

Терен на коме је планирана реализација пројекта је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је од запада према истоку и од југа према северу. Висинске коте се крећу у просеку од 118,01 до 118,60 мнв. На основу овога се види да су постојећи падови на локацији врло мали, а да је земљиште пространо и подесно за изградњу. Пад терена је од југозапада према североисточном углу, а североисточни угао је оријентисан према Карађорђевој улици као јавној саобраћајници.

Предметни објекат је лоциран на раскрсници две саобраћајнице. Обе саобраћајнице, Улица Карађорђева (на кат. парцели бр. 1539/5) и неименована колска комуникација (на кат. парцели бр. 1535/1), су могући приступни саобраћајни коридори за предметну парцелу број 1534.

Улица Карађорђева је секундарна градска саобраћајница, док неименована колска комуникација поседују терцијални саобраћајни значај у насељу. Обе јавне саобраћајнице које тангирају предметни комплекс поседују подужне падове. У Улици Карађорђевој подужни пад је присутан од југа према северу и креће се од коте 118.30 до коте 117.75 мнв. у зони израде Урбанистичког пројекта. У неименованој саобраћајници на југу подужни пад је од запада према истоку и креће се од коте 118.88 до коте 118.30 мнв.

Коловоз Карађорђеве улице је скоро потпуно раван. Својим положајем нема велики саобраћајни и функционални значај, јер углавном повезује стамбене делове насеља, мале густине. Путни појас Карађорђеве улице, у зони израде пројекта, је узак и износи око 9,0 м. Пут је уређено земљиште са двосмерним током, асфалтном подлогом коловоза, изграђеним ивичњацима и углавном изграђеним тротоарима, уског габарита од ~ 1,2 м. Неименована саобраћајница на југу је кратка изграђена саобраћајница која правцем запад – исток спаја Булевар Деспота Стефана и Улицу Карађорђевој. Она поседује малу ширину појаса регулације од 10,0 м, са асфалтним коловозом, ивичњацима и једностраним тротоаром на северној страни. У коридору ове саобраћајнице, на парцели број 1533/2, је у скорије време (2019. године) изграђена нова трансформаторска станица 10/0,4 kV/kV. Одводњавање кишне воде са коловоза улица обавља се слободним падовима – гравитационо, а ободно земљиште углавном упије сву ту воду.

У коридору Карађорђеве су изграђене бројне комуналне и техничке инсталације. Поседује керамички канализациони колектор Ø 250 мм у средишњем делу коловоза. У Улици Карађорђевој је положен водоводни ПВЦ цевовод пречника од Ø 100 мм и гасоводна дистрибутивна линија 114,3 - 120 мм од челичних цеви, под притиском гаса у цеви од 4 бара. У коридору Карађорђеве улице постоји подземна електродистрибутивна линија и две телекомуникационе трасе (бакарна разводна и оптичка ваздушна). Новом неименованом улицом на југу биће трасиран нови подземни прикључни кабл од трафо станице до предметног објекта.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

На земљишном комплексу, расположиве површине 923 м², инвеститор има намеру да изгради стамбено – пословни објекат, као слободностојећи објекат спратности По+П+6, са гаражом за путничка возила у подрумској етажи, локалом у приземљу и становима на спратним етажама. Земљишни комплекс око објекта мора бити опремљен интерном саобраћајном рампом, паркинг површинама на отвореном и зеленим (травнатим) површинама на нивоу партера. За потребе функционисања објекта биће неопходно опремити локацију свим инфраструктурним системима, обезбедити довољан број паркинг места и озелењених површина у складу са издатом Информацијом о локацији и параметрима садржаним у Плану.

У партеру северног и североисточног дела парцеле 1534 се реализује саобраћајна ауто рампа, као колска веза Улице Карађорђеве и подземне гараже. Испод целе површине парцеле стамбено – пословног објекта биће формирана подрумска етажа, комплетно намењена гаражирању путничких возила.

Приземље објекта би унутрашњим зидовима било преграђено на комерцијални и стамбени део. Пословни део зграде у приземљу чинио би један локал, чији би улаз био орјентисани према истоку, а излози према југу и комерцијално интересантној раскрсници улица Николе Пашића и Карађорђеве. Издвојени стамбени део зграде у приземљу организован је око лифтовске и степеништне верикале стамбеног дела зграде.

На чеоној страни објекта, на истоку, испод конзилног препуста 1. спрата објекта, извршила би се организација улаза у стамбени део објекта према степенишној и лифтовској вертикали. У истом чеоном потесу, нешто јужније, планиран је улаз у локал.

Структура станова је базирана на различитој квадратури и сличној функционалној организацији унутар објекта, која се уз мања одступања понавља на типовим спратовима, од 1. до 5. спрата. Шести спрат је измењене основе у односу на првих пет спратова.

Нова стамбена зграда поседоваће по четири стана на 1., 2., 3., 4. и 5. спрату и два већа стана на 6. спрату. По једну степенишну и лифтовску вертикалу. Габарит последња етаже објекта биће у свему једнак са габаритом зграде на нивоу типових спратова, само ће поседовати комфорније стамбене јединице, веће површине.

Објекат има правоугаони облик и прати облик парцеле. Димензије приземља вишепородичног објекта у основи су 17,7 x 13,92 м, док су димензије спратова 18,9 x 16,25 м. У делу приземља остављени су масивни армирано бетонски стубови који чине потпору спратовима зграде. Зид на западној страни зграде је армирано бетонско платно, без отвора. Типске спратне етаже поседују основе које су мало веће у односу на приземну и поседују мање препусте са свих страна како би се разбила монотонија фасада.

Овом инвестицијом је планирана реализација укупно 1. локала и 22 стамбених јединица, са бруто развијеном надземном површином свих етажа објекта од 1842,0 м². Када се томе придода и бруто површина подрума од 911,6 м², укупна бруто површина надземних и подземних етажа објекта износиће 2753,6 м².

Завршна кровна површина објекта изнад 6. спрата биће равна, сакривена иза фасадне атике. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

Планирана зграда у централном простору парцеле 1534 је конципирана са 19 паркинг места у подземној гаражи и са 6 паркинг места на отвореном. Сва паркинг места у подземној гаражи и на отвореном су организована као попречна, а димензионисана за потребе путничких возила.

Нови објекат је слободностојећи и поставља се у оквиру зоне дозвољене изградње. Зона дозвољене градње је дефинисана положајем предњих грађевинских линија у односу на регулациони појас јавних саобраћајница, али и положајем грађевинских линија према суседним парцелама.

Иза објекта, у рубним деловима парцеле према неименованој улици на југу, биће организована паркинг места на отвореном и озелењене површине.

6.2 Намена и организација простора

Грађевинска парцела број 1534 поседује правилан трапезоидни облик. Са површином од 923 м² је довољна за организацију садржаја стамбене и комерцијалне намене, те пружа различите могућности за организацију објекта и пратећег простора. Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима. О односу објекта према грађевинским линијама, односу према околним површинама јавне намене, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан), о организацији зеленила и унутрашњег саобраћаја ...

Више различитих параметара садржаних у Информацији о локацији (број 353-197/2025 -III/06) је утицало на организацију простора унутар предметног комплекса. Најважније просторне одреднице су положај приступне саобраћајнице, индекс заузетости парцеле и њена изграђеност, број обавезних паркинг места и проценат заступљеног зеленила на земљишту око објекта у партеру.

Предметна парцела поседује широк улични фронт према Карађорђевој улици од 22,1 м и још шири улични фронт према неименованој саобраћајници на југу од 40,9 м.

Без обзира што је саобраћајни приступ на простор предметног комплекса 1534 физички могућ са Карађорђевој улици и преко јавне површине са неименоване саобраћајнице на парцели 1535/1, сходно Условима, главни прикључак на јавну саобраћајну површину ће бити остварен искључиво на Карађорђевој улици. Шест паркинг места на отвореном, на југозападном делу парцеле 1534, користиће неименовану саобраћајницу на парцели 1535/1 за потребе паркирања.

Нови стамбено – пословни објекат је организован као слободностојећи објекат у складу са правилима градње. У непосредном суседству, на бочној ободној парцели број 6911 на осталом земљишту, постоји сличан изграђени објекат. Ради се о стамбено – пословном објекту спратности П+5. који је релевантан суседни објекат у директном окружењу, на истој прописаној грађевинској линији.

Према западу приземље новог објекта је постављено на удаљењу од мин. 3,0 м од ивице суседне парцеле (број 6911), а у односу на бочну парцелу на северу (број 1520) више од 5,7 м.

Према јавним површинама (Улици Карађорђевој на кат. парцели 2930) приземље објекта, односно масивни армирано бетонски стубови – носачи спратова су повучени за 6,1 м, а од јужне регулационе линије јавне површине на парцели 1535/1 - 2,5 м.

Спратне етаже новог објекта су у виду препуста избачене у односу на приземље, са свих страна. У односу на прописане главне, предње грађевинске линије препуштање спратова је за дозвољених 1,2 м, са задње стране, према западу, за дозвољених 1,0 м, а на бочном, северном делу објекта према дворишту 1,3 м.

6.3 Регулационо решење

положај објекта на парцели

Планирана вишепородична стамбено – пословна зграда реализоваће се, из функционалних разлога, у средишњем и југисточном делу предметне парцеле 1534, као објекат спратности По+П+6. Поседоваће подземну гаражу, локал у приземљу и станове на спратним етажама.

На тај начин, на све четири стране, паралелно са јавним саобраћајницама, остаје више слободног простора у циљу формирања комфорог дворишта отвореног типа.

Читав нови стамбено – пословни објекат 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.

Суседни објекат на западу је скоро изграђен објекат и такође слободностојећа вишепородична зграда у свему сличног концепта као предметна.

Суседни породични објекти на северу, у ширем окружењу, су скромно грађене куће, старијег датума изградње. Формирани су као слободностојећи објекти на прописаном удаљењу од 6,0 м у односу на линију регулације Карађорђевој улици.

Нови предметни објекат је постављен паралелно са јужном међном линијом. Северна међна линија је дијагонално детерминисана у простору, а нови стамбени објекат је минимално удаљен 5,7 м од северне (бочне) међне линије.

Приземље стамбеног објекта је од јужне ивице парцеле према неименованој саобраћајници (на парцели бр. 1535/1), удаљено 2,5 м, а од источне ивице јавног пута Карађорђевој улици (на парцели бр. 2930) 6,0 м.

Спратне етаже стамбеног дела објекта су врло мало препуштене у односу на приземље, на јужној, источној и западној страни (у виду конзола), а нешто више на северу.

регулациона линија

Предметна грађевинска парцела има правилан, трапезни облик. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта,

предметна парцела бр. 1535, у складу са Планом генералне регулације, се са две стране граничи са површинама осталог грађевинског земљишта и то на кат. парцелама 6911 и 1520, а са три стране (јужне, источне и југозападне), са површинама јавног земљишта. На југу се граничи са коридором неименоване саобраћајнице, на парцели 1535/1, на истоку са коридором Карађорђевог улице на парцели 2930, а на југозападу са парцелом трафостанице, на парцели 1533/2.

