



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ П + 5
НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 1531/1 и 1533/1 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1**



Инвестотор	„KRUNA TOURS” д.о.о. Мали Зворник ул. Светосавска бр. 35, Велика Плана Општина Велика Плана		
Намена	СТАМБЕНО – ПОСЛОВНИ		
врста објекта	издвојена стамбена зграда		
локација	колска комуникација између Булевара Деспота Стефана и Карађорђевог улице, Велика Плана кп. бр. 1531/1 и 1533/1 К.О. Велика Плана 1		
назив и адреса фирме која је урадила урбанистички пројекат	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИЛИЋ И ОСТАЛИ" о.д. Смедеревска Паланка, Краља Петра I бр. 88		
датум израде пројекта	март, 2021. године		
евиденциони број	01-урб. / 2021.	примерак бр.	

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

март, 2021. године

ПРЕДМЕТ :	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ П + 5 НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 1531/1 и 1533/1 К.О. ВЕЛИКА ПЛАНА 1
ИНВЕСТИТОР :	KRUNA TOURS д.о.о. МАЛИ ЗВОРНИК Светосавска бр. 35 ВЕЛИКА ПЛАНА
АУТОР ПРОЈЕКТА :	НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инг.арх.
ОБРАЂИВАЧ :	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ „ИЛИЋ & КО ”
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :	ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

1. КОПИЈА ПЛАНА ПАРЦЕЛА Р=1:2500
2. ИЗВОД ИЗ ЛИСТА 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 Технолошки поступак производње јаја
 - 6.4 Регулационо решење
 - 6.5 Нивелационо решење
7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ
8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
 - 8.1 Уређење зелених површина
 - 8.2 Уређење слободних површина
 - 8.3 Евакуација смећа
9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ
10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
 - 10.1 Електроенергетска мрежа
 - 10.2 Водоводна мрежа
 - 10.3 Фекална и атмосферска канализација
 - 10.4 Гасна мрежа
 - 10.5 Телефонска мрежа
 - 10.6 Грејање - топловод
11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА
14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
 - 14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта
 - 14.2 Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ВЕЛИКА ПЛАНА
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ P=1:250
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:250
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:250
6. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ СПРАТОВА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ P=1:150
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P=1:150

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу стамбено – пословне зграде П+5
на катастарским парцелама 1531/1 и 1533/1 К.О. Велика Плана I

1. УВОД

Повод израде пројекта је стварање свих предуслова за изградњу вишепородичне стамбено – пословне зграде, која је предвиђена као слободностојећи објекат, спратности П+5, на катастарским парцелама 1531/1 и 1533/1 које се налазе у непосредној близини раскрснице Булеvara Деспота Стефана и јужне колске комуникације, која се у продужетку улива у Улицу Карађорђеву. Поред стамбене зграде за колективно становање планира се и низ неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији становања.

Изградња предметног вишепородичног стамбено - пословног објекта је планирана на грађевинском земљишту у приватној својини.

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

Локација обухваћена израдом Урбанистичког пројекта налази се унутар грађевинског подручја насеља Велика Плана, на земљишту које је Планом генералне регулације насеља Велика Плана дефинисано као Централно градско подручје I у зони Ужи градски центар 3 - вишепородично становање. Зона даје могућност да се уз породичне стамбене куће и вишепородичне стамбене зграде (као доминантне у зони) појаве и други комплементарни објекти и намене, укључујући објекте јавне намене, просторе трговина, канцеларијских делатности и личних услуга, објекте спорта и рекреације, објекте јавног зеленила.

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 и 9/2020),

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

б. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта

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

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом су две кат. парцеле 1531/1 и 1533/1 К.О. Велика Плана I.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границама две предметне кат. парцеле 1531/1 и 1533/1, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног, стамбеног

комплекса. Граница обухвата и део коридора колске комуникације на југу која спаја Булевар Деспота Стефана и Улицу Карађорђеву. Граница обухвата пројекта је проширена и на део ободне саобраћајнице на југу, јер овом трасом пролазе инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује, а поменута улица је и приступна колска саобраћајница за парцелу.

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

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

Зонирањем земљишта у Плану генералне регулације припадајући простор предметне катастарске и грађевинске парцеле одређен је у оквиру урбанистичке **целине централног градског подручја** Велике Плана I. Припада зони **3. Ужи градски центар**. У овој зони доминира вишепородично и индивидуално становање, али се у оквиру зоне могу планирати и друге врсте и намене објеката као што су: јавни објекти, објекти спорта и рекреације, вишепородични стамбени објекти, помоћни стамбени објекти, објекти трговина, канцеларијских делатности и личних услуга, објекти јавног зеленила и сл.