То значи да Регулациона линија предметне парцеле бр. 1535 према Копији плана и катастарско – топографском снимку одговара јужној, источној и југозападној међној линији (граница парцеле), чиме је положај регулационе линије стопљен са катастарским ивицама парцеле бр. 1535 и парцела 1535/1, 2930 и 1533/2.

грађевинска линија

У ширем окружењу локације за коју се израђује пројекат, уз обе саобраћајнице су изграђени други стамбени објекти, који својим положајем наговештавају положај будућих објеката. На тај начин је грађевинска линија уличног фронта углавном физички и визуелно препозната.

Планом генералне регулације насеља Велика Плана положај и правац грађевинских линија дуж Карађорђевог улице и дуж нове неименоване саобраћајнице (правац запад – исток) је дефинисан повлачењем објеката унутар блока у односу на регулациони појас површина јавне намене. У Карађорђевој улици грађевинску линију нових објеката је потребно повући за мин. 6,0 м у односу на регулациону линију. Са друге стране према неименованој саобраћајници на југу, прописану грађевинску линију је неопходно повући за 2,5 м у односу на регулациону линију јавног земљишта.

На основу прописаних параметара у смислу удаљења грађевинских линија у односу на обе јавне саобраћајнице је постављен предметни стамбено - пословни објекат. Габарит новог објекта приземља је повучен унутар парцеле за 2,5 м у односу на регулациону линију неименоване саобраћајнице на југу и за 6,0 м у односу на регулациону линију Карађорђевог улице.

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

Планом генералне регулације Велика Плана је дозвољено да спратне етаже вишеспородичних 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 и 1,2 према задњој дворишној страни.

У конкретној ситуацији, на јужној и источној страни, ивице спратних етажа су препуштене 1,2 м у односу на предње грађевинске линије, колико је и дозвољено. Према унутрашњем дворишту, на бочној северној страни, постоје препусти, али они не прелазе бочну грађевинску линију према суседу.

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 темна планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7506231.78	4909660.50
O2	7506232.10	4909674.40
O3	7506214.40	4909674.81
O4	7506214.09	4909660.94

6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по две равни. Нагиб терена је од запада према истоку и износи 0,95 -1,1 % и од југа према северу од 0,5 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 118,01 до 118,60 мнв.

Пад је присутан и дуж коловоза Карађорђевој улици, односно дуж коловоза неименоване улице на југу. Падови у Карађорђевој улици су усмерени дуж поменуте улица од средишта раскрснице према северу и креће се од коте 118.32 до коте 117.65 мнв. у зони израде урбанистичког пројекта. У неименованој саобраћајници (која спаја булевар Деспота Стефана и ул. Карађорђевој) пад коловоза је од запада према истоку и креће се од коте 118.88 до коте 118.19 мнв., која је у зони раскрснице. Терен је стабилан и добре носивости.

Обе саобраћајнице – Улица Карађорђевој и нова неименована саобраћајница поседују изграђене коловозе, ивичњаке и углавном изграђене тротоаре. То значи да су површине јавне намене дефинисане и да поседује висинске коте које се мало могу кориговати, али са којима се мора рачунати приликом израде техничке документације.

Висинска кота пода приземља и улазне партије (хола) вишепородичног стамбено - пословног објекта, је планирана на коти +118,43 мнв и биће 15 цм вишља у односу на коту бетонске (вибропресоване) подлоге испред улаза у објекат. У тренутку када се буду изводиле тротоарске површине, пад орјентисати од ивице тротоара према зеленим површинама по ободу објекта и од објекта према коловозу улице. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1,5% од објекта и са пешачких површина.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота 118,43 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља новог објекта. Подрумска етажа биће 3,85 м нижа (на коти 114,58 мнв.), а чиста висина подрума биће 355 цм. Конструктивна висина приземне етаже износиће 520 цм, а 1.спрат ће бити организован на коти 123,83 мнв. Конструктивна висина стамбених етажа биће 280 цм. Кровни венац објекта је планиран на 24,80 м вишље у односу на коту приземља.

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Индекс заузетости парцеле (однос између бруто хоризонталне пројекције 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 предметне парцеле бр. 1534 која је у власништву инвеститора, а намењена реализацији вишепородичног стамбено - пословног објекта - 923 м², односно 9,23 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 243,64 м²
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбеног објекта 1842,40 м²

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{243,64}{923} \times 100 = 26,40 \% < 75 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$\text{Сиз} = \frac{1842,40}{923} = 2,84 < 4.0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног вишепородичног стамбено - пословног објекта – По+Пр+6 (приземље + шест спратова)
- објекат на врху, изнад 6. спрата поседује раван кров
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – преко 6,9 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 6,0 м
- апсолутна, реперна кота околног терена - +118.43 (релативна кота +0.00) – кота приземља новог вишепородичног стамбено - пословног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 24,95 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - од +0.15 м до +0.20 м у односу на ниво тла испред и иза објекта

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

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Правилима уређења, садржаним у Информацији о локацији, у оквиру предметне парцеле неопходно је обезбедити минимално 20 % површине под зеленилом.

Понуђеним пројектним решењем садржаним у урбанистичком пројекту, на предметној парцели бр. 1534, у партеру, са предње и задње стране објекта је обезбеђено ~ 328,9 м² зелених површина, што износи више од 35,63 % од укупне површине парцеле.

Паркинг површине за попречно паркирање путничких возила, иза објекта, биће асфалтиране ради лакшег одржавања непосредног окружења. Предвиђене пешачке површине око објекта биће у једном нивоу без денивелација. Посебна и издвојена површина величине 6,6 м² је резервисана за комуналне потребе.

На просторима комплекса који су оптерећени инфраструктуром из функционалних разлога не сме доћи до садње дрвећа, нарочито са богатим кореновим системом. Пожељна је садња траве, леја са цвећем и украсног шибља у предњем и задњем делу дворишта.

Садња ниског четинарског или листопадног дрвећа богате крошње је на предметном комплексу неизводљива. Предњи, источни део парцеле 1534 је оптерећен бројним инфраструктурним линијама. Задњи део парцеле је под травом, али се налази непосредно изнад подземне гараже па не постоји простор за коренов систем.

У западном и северозападном делу парцеле 1534 је планирано формирање веће парковске површине. То подразумева изградњу пешачких стаза, а можда и простора за игру деце. Целокупне партерне етажне оплеменити засадима траве.

8.2 Уређење слободних површина

Објекат стамбено - пословне намене је предвиђен за изградњу на терену који је у благом паду од 1,0 % ка истоку и 0,5 % према северу. Обзиром да је пројектним решењем планирано да ниво приземља буде у једном нивоу, то ће за последицу имати да са источне стране приземље објекта буде за мало издигнуто у односу на ниво околног тла.

Концепт идејног решења предвиђа насипање терена допунском земљом и додатно падирање у циљу издизања приземља објекта изнад постојеће коте коловоза неименоване саобраћајнице на југу. Све са намером да се атмосферске воде одведу од објекта.

Са чеоне, источне стране новог објекта, приземље је за 15 цм вишље у односу на коту тротоара испред објекта и за 30 цм у односу на ниво тротоара јавне саобраћајнице на парцели 2930.

Главна приступна саобраћајница у форми рампе, која у североисточном делу парцеле усмерава путнички саобраћај према гаражном простору, усваја постојеће нивелете коловоза Улице Карађорђево и започиње на висинској коти 117,90 мнв. По том основу колски приступ подземној етажи биће 50 цм испод нивоа приземља новог објекта, што ће бити решено благом косином у делу асфалта и падирањем земљишта у оквиру травнатих површина.

Како би се обезбедила боља функционална организација целог објекта, улаз у локал је постављен на источној страни, према јавној површини Карађорђевог улице, из разлога веће атрактивности и боље фреквенције кретања будућих корисника. Задњи део објекта на западној страни је травната површина и неће се интензивније користити. Бочни, северни део парцеле је намењен реализацији колске рампе. Ободни простор око стамбено - пословног објекта је поплочан или је искоришћен за формирање зеленила.

Унутрашње саобраћајне површине парцеле 1534 су превасходно предвиђене за потребе паркирања путничких возила унутар комплекса, било у подрумској или партерној етажи. У мањем обиму за кретање пешака.

Пешачке површине су планиране око објекта и од главног улаза у стамбени део зграде према тротоару. Око објекта и испред локала тротоари су ширине 1,5 м, а пројектоване су за корисника услуге локала и запослених. Нови тротоар ширине 2,4 - 2,7 м је пројектован са предње стране као пешачка веза главног улаза у стамбени део зграде са тротоаром Карађорђевог. Оваквим пројектним решењем пешачки и колски саобраћај на комплексу су раздвојени, што гарантује већу безбедност пешака.

У источном, јужном и западном делу парцеле, између објекта и јавних површина (коловоза и јавног паркинга), односно између објекта и граница парцеле, планирани су скромни зелени појасеви намењени травнатим површинама и садњи траве и ниског жбунастог зеленила.

Будући стамбено - пословни објекат поседоваће значајне површине парковског зеленила. Више од 328 м² парцеле у партерној етажи биће намењено садњи траве и украсног зеленила.

8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, југоисточно, у чеоном делу локације испред улаза у стамбени део зграде и локал, у оквиру зелене површине, планирана је реализација 3 метална контејнера, појединачног капацитета 1100 литара и масе 135 кг. Процена је да је најбоља локација за постављање надземних контејнера што ближе улици, ради лакшег маневрисања комуналним камионима.

Сви контејнери, ради лакшег одржавања биће груписани у ограђени бетонски бокс, а плато за смештај металних или пластичних контејнера мора бити бетонизован или асфалтиран.

Пражњење контејнера могуће је у циклчном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Предметна парцела бр. 1534 је позициониран на раскрсници две градске саобраћајнице. На истоку је појас регулације Карађорђевог, на парцели 2930, а на југу је нова неименована саобраћајница (други крак Карађорђевог по условима управљача), на парцели 1535/1.

Улица Карађорђевог је стамбена саобраћајница, осредњег интензитета саобраћаја. Поседује узак улични профил од 9,5 м и асфалтни коловоз, ширине 6,0 м, са обострано изграђеним асфалтним ивичњацима и бетонским тротоарима. Улица је у режиму саобраћаја намењена двосмерном саобраћају. Испод коловоза и тротоара улице су положене све потребне комуналне и техничке инсталације (струја, вода, канализација, гас, телекомуникације).

Нова, неименована саобраћајница на југу или други крак Карађорђевог улице је стамбено – паркирног карактера и ниске саобраћајне категоризације. Поседује узак улични профил

регулације од 10,0 са изграђеним двосмерним асфалтним коловозом, ширине 5,0 м и једностраним, широким тротоаром на северу.

За предметну грађевинску парцелу Улица Карађорђева **представља приступну саобраћајницу**, што је условима ЈКП Милош Митровић бр. 2733/26 од 21.05.2026. дефинисано.

У непосредној близини предметне парцеле, на југоисточној страни, је раскрсница улица Карађорђеве и Николе Пашића. Ова раскрсница је позиционирана у густо насељеном делу Велике Планае, односно у самом центру, а надовезују се на друге примарне и секундарне саобраћајне правце, па је из тог разлога и врло важна.

Улице Карађорђева и неименована саобраћајница на југу (други крак Карађорђеве) су проглашене за јавно градско земљиште којим управља општина Велика Плана.

У оквиру предметне катастарске парцеле, од интерних саобраћајних површина, реализоваће се изградња двосмерне саобраћајне рампе ка подземној гаражи и приступ паркинг местима у југозападном делу парцеле.

Двосмерни колски приступ гаражном делу парцеле омогућен је на североисточној страни, из Улице Карађорђеве, преко раскрснице и косе рампе, даље двосмерном интерном комуникацијом ширине 5,5 м до паркинг места у подрумској етажи. У подрумској етажи стамбено – пословног комплекса формирана је већа подземна гаража путничких возила, бруто површине 911,6 м². Приступ возила са интерне саобраћајнице бочно од објекта до нивоа подрума, изводиће се посредством двосмерне колске рампе, ширине 5,5 м. У подземној гаражи обезбеђено је **укупно 19 места** за попречно паркирање. Паркинг места у подрумској етажи опслуживаће већи број ортогоналних коловоза ширине око 5,5 м. До нивоа подрума пројектоване су лифтовска и степенишна вертикала за потребе станара стамбене зграде.

У југозападном делу парцеле, бочно од објекта, уз коловоз неименоване саобраћајнице на југу, формиран је паркинг простор за попречно **паркирање 6 путничких возила**.

Условима ЈКП „Милош Митровић” дата је могућност оваквог саобраћајног решења које је имплементирано у пројекат. Услов је да минимална ширина контактне (коловозне) зоне у случају рампе на парцели 1535 и коловоза Карађорђеве буде максимално 6,0 м, а да минимално удаљење до раскрснице буде 12,0 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 19 места за паркирање у подземној гаражи и 6 места за попречно паркирање у партеру.

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

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 по јединици стамбеног простора, односно једно паркинг или гаражно место на 70 м² бруто површине комерцијалне делатности (локала).

У оквиру планираног стамбено – пословног објекта, на бази понуђеног саобраћајног и пројектног решења обезбеђено је укупно 25 паркинг места. На отвореном (6) и у подземној гаражи (19) . Од укупног броја места за паркирање 2 места су за тешко покретна лица.

НОВИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – спратност По + Пр + 6

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

VI СПРАТ – 2 стана по спрату x 1 спрата = 2 паркинг места

УКУПАН БРОЈ СТАНОВА 22 = 22 места за паркирање

БРУТО ПОВРШИНА КОМЕРЦИЈАЛНОГ ДЕЛА ОБЈЕКТА

ЛОКАЛ – површине 186,8 м² = 3 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ЛОКАЛА И ПАРКИНГ МЕСТА = 3 места за паркирање

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = **25 места**

На основу табеле о прорачуна потребног броја паркинг места, јасно се сагледава да је на предметној локацији обезбеђен довољан и потребан број.

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

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

1. Електроенергетска мрежа

Обзиром да се ради о центру насеља Велика Плана, непосредно окружење предметне локације је опремљено електроенергетском дистрибутивном мрежом.

На суседној парцели налази се постојећа трафо станица „МУП”, напонског нивоа 10/0,4 kV/kV. У њој постоји расположиви капацитет тражене снаге. За потребе стављања у функцију новог стамбено - пословног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици 10/0,4 kV/kV у подземни ров, дуж коридора неименоване саобраћајнице положи дупли нисконапонски кабловски вод ПП00-А 4 x 150 мм. На тај начин је неопходно извршити повезивање ТС непрекидно са два подземна кабла, типа ПП00-А 4 x 150 мм кроз кабловице од ПВЦ-а, до кабловског прикључног ормара, планираног на фасади новог 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 бр. 11.04-193697/2-2026 надлежног дистрибутивног предузећа Електродистрибуција Србије, Погон Велика Плана, којим се потврђује могућност прикључења и дају услови под којима је објекат могуће прикључити на електро-енергетску мрежу.

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору Карађорђевог улице (кат. парцела 2930), истом западном страном у односу на страну на којој је планирана изградња предметног објекта, у зони испод коловоза, постоји изграђени водоводни вод од полиетилена ПЕХД ПВЦ Ø 100 мм.

Новопланирани колективни стамбено - пословни објекат прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко централне водомерне шахте димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће се монтирати два паралелна водомера. Један централни водомер за потребе пијаће воде станара, санитарне воде пословног простора и унутрашње хидрантске мреже. Други за потребе спољне хидрантске мреже. Водомерну шахту формирати у оквиру зелене површине у источном делу парцеле.

Прикључни вод од јавног уличног водовода ПЕХД Ø 100 мм до водомерне шахте, извести од пластичних HDPE цеви од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 100 мм. Од водомерне шахте, новом водоводном трасом ПЕ ДН Ø 50 мм прикључити новопланирани стамбено - пословни објекат. Другом водоводном линијом ПЕ ДН Ø 100 мм повезати надземне хидранте на парцели.

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

Саставни део Урбанистичког пројекта јесу услови за пројектовање број 3000 од дана 21.05.2026. године, надлежног дистрибутивног предузећа ЈКП „Милош Митровић”, којим се потврђује могућност прикључења на централни систем водоснабдевања.

3. Фекална и атмосферска канализација

Предметни комплекс има потребе за фекалном и атмосферском канализацијом. И док је постојање фекалне канализације на овом подручју извесно, то је повезивање парцеле на атмосферску канализацију практично немогуће.

На овом подручју постоји јавна мрежа фекалне канализације. У коридору Улице Карађорђеве, средишњим делом испод коловоза, положена је линија фекалне керамичке канализације Ø 250 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор Улице Николе Пашића.

Предвиђено је да се стамбено - пословна зграда канализацијом линијом Ø 160 мм, преко канализационе (ревизионе) шахте прикључи на улични фекални одвод Ø 250 мм Улице Карађорђеве. На парцели су планиране две ревизионе шахте фекалне канализације. Тек приликом израде техничке документације знаће се стварне потребе и нова места ревизионих канализационих шахти.

Колективни стамбени објекат има првенствено потребу за фекалном канализационом мрежом, док се са саобраћајних и пешачких површина, те кровних равни објекта атмосферске воде морају негде одводити. Укупну количину кишне воде са крова објекта и пешачких површина (тротоара у партеру око објекта) водити искључиво ка зеленим површинама парцеле 1534, формираним по ободу.

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

4. Гасна мрежа

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

У непосредној близини предметне парцеле, на истоку, супротном страном на коме је предвиђен стамбено - пословни објекат, у оквиру суседне парцеле јавне намене 2930, уз ивицу тротоара Карађорђеве улице, је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа од челичних цеви ГМ, пречника ДН 114,3 до 125 мм са притиском гаса од 4 бара у цевима. На ову трасу је могуће прикључити планирани објекат у фази изградње објекта.

Приликом планирања изградње колективног стамбено - пословног објекта инвеститор се определио да колективну стамбену зграду прикључи на расположиву дистрибутивну гасну инсталацију у Карађорђевој улици, 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 Карађорђевој 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. Телекомуникациона мрежа

Подручје посматране локације је опремљено подземном и надземном телекомуникационом мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима. Западном страном Карађорђевог улице, испод тротоара, положен је подземни бакарни телекомуникациони кабл, који долази до предметне парцеле 1534. Такође источном страном улице, са супротне стране у односу на изградњу, формирани су бетонски стубови преко којих је монтиран оптички ваздушни кабл. На источној страни комплекса је неопходно формирати телекомуникационо окно у случају конекције стамбене зграде подземним каблом до изводног ормара, инсталираног у оквиру зелене површине. Новопланирани стамбени објекат је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, односно на постојеће ТК инсталације.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња слободностојећег објекта стамбене и пословне намене, спратности По+П+6. У приземљу ће бити 1 (један) локал. Улаз у локал је споља, на источној страни објекта и независан је у односу на стамбени део. Изградња објекта је планирана на земљишту површине 923 м² и бруто површином објекта у основи приземља од 243,97 м².

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 – пословне објекте, површине веће од 2000 м² или спратности П+4+Пк и преко ;
- Зграда за трговину на велико и мало површине веће од 400 м² или спратности преко П+2;
- Великих и средњих гаража са припадајућим објектима (средње гараже од 400 м² до 1500 м²).

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

Како предметни објекат стамбено - пословне 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 објекта у коме борави од 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 м² и појединачног пожарног оптерећења < 360 MJ/м² 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 стамбено - пословног слободностојећег објекта, укупне бруто површине веће од 2000 м² и спратности веће од П+4+Пк, има обавезу прибављања сагласност МУП-а.

Предметни стамбено - пословни објекат поседоваће на нивоу подрума подземну гаражу средње величине (површине веће од 911,6 м²), а на нивоу приземља комерцијални простор, бруто површине 186,8 м². Један локал у који се улази са спољне стране. Структура локала је таква да ће бити веће површине од 150 м², и појединачног пожарног оптерећења већег од 360 MJ/м². Изнад приземне етаже, на шест спратова биће распоређене стамбене јединице.

На основу свега, овакав објекат мора да поседује унутрашњи хидрантски развод, базиран на цевима Ø 50 мм и спољни хидрантски развод, базиран на цевима Ø 100 мм.

У противпожарном смислу је планирано да се предметни стамбено – пословни комплекс брани на три начина. Омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са две стране објекту 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 Улице Краља Александра, па преко Улице Николе Пашића у Карађорђеву улицу. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају улице Краља Александра, Николе Пашића, и Карађорђеве су задовољени. Радијус кривине на раскрсници улица Карађорђеве и Николе Пашића је велики, а ширина уличног профила је већа од минимално дозвољеног. На основу тога је прилагођена потребама ватрогасних возила.

Велика површина парцеле од 9,23 ара, велика висина објекта од 25,0 м од коте тла, кота пода равног крова објекта на 23,40 м у односу на коту +0,00 мнв., ширина коловоза интерног пута од 6,0 м и приступ објекту возилом са две стране, оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Поготово погодује чињеница да је објекат позициониран на раскрсници две улице (Карађорђеве и неименоване саобраћајнице на југу), што пружа довољно простора за маневрисање навалним возилима са простора раскрснице.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПЕХД Ø 100 мм смештене у Улици Карађорђевој, па преко прикључног вода у водомерној шахти и затим до вентилског развода стамбено - пословног објекта.

Обзиром на релативно малу запремину објекта стамбено пословне намене од преко 8 768 м³ и гараже запремине 2 100 м³, која се штити спољном и унутрашњом хидранском мрежом, неопходно је обезбедити количину воде од 10 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 3 (три) 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 предметне парцеле, укључујући и све паркинг површине.

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

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

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

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

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта

На предметном комплексу површине 923 м² је планирана реализација објекта вишепородичне стамбено - пословне намене, спратности По+П+6. Објекат је постављен југоисточно на парцели, а оријентисан је према источној и јужној међној и регулационој линији. Позициониран је на прописаним грађевинским линијама у зони дозвољене градње.

Планирани објекат на нивоу подрума поседује подземну гаражу средње величине, бруто површине 911,6 м². Гаражни простор је намењен кретању путничких возила од колске улазне рампе до паркинг места, попречном паркирању путничких возила и кретању возила ка излазу. У основи подрумске гараже пројектована је комуникациона вертикала као везе стамбеног дела, приземља и гараже. Чиста корисна висина гаражног простора је 3,1 м. У оквиру гаражног дела формирано је 19 паркинг места за попречно паркирање путничких возила.