Општа правила регулације за планирање и изградњу објектата у зони Ужи градски центар 3

- Минимална површина парцеле 150 м² и минимално лице парцеле према улици је 10 м. Постојеће парцеле које не задовољавају овај услов, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20% по једном од два критеријума.
- Објекат на парцели може бити постављен као слободностојећи објекат или као објекат са физичким 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. Изузетно, објекат се може градити и на мањој удаљености од прописане уз писмену сагласност суседа,
- Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена. Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м.
- Максимална светла висина објекта:
 - 5,5 м за пословни простор као што су трговине, административни простори, банке и сл.
 - 3,2 м за стамбене просторе
 - 4,0 м висина слемена у односу на коту највише таванице
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је II (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију :
 - 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
 - 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,
 - 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објекта, под условом да су постављене на висини већој од 3,0 м

- Грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
 - 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
 - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
 - 0,9 м на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 2,5 м
 - 1,2 м на делу објекта према задњем дворишту, уз услов да је најмање растојање од задње линије суседне грађевинске парцеле једнако или веће од 5,0 м
- Еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,
- Отворене спољне степнице могу се постављати уз објекат, према улици ако је грађевинска линија најмање 3,0 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9 м. Степенице које савлађују висину преко 0,9 м улазе у габарит објекта,
- Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију и то:
 - 0,15 м стопе темеља и подрумски зидови до дубине од 2,6 м испод коте тротоара,
 - 0,5 м стопе темеља и подрумски зидови веће дубине од 2,6 м у односу на коту тротоара,
 - 1,0 м шахови подрумских просторија,
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле
- За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван јавног пута. Број потребних паркинг или гаражних места одређује се по нормативу:
 - У случају становања - 1 паркинг место на 1 стан,
 - У случају пословања и комерцијалних делатности – 1 паркинг место на 70 м² корисне површине објекта или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу, уколико је засебна пословна јединица мања од 70 м² корисне површине,
 - У случају туризма – број паркинг места износи 60% од укупног броја соба или апартмана,
- Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина,
- За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м,
- Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограђивање грађевинске парцеле може се извести зиданом оградом до висине од 0,9 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела може имати и већу висину од 1,4 м, али уз сагласност суседа. Непрозирна зидана ограда стубове ограде мора имати на земљишту власника ограде,
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,

- Индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 4,0. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне 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 3

- Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 5 и више стамбених јединица.
- Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти),
- На парцели се могу градити вишепородични слободностојећи, објекти у непрекинутом и прекинутом низу,
- Грађевинска линија новог објекта у новопланираној улици, у зони контакта са предметном парцелом, је одређена на 2,5 м од регулационе линије,
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м,
- Изузетно, у случају вишепородичних стамбених објеката спратности до П + 4, удаљења од суседних парцела могу бити и мања од прописаних, уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа,
- Спратност вишепородичних стамбених објеката у зони већих густина становања, као што је ужи градски центар, може бити од П+3 до По+П+10,
- Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,
- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 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.

Информацијом о локацији за Централно градско подручје, односно за зону 3. Ужи градски центар насеља Велика Плана, а за потребе изградње предметног вишепородичног стамбено - пословног објекта утврђени су конкретни следећи параметри:

- Предметне грађевинске парцеле 1531/1 и 1533/1 К.О. Велика Плана I се налазе у близини раскрснице две улице – Булевара Деспота Стефана и колске комуникације која са јужне стране тангира парцелу,
- Укупна површина обе предметне парцеле је 1079 м²,
- Терен локације је у нагибу од запада према истоку и од југа према северу, са северном и источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла ће се вршити пре изградње објекта,
- На предметним парцелама 1531/1 и 1533/1 К.О. Велика Плана I је, обзиром на већу величину парцеле, могуће градити једну или више стамбених (или стамбено – пословних) ламела са више станова, као слободностојеће објекте, спратности до П+10 (теоретски), уз услов да се не прекораче задати параметри градње,
- На предметној парцели је могуће градити и приземан помоћни објекат, под условом да се не прекорачује предвиђени индекс изграђености за зону,
- Максималан индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 4,0.
- Максималан степен заузетости парцеле за зону Ужи градски центар је 75%.

- Грађевинска линија новог објекта дуж нове колске комуникације, одређује се на 2,5 м удаљења од регулационе линије;
- Удаљење новопланираног објекта од суседних парцела мора бити најмање 3,0 м, уколико објекти нису у прекинутом и непрекинутом низу, односно уколико је нови објекат слободностојећи;
- Све врсте препуста у форми грађевинских елемената на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,
- Кота приземља новопланираног објекта може да буде макс. 1,2 м у односу на коту терена око објекта.
- Могуће је нови објекат градити у више фаза,
- Такође је могуће да објекат поседује подземну гаражу или да се паркирање возила организује у партеру у виду паркинг или гаражних места;
- Грађевинска парцела је са западне стране у непосредној близини Булеvara Деспота Стефана. Улица има функцију примарне градске саобраћајнице. Асфалтирана је са изграђеним ивичњацима и тротоарима. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и делимично гасовода.
- Предметне грађевинске парцеле су са јужне стране тангиране новопланираном колском комуникацијом између ул. Карађорђевог и Булеvara Деспота Стефана на кат. парцели 1535/1. Ова колска комуникација има паркирни карактер и није до краја изграђена. Слабо је инфраструктурно опремљена.
- Колски прилаз са коловоза на парцеле може се решити формирањем интерне саобраћајнице на парцелама 1531/1 и 1533/1 па до паркинг места на отвореном или изградњом колске рампе као везе подземног нивоа гараже и јавне саобраћајнице. Услов је да се не омета кретање пешака тротоаром и да се омогући безбедан прилаз моторним возилима са парцеле на јавни пут, без угрожавања колског и пешачког саобраћаја ободним улицама,
- У склопу објекта је могућа изградња места за паркирање у партеру или подземне гараже.
- Проблем недостајућег броја паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја недостајућих паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Објекат спратности преко П+4 се може поставити и на мањем удаљењу у односу на међну линију суседне парцеле у односу на Планом предвиђено само под једним условом - да се нови објекат изграђује у непрекинутом или прекинутом низу у ситуацији када су суседни објекти већ изграђени на синору парцеле.

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

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 Плана у којој су поред индивидуалног становања заступљени јавни објекти и спортско – рекреативне целине Велике Плана.

Терен будуће изградње се налази на занимливој локацији постојећег градског ткива. Предметно земљиште је позиционирано близу раскрснице улица Николе Пашића, Карађорђевог и Булеvara Деспота Стефана у непосредној близини економског и административног центра насеља. Како се од раскрснице залази дубље дуж Булеvara 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 новопланирану 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 бочне фасаде објекта су окренуте ка унутрашњем дворишту. Бочна источна фасада

зграде ослања се на интерни пут управан на главну, приступну, јавну саобраћајницу (нову колску комуникацију). Интерна саобраћајница на парцелама 1531/1 и 1533/1 служи за саобраћајну комуникацију интерног паркинга унутар стамбеног комплекса и новопланиране саобраћајнице која предметне парцеле тангира са јужне стране.

У непосредној близини предметне локације су јавни и индивидуални стамбени објекти. Тек на истоку и југу, са друге стране Карађорђевог улице и Улице Николе Пашића су вишепородични стамбени објекти, махом осредње спратности и са локалима у приземљу. Цео крај је врло миран и скроман. Једину разлику чини пословна зграда МУП-а на раскрсници улица Николе Пашића и Карађорђевог.

Грађевинска парцела бр. 1533/1 и катастарска 1531/1 К.О. Велика Плана I су неизграђене и комунално неопремљене.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1 катастарска и грађевинска парцела број 1533/1 К.О. Велика Плана 1, представља остало, неизграђено грађевинско земљиште – воћњак 2. класе. Укупна површина парцеле је 829 м², односно 8,29 ари. У складу са листом непокретности у оквиру парцеле нема изграђених објеката.

Предметна парцела има правилан правоугаони облик, а њено непосредно окружење је потпуно опремљено углавном свим инфраструктурним системима. Својина над парцелом је приватна. Катастарска парцела број 1531/1 К.О. Велика Плана 1, представља остало, делимично изграђено грађевинско земљиште. Укупна површина парцеле је 250 м², односно 2,50 ари. Постојећи објекат на парцели, величине 60 м², је у међувремену порушен.

Јужни део предметне парцеле 1533/1 се граниче са градском саобраћајницом, тако да парцела поседује директан излаз на једну јавну површину (кат. парцела 1535/1).