Приземље објекта, бруто површине 243,64 м², максималних димензија у основи 17,7 x 13,92 м, ће бити искоришћено за формирање једног локала. Приземни део објекта биће превасходно трговачки са продајним или услужним делом. Саставни део приземља је комуникациони коридор станара према стамбеном делу изнад приземља, а у виду улазног хола, степенишне и лифтовске вертикале.

Стамбена целина стамбеног и пословног комплекса организована је од 1. до 6. спрата. Улаз у стамбени део је на источној, чеоној страни приземља објекта. Преко улаза и ветробрана корисник ступа у улазни хол, а преко њега до степенишне и лифтовске вертикале. Комуникациона вертикала станаре води до подрумске гараже путничких возила или до стамбених спратова.

Треба нагласити да се стамбене етаже не разликују по спољном габариту. Свих шест спратова поседују једнаке површине основа етажа. Зграда ће од 1. до 5. спрата поседовати исте типске спратове са по четири стана. Основа 6. спрата биће измењена и поседоваће два четворособна стана. На врху зграде је раван, проходан кров.

Пројектом је планирана реализација 22 стана различитих површина и најразличите организације. Од мањих двособних до класичних двособних и четворособних.

Изнад армирано бетонске плоче приземља, свуда по ободу објекта, са свих страна, објекат ће поседовати конзолне препусте. Ширина препуста биће од 1,2 м (на јужној и источној страни), до 1,3 м на северној страни. Препусту су присутни због веће површине спратова и ликовности објекта.

Приземље објекта ће са свих страна поседовати ободне пешачке тротоаре, ширине 1,5 м као тампон зоне травнатих делова и новог објекта.

Простор локала је ојентисан ка обе саобраћајнице на истоку и југу, јер је процена да је тај део ширег подручја пешачки фрекфентан и визуелно атрактиван.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у ливеном (масивном) армирано бетонском 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. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Стамбене делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна облога равног крова је стандардна за проходне кровове.

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

Објекат стамбене намене и локал у приземљу 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 26,4 % и индекс изграђености парцеле од 2,84 имају ниске и осредње вредности за грађевинско земљиште у ужој градској зони. Као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације.

Сагледавајући укупне предиспозиције локације, урбанистичке обавезе садржане у Плану и добијене параметре изградње, укључујући и проценат зелених површина од 35,63 %, констатује се да на парцели има довољно простора за неку накнадну изградњу.

То говори у прилог томе да је парцела није максимално искоришћена и да постоји могућност доградње до задовољења Планом дефинисаних параметара.

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

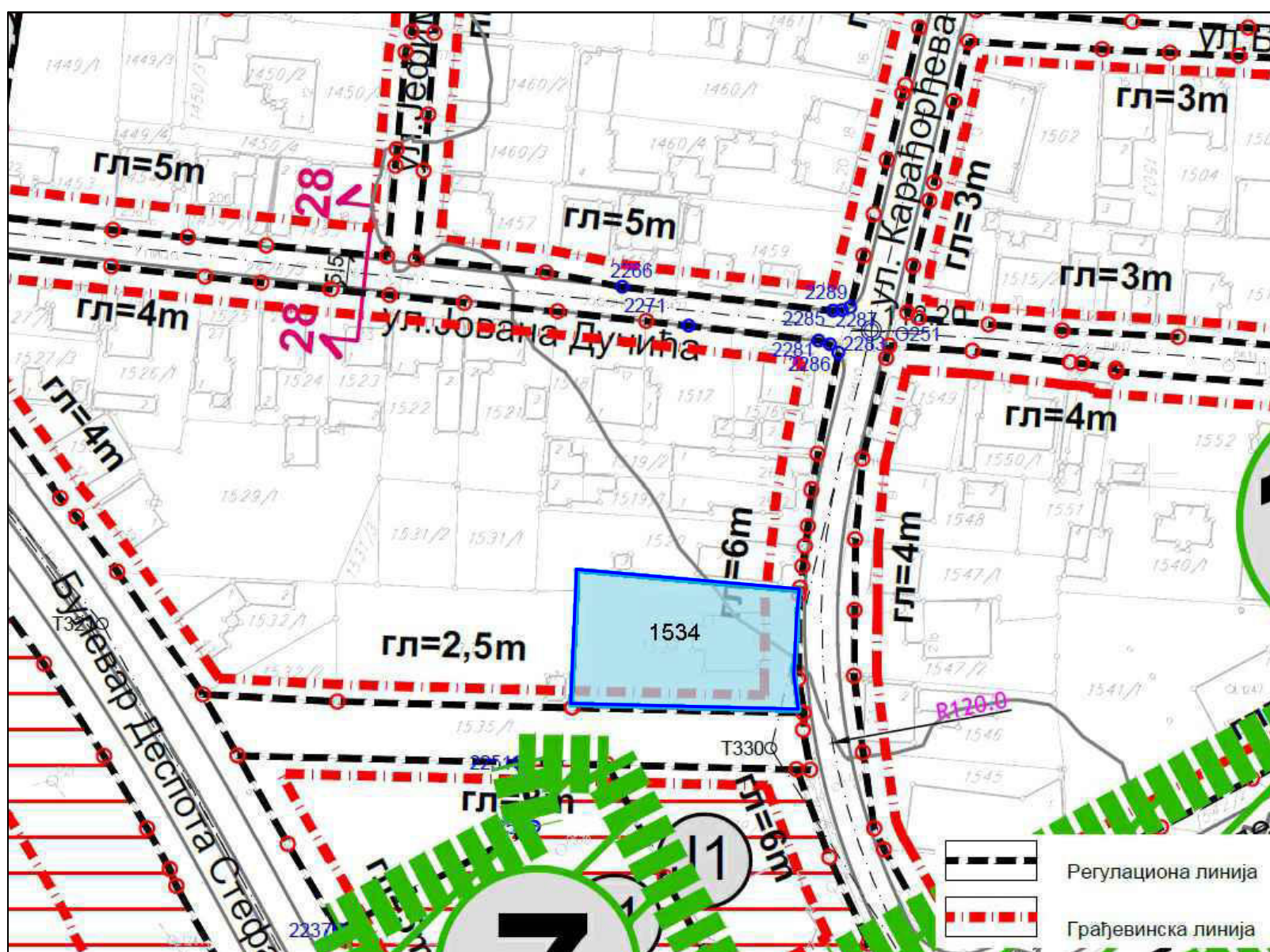
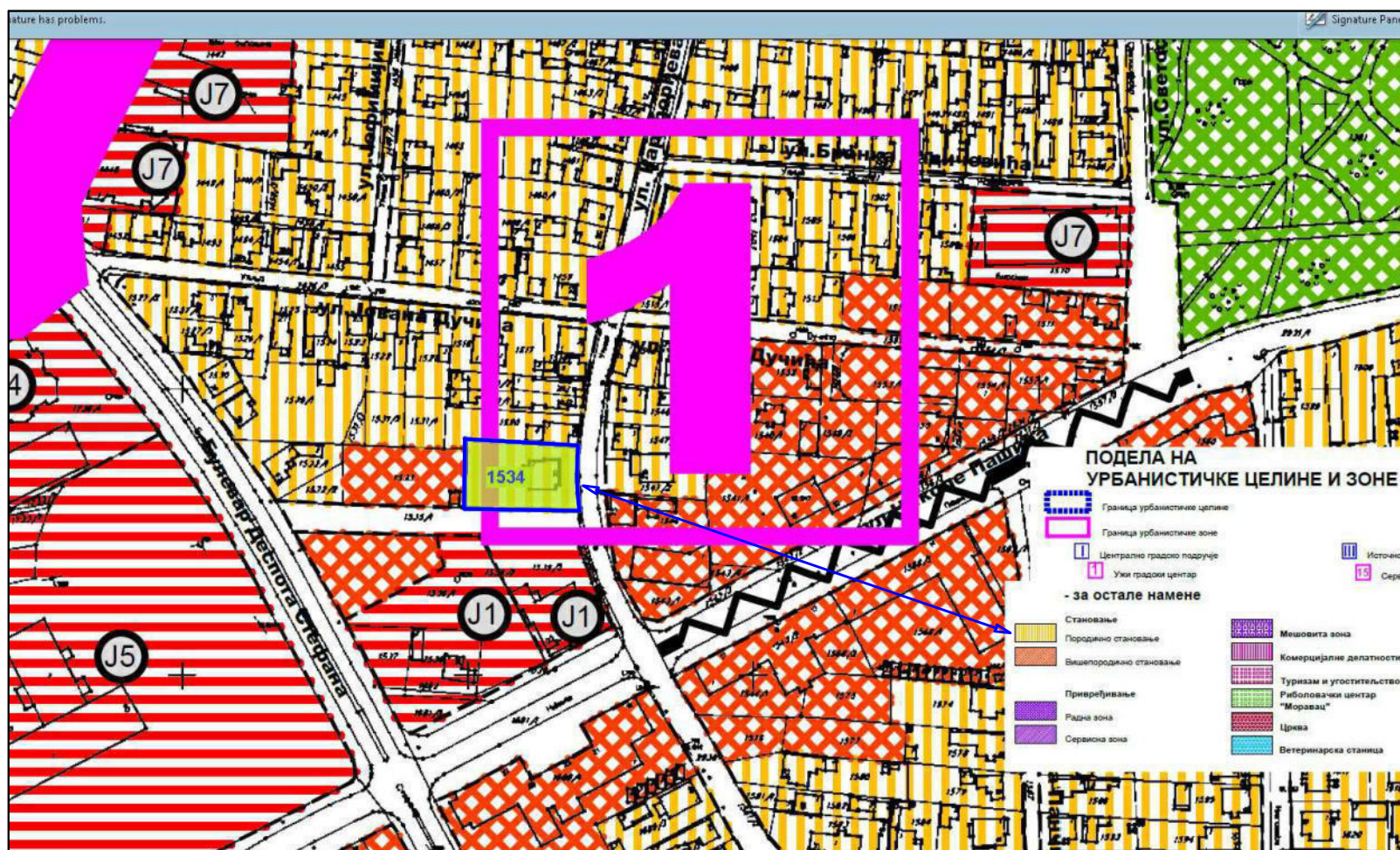


ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

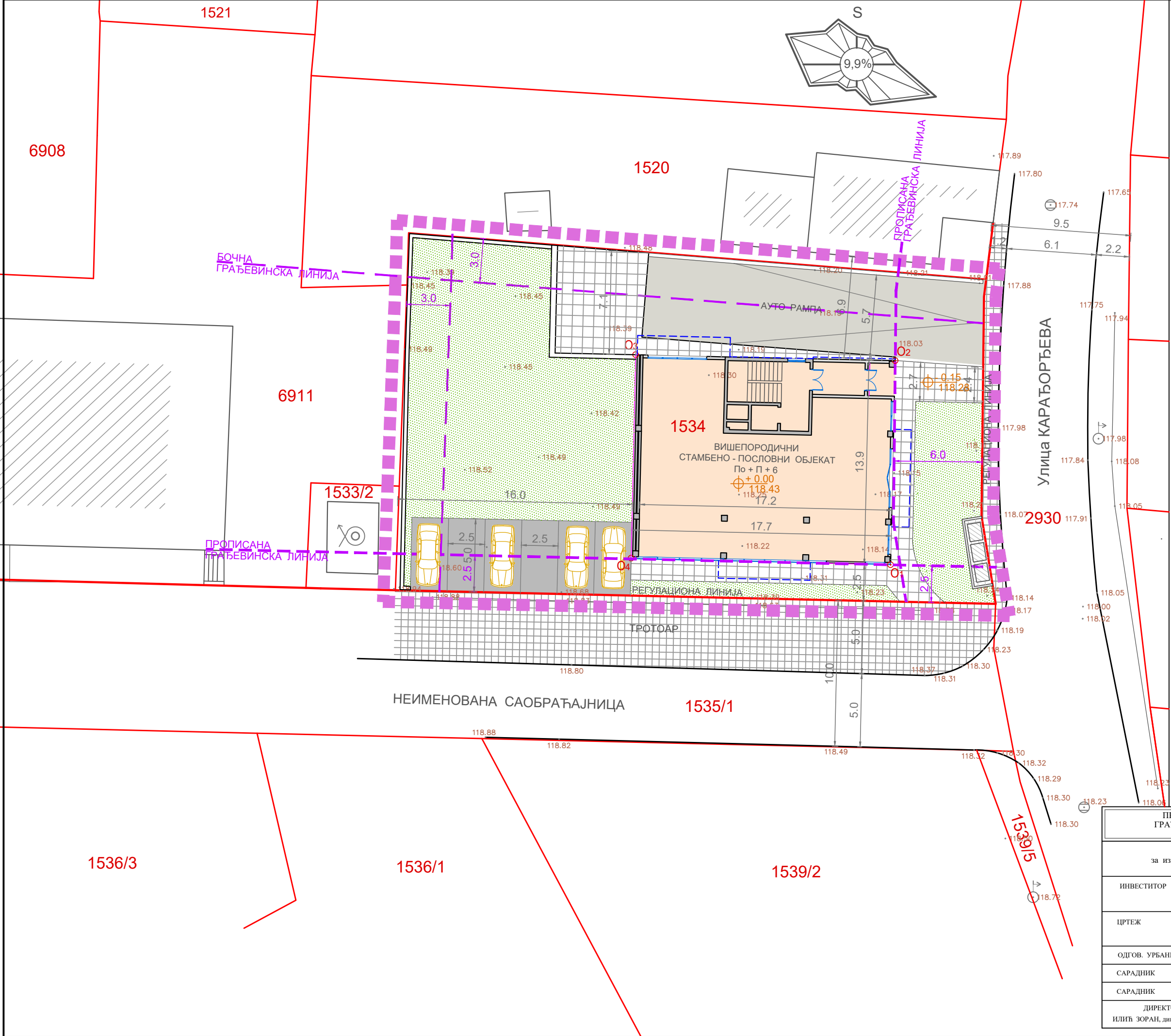
ГРАФИЧКИ ДЕО



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 14 - У / 2026	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По + П + 6 на кат. парцели 1534 КО. Велика Плана 1			
ИНВЕСТИТОР	„ ФЛАФИ „ д.о.о. ул. Мирка Јовановића бр. 7, Крагујевац		
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 1
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2026. год.	



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 14 - У / 2026	
У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По + П + 6 на кат. парцели 1534 КО. Велика Плана 1			
ИНВЕСТИТОР	„ ФЛАФИ „ д.о.о. ул. Мирка Јовановића бр. 7, Крагујевац		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 2
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2026. год.



- ЛЕГЕНДА :
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - 1534 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
 - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - МЕЋНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
 - ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ЗАДЊА И БОЧНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
 - ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
 - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
 - ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
 - ПОПЛОЧАЊЕ ОКО ОБЈЕКТА
 - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
 - КОНТЕЈНЕРСКИ БОКС ЗА ОТПАД
 - ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
 - ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
 - ИНТЕРНА ПАРКИНГ РАМПА НА ПАРЦЕЛИ
 - ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
 - КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

Бр.	Y	X
O ₁	7506231.78	4909660.49
O ₂	7506232.10	4909674.40
O ₃	7506214.40	4909674.81
O ₄	7506214.09	4909660.94

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ
ИЛИЋ & КО

БРОЈ ПРОЈЕКТА
14 - У / 2026

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По + П + 6
на кат. парцели 1534 КО. Велика Плана 1

ИНВЕСТИТОР

„ФЛАФИ“, д.о.о.
ул. Мирка Јовановића бр. 7, Крагујевац

ЦРТЕЖ

СИТУАЦИОНИ ПЛАН
РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ

ОДГОВ. УРБАНИСТА

Н. Урошевић, дипл. инж. арх.

БРОЈ ЦРТЕЖА

САРАДНИК

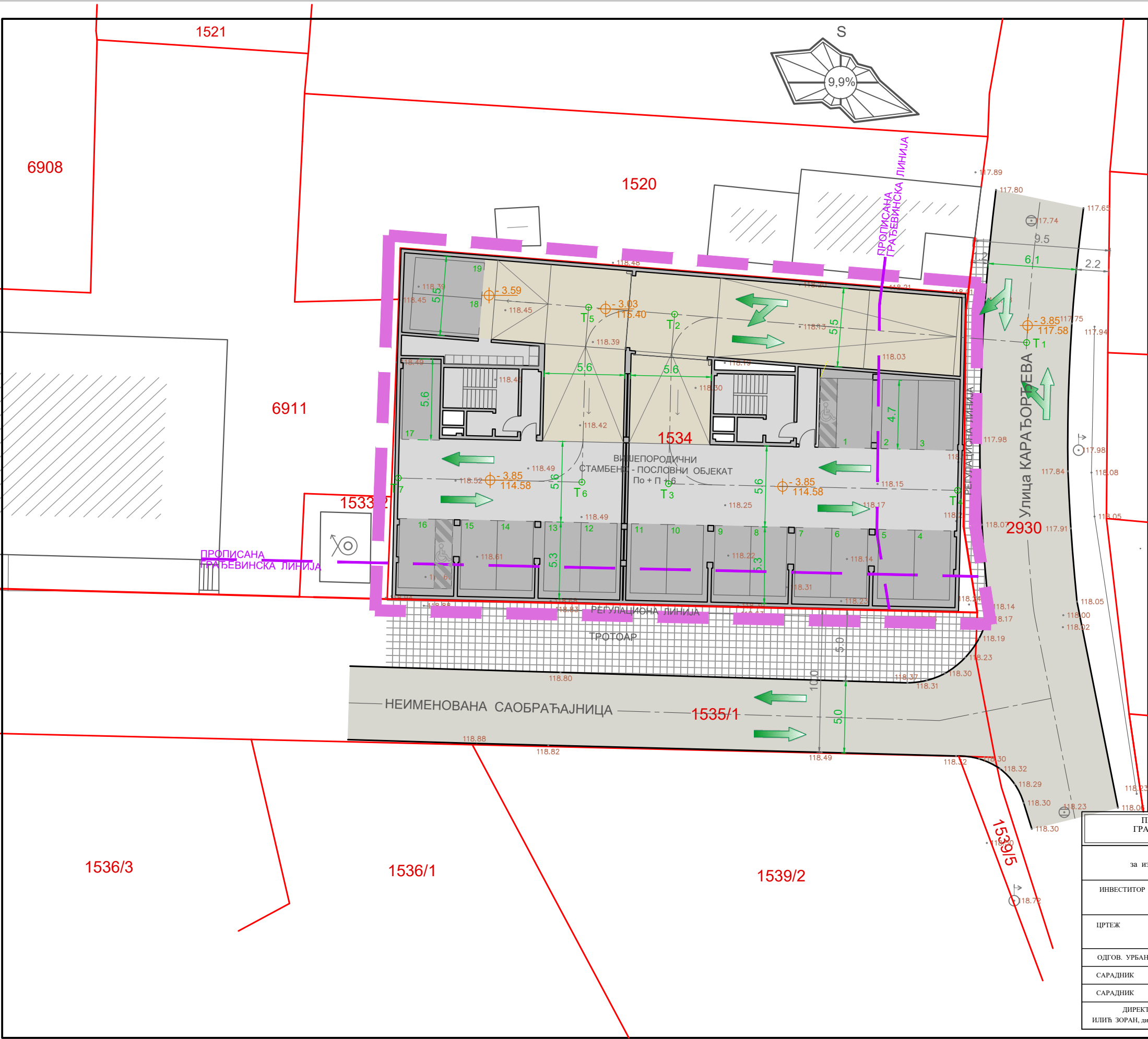
3

САРАДНИК

ДИРЕКТОР
ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.

РАЗМЕРА
1 : 250

ДАТУМ ИЗРАДЕ
мај 2026. год.



ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 1534

КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

МЕЋНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ПОДРУМСКА ЕТАЖА НОВОГ ОБЈЕКТА

АРМ. БЕТОНСКИ ЗИДОВИ ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ

116.35

ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

± 0.00

118.43

НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ПРИЗЕМЉА

± 3.85

114.58

НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ПОДРУМА
- ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА

САОБРАЋАЈНА РАМПА КА ПОДЗЕМНОЈ ГАРАЖИ

ПРОСТОР ПОДЗ. ГАРАЖЕ ЗА КРЕТАЊЕ ВОЗИЛА

ПРОСТОР ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ ЗА ПАРКИРАЊЕ

ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

T₅

ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПМ 19

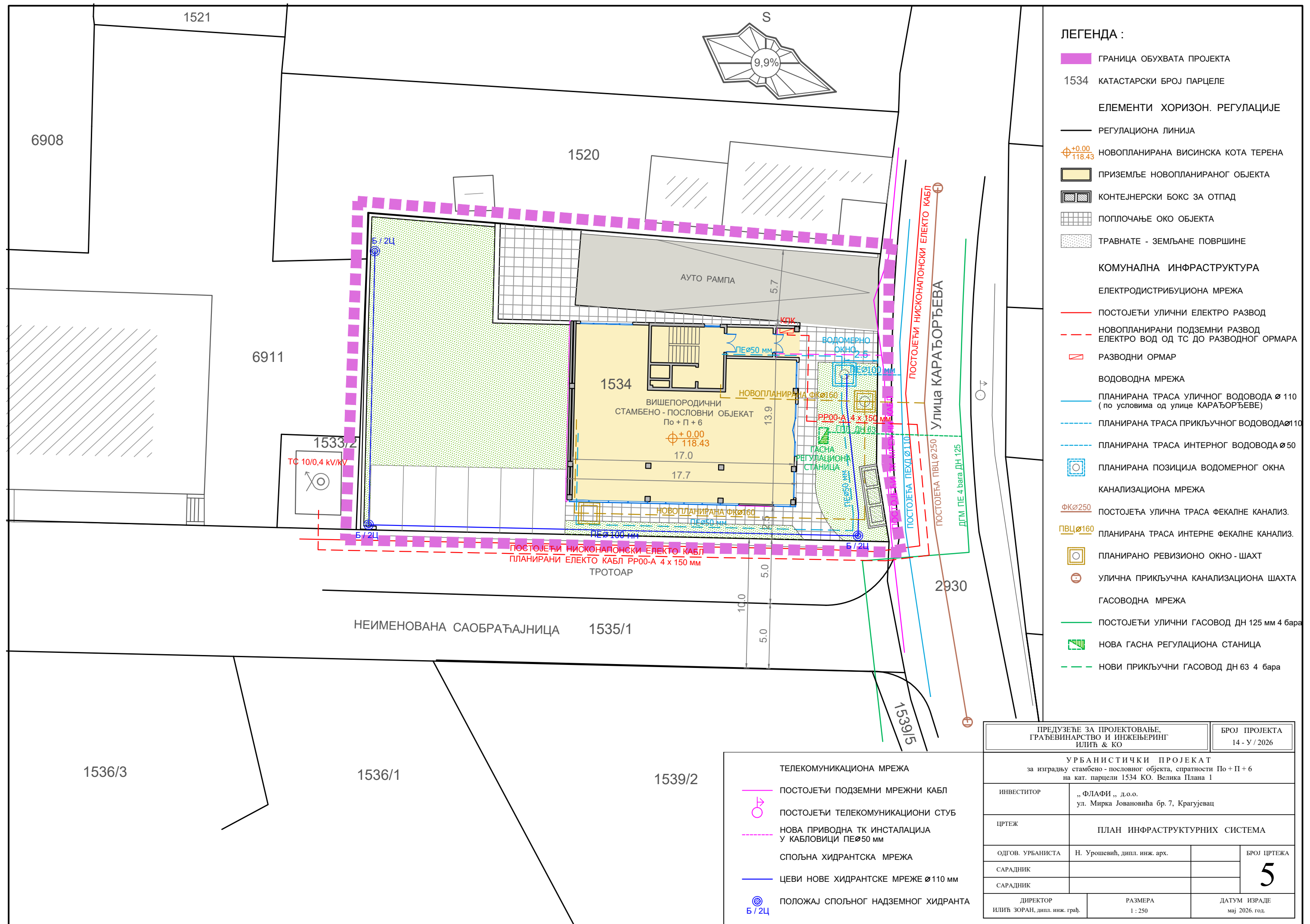
УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ПОДРУМУ

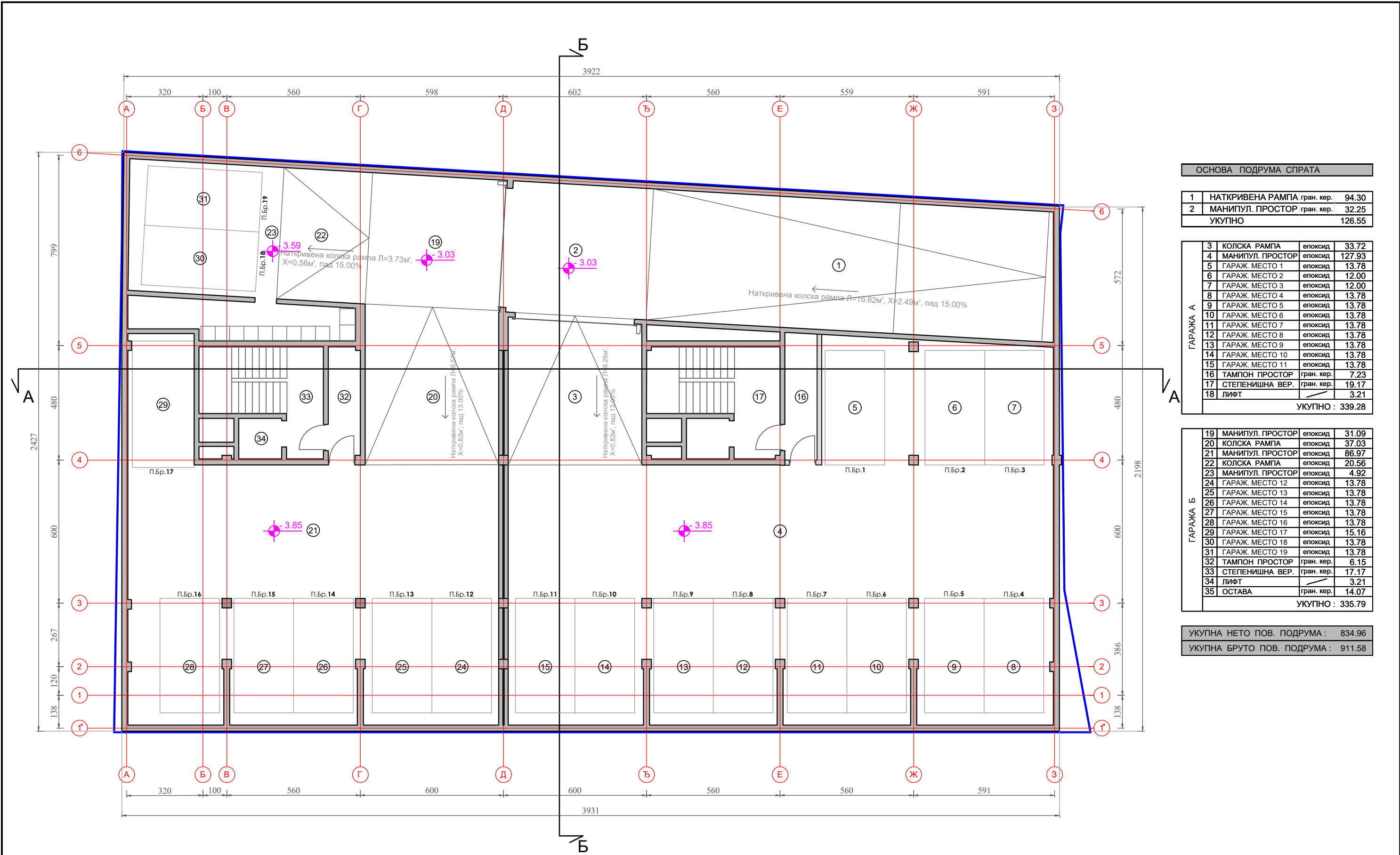
ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Бр.	Y	X
T ₁	7506242.36	4909676.56
T ₂	7506217.95	4909678.52
T ₃	7506217.52	4909666.76
T ₄	7506237.58	4909666.30
T ₅	7506211.98	4909679.00
T ₆	7506211.51	4909666.87
T ₇	7506198.78	4909667.16

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 14 - У / 2026	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По + П + 6 на кат. парцели 1534 КО. Велика Плана 1			
ИНВЕСТИТОР	„ ФЛАФИ „ д.о.о. ул. Мирка Јовановића бр. 7, Крагујевац		
ЦРТЕЖ	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА 4	
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2026. год.





ОСНОВА ПОДРУМА СПРАТА

1	НАТКРИВЕНА РАМПА	гран. кер.	94.30
2	МАНИПУЛ. ПРОСТОР	гран. кер.	32.25
УКУПНО			126.55

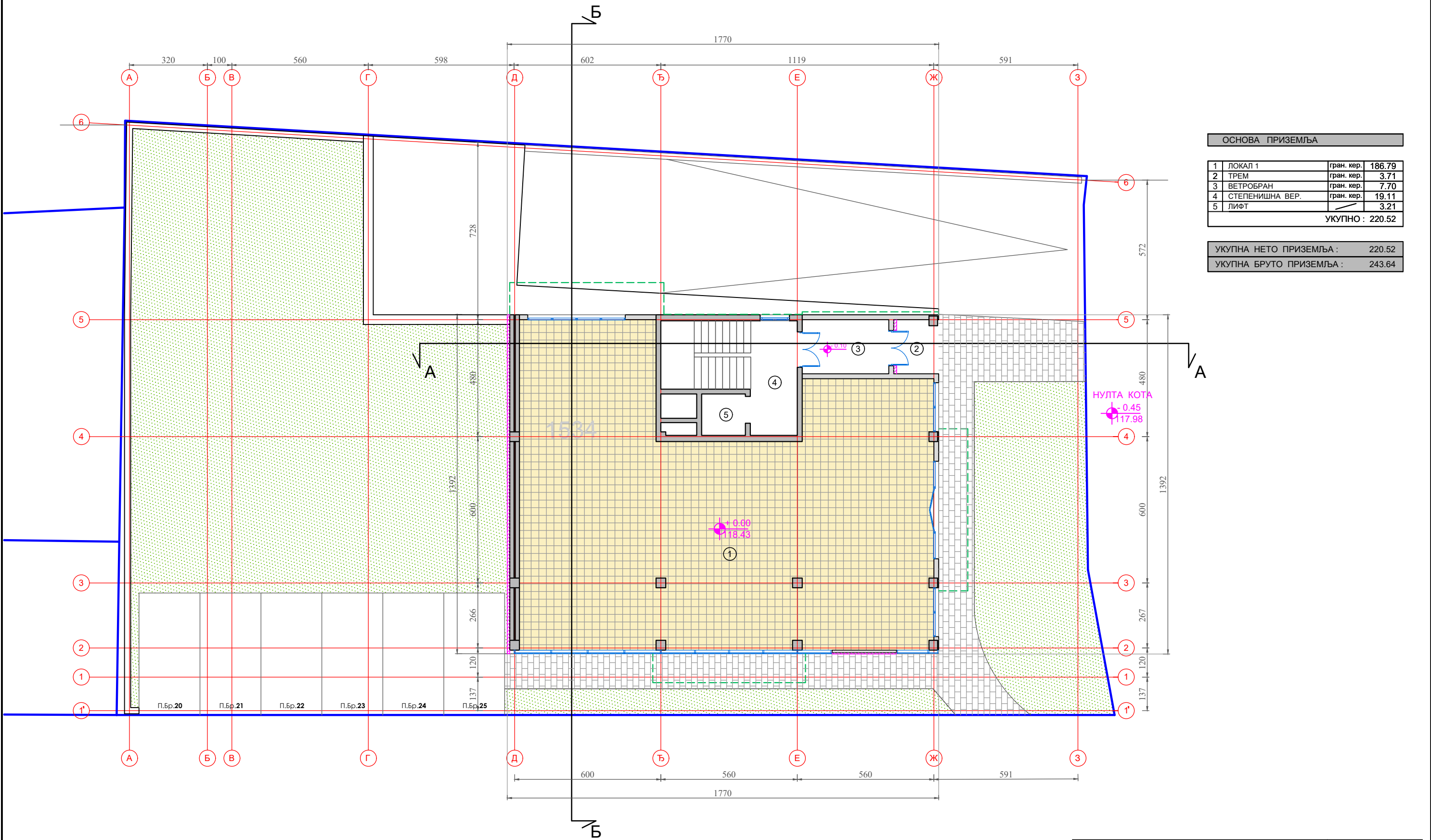
ГАРАЖА А	3	КОЛСКА РАМПА	епоксид	33.72
	4	МАНИПУЛ. ПРОСТОР	епоксид	127.93
	5	ГАРАЖ. МЕСТО 1	епоксид	13.78
	6	ГАРАЖ. МЕСТО 2	епоксид	12.00
	7	ГАРАЖ. МЕСТО 3	епоксид	12.00
	8	ГАРАЖ. МЕСТО 4	епоксид	13.78
	9	ГАРАЖ. МЕСТО 5	епоксид	13.78
	10	ГАРАЖ. МЕСТО 6	епоксид	13.78
	11	ГАРАЖ. МЕСТО 7	епоксид	13.78
	12	ГАРАЖ. МЕСТО 8	епоксид	13.78
	13	ГАРАЖ. МЕСТО 9	епоксид	13.78
	14	ГАРАЖ. МЕСТО 10	епоксид	13.78
	15	ГАРАЖ. МЕСТО 11	епоксид	13.78
	16	ТАМПОН ПРОСТОР	гран. кер.	7.23
	17	СТЕПЕНИШНА ВЕР.	гран. кер.	19.17
	18	ЛИФТ		3.21
	УКУПНО			339.28