Са јужне стране парцелу 1533/1 тангира делимично изграђена колска комуникација на парцели број 1535/1 К.О. Велика Плана 1, површине 1042 м². Коридор улице је остало грађевинско земљиште, у јавној својини, којом управља општина Велика Плана.

Југозападни и западни део предметне парцеле се граниче са парцелом број 1532/2 (воћњак 2. класе, површине 174 м²) и са парцелом број 1532/1 (изграђено земљиште површине 476 м²). Парцеле су остало грађевинско земљиште у државној својини. Право коришћења на парцелама имају приватна лица, док је власништво Републике Србије.

Парцеле на северозападу број 1531/3 К.О. Велика Плана 1, површине 70 м², и парцела 1531/2 површине 254 м² је неизграђено остало грађевинско земљиште – воћњак 2. класе. Парцеле су остало грађевинско земљиште у приватној својини.

Парцела на северу број 1521 К.О. Велика Плана 1, површине 504 м² је изграђено остало грађевинско земљиште, са бројним стамбеним објектима мање квадратуре. Парцела је остало грађевинско земљиште у државној својини Републике Србије, а право коришћења има приватно лице.

Простране суседне парцеле на североистоку број 1519 (површине 606 м²) и парцела број 1520 (површине 526 м²) су изграђена грађевинске парцеле са бројним стамбеним и помоћним објектима. Парцеле су на осталом грађевинско земљиште у приватној својини.

Са источне стране парцелу 1533//1 тангира делимично изграђена пространа парцела величине 923 м². Парцела је остало грађевинско земљиште у приватној својини.

Мала суседна парцела на југоистоку број 1533/2 (површине 43 м²) је делимично изграђена парцела (земљиште под зградом величине 15 м² и воћњак 2. класе површине 28 м²). Парцела је остало грађевинско земљиште у јавној својини Општине Велика Плана. На овој парцели је подигнута монтажна – бетонска трансформаторска станица.

У залеђу блока у коме се налази парцела 1533/1 и 1531/1, ка југу и улици Николе Пашића, је пословна зграда МУП-а Велика Плана. Југозападно, западно и северозападно у односу на парцелу 1533/1 су слободностојећи јавни објекти ниске спратности на пространим парцелама (Основна школа, вртић, Дом културе). На северу и североистоку су углавном једнопородични стамбени објекти ниске спратности, приземни и једносpratни, старијег датума изградње. На раскрсници улица Николе Пашића и Карађорђевог су скоро изграђене колективне стамбене зграде веће спратности са локалима у приземљу.

Објекти у непосредном окружењу парцеле 1533/1 и 1531/1 су слободностојећи и постављени разнолико на парцели у односу на регулационе линије, па се не може говорити о формираном хомогеном и уједначеном уличном низу дуж улица.

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

5.3 Карактеристике терена

Терен 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 118,42 до 119,44 мнв.

Предметни објекат је лоциран у унутрашњости стамбеног блока уз кратку, широку и неизграђену паркирно – стамбену саобраћајницу на југу. Нови стамбени објекат на две парцеле, има могућност директног прикључка само на ову неизграђену колску комуникацију, која правцем запад – исток спаја Булевар Деспота Стефана и Улицу Карађорђевог. Нова улица представља главни приступни пут за предметну парцелу.

Булевар Деспота Стефана је примарна саобраћајница насеља Велика Плана. Својим положајем има велики саобраћајни и функционални значај. Булевар се на југу улива у Улицу Николе Пашића и тиме чини низ примарних градских саобраћајница Велике Плана. Путни појас Булевара Деспота Стефана, у зони израде пројекта, је широк и износи преко 21,0 м. Пут је уређено земљиште са двосмерним током, асфалтном подлогом коловоза, изграђеним ивичњацима и углавном изграђеним тротоарима, прописаног габарита од ~ 3,0 м. Улица је опремљена бројним инфраструктурним водовима и трасама завидног капацитета, осим топловода.

Улица Карађорђевог (на истоку) је секундарна градска саобраћајница осредњег интензитета саобраћаја, изграђена улица уског профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза 4,5-5,0 м са двосмерним саобраћајем, ивичњацима и тротоарима, тако да атмосферска вода може да се слива без задржавања.