ГАРАЖА Б	19	МАНИПУЛ. ПРОСТОР	епоксид	31.09
	20	КОЛСКА РАМПА	епоксид	37.03
	21	МАНИПУЛ. ПРОСТОР	епоксид	86.97
	22	КОЛСКА РАМПА	епоксид	20.56
	23	МАНИПУЛ. ПРОСТОР	епоксид	4.82
	24	ГАРАЖ. МЕСТО 12	епоксид	13.78
	25	ГАРАЖ. МЕСТО 13	епоксид	13.78
	26	ГАРАЖ. МЕСТО 14	епоксид	13.78
	27	ГАРАЖ. МЕСТО 15	епоксид	13.78
	28	ГАРАЖ. МЕСТО 16	епоксид	13.78
	29	ГАРАЖ. МЕСТО 17	епоксид	15.16
	30	ГАРАЖ. МЕСТО 18	епоксид	13.78
	31	ГАРАЖ. МЕСТО 19	епоксид	13.78
	32	ТАМПОН ПРОСТОР	гран. кер.	6.15
	33	СТЕПЕНИШНА ВЕР.	гран. кер.	17.17
	34	ЛИФТ		3.21
	35	ОСТАВА	гран. кер.	14.07
	УКУПНО			335.79

УКУПНА НЕТО ПОВ. ПОДРУМА : 834.96

УКУПНА БРУТО ПОВ. ПОДРУМА : 911.58

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



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

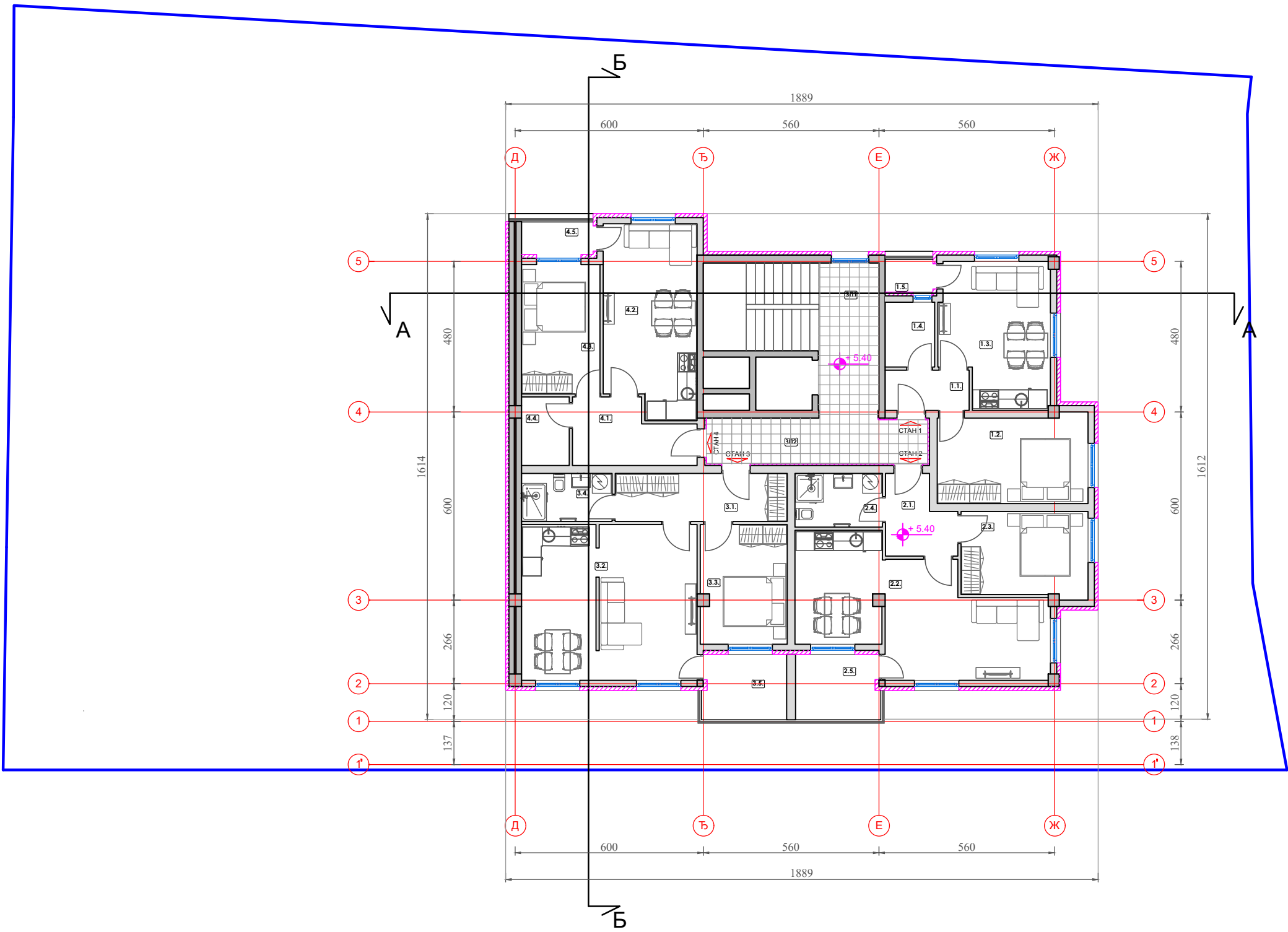
1	ЛОКАЛ 1	гран. кер.	186.79
2	ТРЕМ	гран. кер.	3.71
3	ВЕТРОБРАН	гран. кер.	7.70
4	СТЕПЕНИШНА ВЕР.	гран. кер.	19.11
5	ЛИФТ		3.21
УКУПНО			220.52

УКУПНА НЕТО ПРИЗЕМЉА : 220.52

УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА : 243.64

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

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ И КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 14 - У / 2026	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По + П + 6 на кат. парцели 1534 КО, Велика Плана 1			
ИНВЕСТИТОР	„ФЛАФИИ“, д.о.о. ул. Мирка Јовановића бр.7, Крагујевац		
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ СПРАТОВА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈ.		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 6
АУТОР ПРОЈЕКТА	Александар Димић, дипл. инж. арх.		
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2026. год.	



ОСНОВА ТИПСКОГ 1. ДО 5. СПРАТА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА од 1. до 5.

ЗП1	СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер.	19.48
ЗП2	КОМУНИКАЦИЈЕ	гран. кер.	10.67

1 ДВОСОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пл.	3.31
	2	СПАВАЋА СОБА	паркет	13.05
	3	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	15.06
	4	КУПАТИЛО	кер. пл.	3.16
	5	ТЕРАСА	кер. пл.	1.57
УКУПНО :				36.15

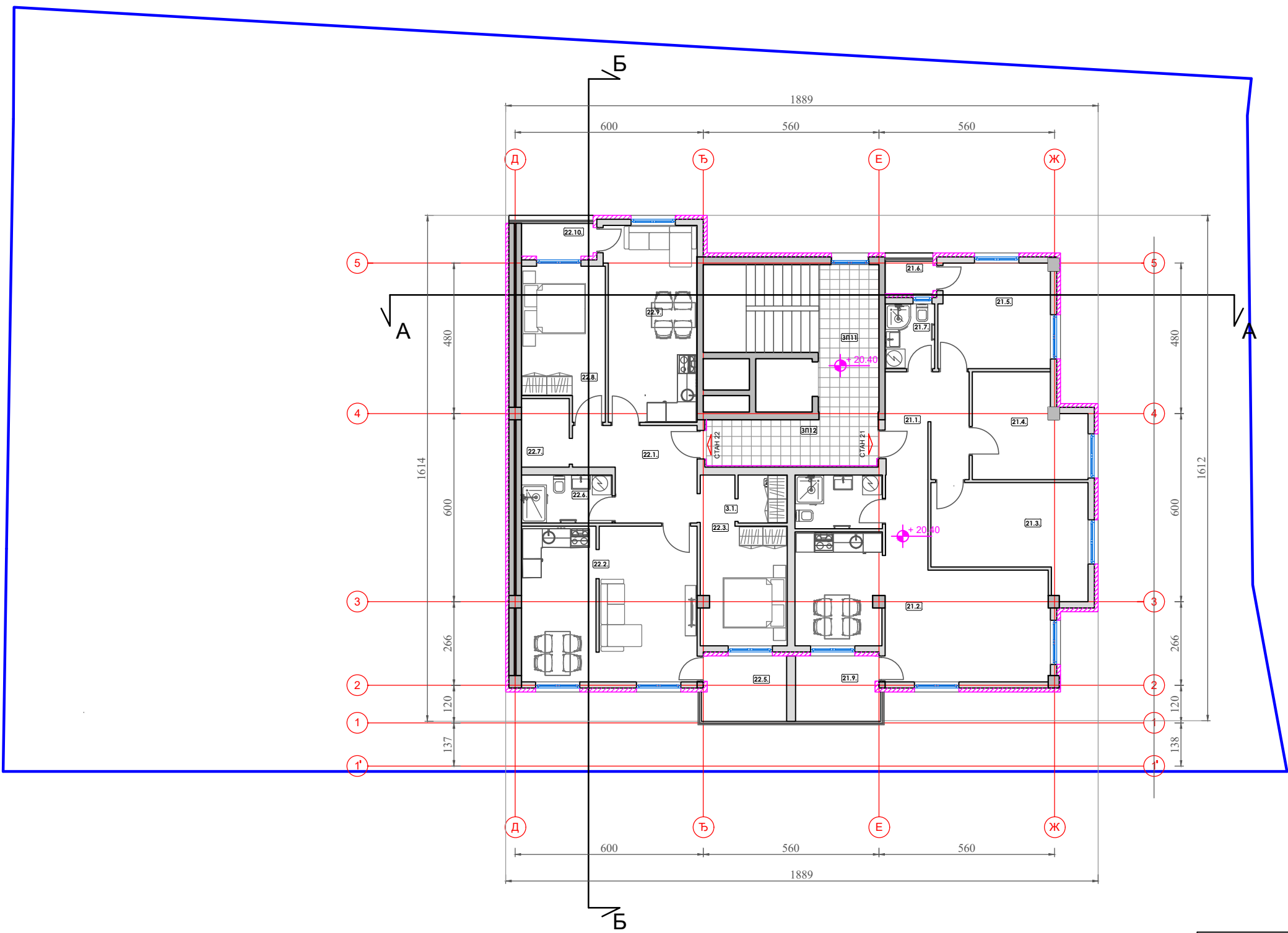
2 ДВОСОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пл.	5.00
	2	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	26.34
	3	СПАВАЋА СОБА	паркет	10.70
	4	КУПАТИЛО	кер. пл.	4.64
	5	ТЕРАСА	кер. пл.	6.11
УКУПНО :				52.79