Делимично изграђена колска комуникација између Булевара Деспота Стефана и Улице Карађорђевог је у паду од запада према истоку, али тај пад је мали и креће се од 119,19 до 119,95. Улица није у целости изграђена саобраћајница. Поседује задовољавајући улични коридор од ~ 10,0 м. Изграђена је само у зони раскрсница са Булеваром и Улицом Карађорђевог. Нема дефинисаног и изграђеног коловоза, тротоара и ивичњака. Одводњавање кишне воде са коловоза улице обавља се слободним падовима – гравитационо, а ободно земљиште углавном упије сву ту воду. У коридору ове саобраћајнице у скорије време је изграђена нова трансформаторска станица 10/0,4 kV/kV. Парцела 1535/1 није опремљена другим инсталационим водовима.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да на предметним парцелама број 1531/1 и 1533/1 К.О. Велика Плана 1 изгради слободностојећи вишепородичан, углавном стамбени објекат, са пословним и

гаражним простором на нивоу приземља. Обавеза инвеститора је опремање локације свим неопходним саобраћајним и инфраструктурним системима, тако да решење уклопи у могућности локације.

Основу представља изградња колективне стамбене зграде, спратности П+5, са једном степеништном и лифтовском вертикалом, са два пространа локала у приземљу и са по пет већа стана на спратним етажама. Последњи пети спрат биће редукован и повучен. Поседоваће два велика стана из којих ће бити могући излазак на засебне кровне терасе. Завршна кровна површина објекта, изнад 5. спрата, биће коса.

Објекат у основи обликом прати облик парцеле 1533/1, те је замишљен у виду правоугаоника. Димензије вишепородичног објекта у основи приземља су 27,0 x 15,0 м. На нивоу типских спратних етажа објекат је препуштен са све четири стране у односу на основу приземља, али у граници дозвољених параметара.

Обзиром да се колективни стамбено - пословни објекат налази на комерцијално врло атрактивној локацији, инвеститор се одлучио да простор приземља у целости искористи за организацију пословног простора (локала).

Зграда неће поседовати ниво подрума. Целокупно паркирање возила организоваће се партерно на парцели или у оквиру гаражних простора унутар приземља зграде или у оквиру отворених паркинг места.

Од укупно пет стамбених етажа 2., 3. и 4. спрат су типски и поседују по пет станова на сваком спрату. На нивоу 1. спрата основа објекта се мало разликује од типских спратних етажа (2. 3. и 4. спрата). Структура станова на 1. спрату је мало промењена, тако што етажа поседује пет станова, али измењене квадратуре. Тиме је добијен један већи и један мањи стан, основа етаже и квадратуре станова су мало кориговане, а све у циљу да се потенцијалним купцима некретнине пружи већа могућност избора. Последњи 5. спрат је редукованог (смањеног) габарита и у оквиру њега су организована два стана са пространим терасама.

Зграда укупно поседује 2 пословна простора у приземљу, 22 стана на спратним етажама, 5 гаражних места у приземљу и 22 паркирна места у партеру. На врху стамбене зграде је двоводни кров. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити интерну саобраћајницу на парцелама 1531/1 и 1533/1, довољан број паркинг места за путничке аутомобиле, колски и пешачки излаз са парцеле на ободну улицу и низ неопходних инфраструктурних објеката.

6.2 Намена и организација простора

Грађевинска парцела број 1533/1 поседује правоугаони облик и прилично је правилна, осим на југоистоку, где је уједена за малу парцелу на којој је изграђена трафо станица. Са површином од 829 м² је сасвим пространа за организацију садржаја колективног становања и из тог разлога пружа довољно могућности за различиту организацију објекта и пратећег простора.

Друга предметна парцела број 1531/1 је знатно мање површине (П=250 м²). И она поседује правилан правоугаони облик, али је завучена у унутрашњост блока, те је из тог разлога подесна само за организацију паркирања.

Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима, односу према грађевинским линијама, односу према ободним површинама јавне намене, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан и 1 паркинг место на 70 м² локала), о организацији унутрашњег саобраћаја, о инфраструктурним водовима ...

Предметна парцела поседује широк улични фронт према неизграђеној улици са јужне стране од 35,5 м. Дужина шире бочне међе према суседним парцелама на западу је 21,1 м, а уже бочне међе према суседној парцели на истоку је 13,7 м. Овакве пропорција страница парцеле, уз услов да се објекат од ивица суседних парцела повуче за 3,0 м, захтевају пројектантску вештину у обликовању и организацији објекта.