3 ДВОСОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пл.	8.18
	2	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	27.16
	3	СПАВАЋА СОБА	паркет	10.28
	4	КУПАТИЛО	кер. пл.	4.31
	5	ТЕРАСА	кер. пл.	6.11
УКУПНО :				56.04

4 ДВОСОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пл.	6.98
	2	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	17.40
	3	СПАВАЋА СОБА	паркет	10.19
	4	КУПАТИЛО	кер. пл.	3.26
	5	ТЕРАСА	кер. пл.	2.49
УКУПНО :				40.32

УКУПНА НЕТО ТИПСКОГ СПАТА : 215.45

УКУПНА БРУТО ТИПСКОГ СПРАТА : 266.46



ОСНОВА ШЕСТОГ СПРАТА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ШЕСТОГ СПРАТА

ЗП11	СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер.	19.48
ЗП12	КОМУНИКАЦИЈЕ	гран. кер.	8.01

21 ЧЕТВОРОСБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пл.	12.58
	2	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	28.43
	3	СПАВАЋА СОБА 1	паркет	14.46
	4	СПАВАЋА СОБА 2	паркет	10.78
	5	СПАВАЋА СОБА 3	паркет	11.78
	6	ТЕРАСА	кер. пл.	1.77
	7	КУПАТИЛО	кер. пл.	3.16
	8	КУПАТИЛО	кер. пл.	4.64
	9	ТЕРАСА	кер. пл.	6.00
УКУПНО :				93.60

22 ЧЕТВОРОСБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пл.	9.71
	2	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	27.27
	3	СПАВАЋА СОБА 1	паркет	12.04
	4	КУПАТИЛО	кер. пл.	2.30
	5	ТЕРАСА	кер. пл.	6.00
	6	КУПАТИЛО	кер. пл.	4.31
	7	КУПАТИЛО	кер. пл.	3.26
	8	СПАВАЋА СОБА 2	паркет	11.75
	9	СПАВАЋА СОБА 3	паркет	17.79
	10	ТЕРАСА	кер. пл.	2.38
УКУПНО :				96.81

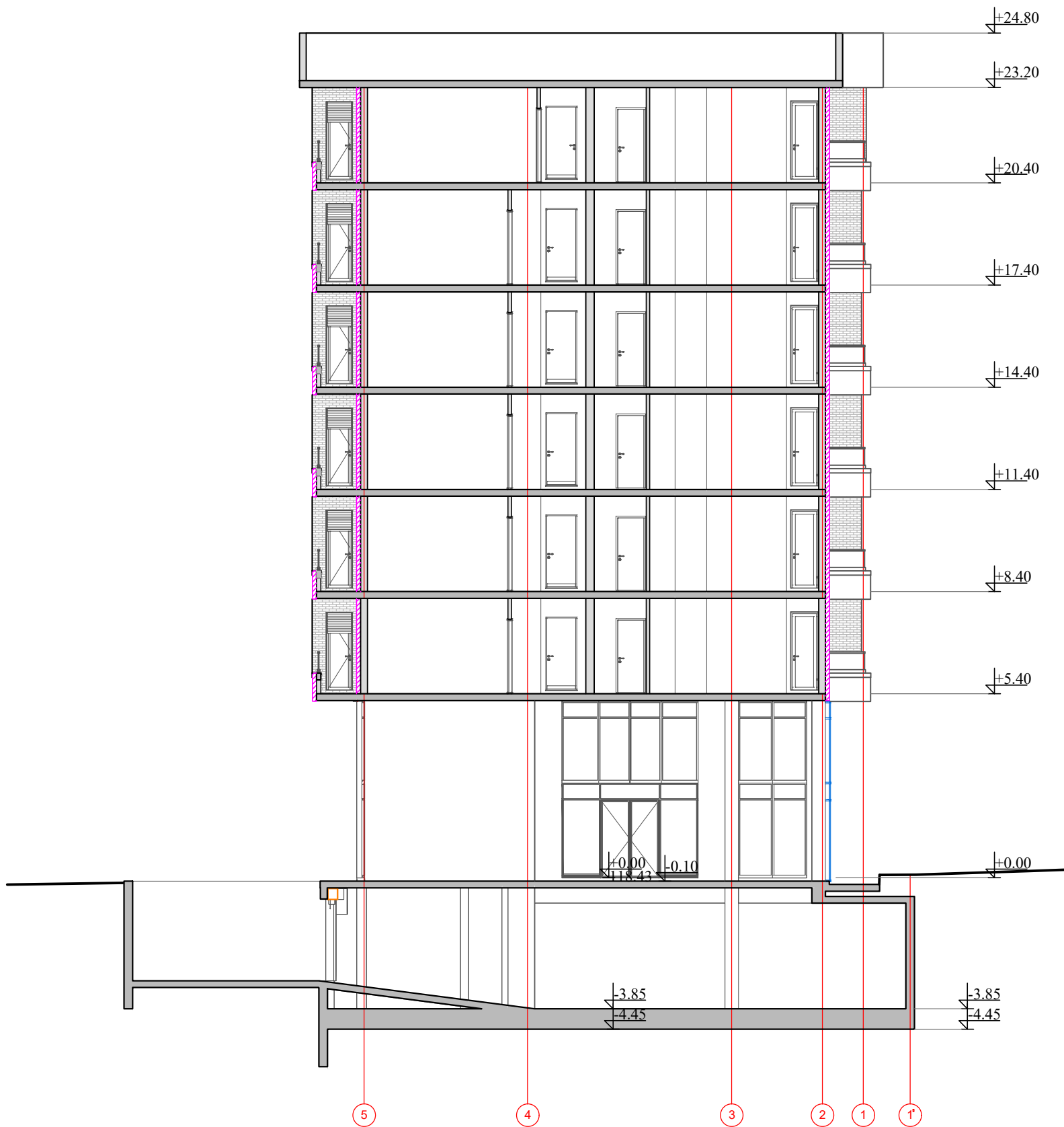
УКУПНА НЕТО ШЕСТОГ СПРАТА : 217.90

УКУПНА БРУТО ШЕСТОГ СПРАТА : 266.46

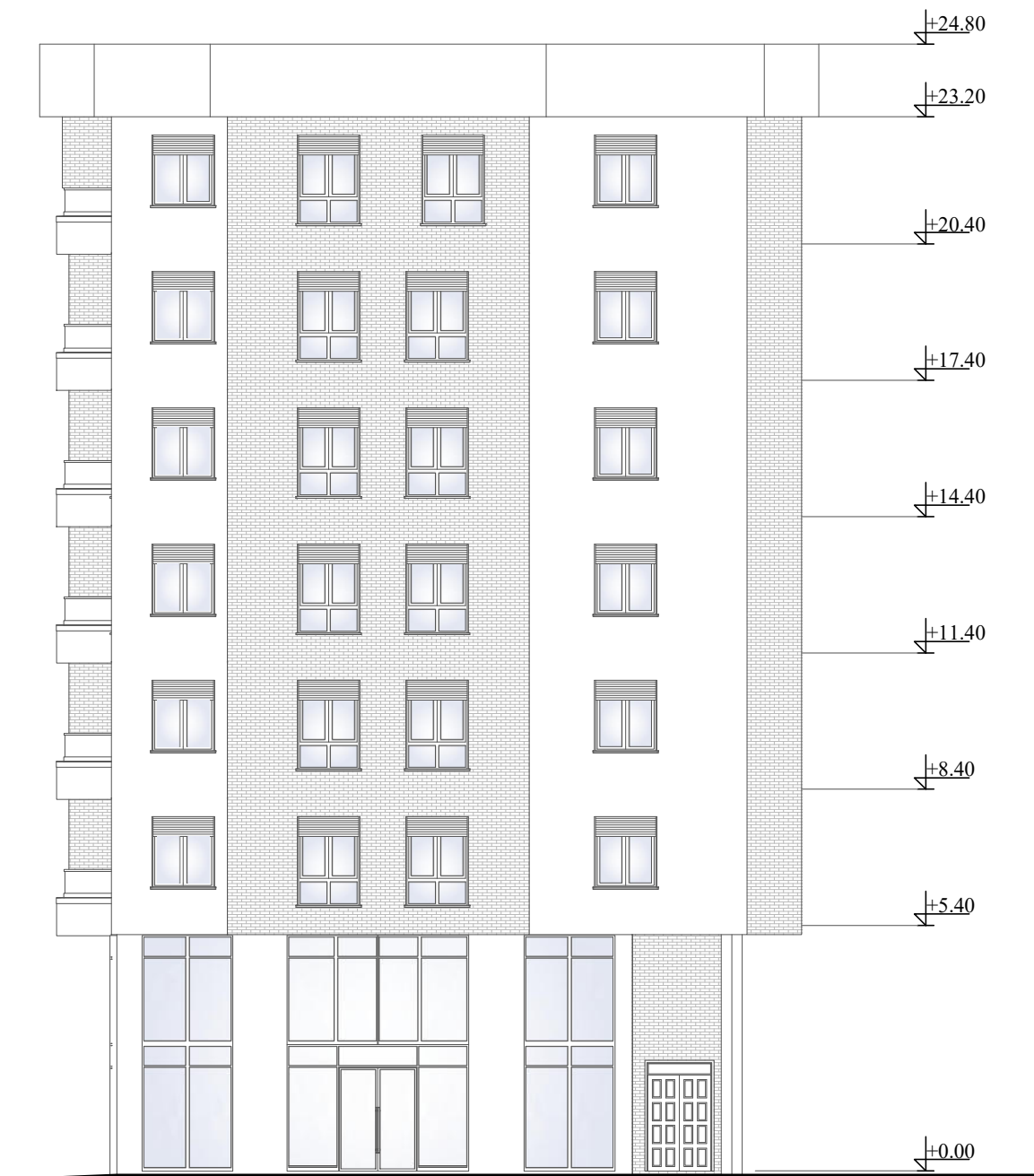
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ И КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 14 - У / 2026	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По + П + 6 на кат. парцели 1534 КО, Велика Плана 1			
ИНВЕСТИТОР	„ФЛАФИ“ , д.о.о. ул. Мирка Јовановића бр. 7, Крагујевац		
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ СПРАТОВА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈ.		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА 7	
АУТОР ПРОЈЕКТА	Александар Димић, дипл. инж. арх.		
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2026. год.	



ПОДУЖНИ ПРЕСЕК А - А СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - Р = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК Б - Б СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - Р = 1 : 150



ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - Р = 1 : 150

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 14 - У / 2026	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По + П + 6 на кат. парцели 1534 КО, Велика Плана 1			
ИНВЕСТИТОР	„ФЛАФИ“ д.о.о. ул. Мирка Јовановића бр. 7, Крагујевац		
ЦРТЕЖ	ИДЕЛНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 8
АУТОР ПРОЈЕКТА	Александар Димић, дипл. инж. арх.		
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2026. год.	



ЈУЖНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



СЕВЕРНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ И КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 14 - У / 2026	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословног објекта, спратности По + П + 6 на кат. парцели 1534 КО, Велика Плана 1			
ИНВЕСТИТОР	„ФЛАФИ“ , д.о.о. ул. Мирка Јовановића бр. 7, Крагујевац		
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 9
АУТОР ПРОЈЕКТА	Александар Димић, дипл. инж. арх.		
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2026. год.	