Стамбено – пословна зграда са два локала у приземљу је организована као слободностојећи објекат, са тим да је објекат постављен према западу и центру. У непосредном суседству, на ободним парцелама има и других изграђених објеката, али су они на већем растојању од ивице парцеле и нису релевантни у погледу положаја.

За конципирање положаја новопланираног објекта на парцели у ужој градској зони одлучујућу улогу имају три параметра :

1. Прописана предња грађевинска линија парцеле 1533/1 према колској комуникацији на југу је дефинисана на 2,5 м удаљења од регулационе линије,
2. Задња и бочна грађевинска линија од међних линија према суседним парцелама је 3,0 м,
3. Број потребних паркинг места у случају становања одређује се по нормативу: 1 паркинг место на 1 стан, односно 1 паркинг место на 70 м² локала.

6.3 Регулационо решење

положај објекта на парцели

Планирани вишепородични стамбено - пословни објекат П+5 је постављен у централном и западном делу парцеле 1533/1, а конципиран је као слободностојећи објекат. Предметна парцела има прилично правилан облик правоугаоника, па су странице (ивице) парцеле паралелне једна другој. Генерално, објекат је постављен централно на парцели, у зони дозвољене градње, оивичене грађевинским линијама.

Унутрашње грађевинске линије (бочна и задња) дозвољене градње су дефинисане обавезом да се новопланирани објекат повучене унутар парцеле 1533/1 за 3,0 м у односу на међне линије суседних парцела по ободу број 1531/3 и 1531/2. Приземље стамбеног објекта је од западне ивице парцеле (бр. 1532/2 и 1532/1), удаљено минимално 3,0 м.

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

регулациона линија

Предметна катастарска парцела има правилан четвороугаони облик. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметне парцеле бр. 1533/1 и 1531/1 се са три стране (западне, северозападне, северне, североисточне и источне) граниче са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 1532/2, 1532/1, 1531/3, 1531/2, 1521, 1519, 1520, 1534 и 1533/2, а са једне (јужне), са површином јавног земљишта. Граничи се са коридором новопланиране колске комуникације на југу, на парцели 1535/1.

То значи да Регулациона линија предметних парцела бр. 1533/1 и 1531/1 према Копији плана и катастарско – топографском снимку одговара јужној међној линији (граници парцеле), чиме је положај регулационе линије стопљен са јужном катастарском ивицом парцеле бр. 1533/1 и северном парцеле 1535/1.

грађевинска линија

У непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат нема изграђених других стамбених објеката, па грађевинска линија у простору није физички дефинисана.

Планом генералне регулације насеља Велика Плана прецизирано је да се као реперни правац главне грађевинске линије на нивоу јужне колске комуникације (према северу блока) усвоји **грађевинска линија новог објекта која ће за 2,5 м бити повучена у односу на регулациону линију.**

Главна (прописана) и стварна грађевинска линија (као почетак градње новог објекта) према јавној градској улици се поклапају, односно нови објекат је зидовима приземља постављен на прописаној грађевинској линији.

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

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

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7506159.531	4909662.389
O2	7506186.359	4909661.679
O3	7506186.753	4909676.596
O4	7506159.926	4909677.306

6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по две равни. Нагиб је од запада према истоку од 2,4 % и од југа према северу од 1,5 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 118,42 до 119,44 мнв.

Пад је присутан и дуж коловоза неизграђене колске комуникације од запада према истоку, али тај пад је мали и креће се око 1,9 % од 119,67 до 118,89 мнв.

Терен је стабилан и добре носивости.

Јужна колска комуникација, која треба да представља и главну приступну саобраћајницу за нови стамбено – пословни објект је неизграђена улица, без дефинисаног коловоза, тротоара и ивичњака. У коридору саобраћајнице скоро да нема инфраструктурних водова. Атмосферска вода се слива гравитационо без задржавања.

Висинска кота пода приземља вишепородичног стамбеног објекта на парцели 1533/3 је планирана на 119,50 мнв и 10 цм је виша у односу на коту тротоара испред улаза у објект 119,40 мнв. У тренутку када се буду изводиле тротоарске површине, пад орјентисати од објекта према ивици тротоара и од објекта према зеленим површинама по ободу парцеле. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1% од објекта и са саобраћајних површина.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +119,50 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља предметне стамбено - пословне зграде Пр+5.

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

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

1. Површина земљишта предметне парцеле бр. 1533/1 и 1531/1 које су у власништву инвеститора, а намењене су реализацији стамбено - пословне зграде - 1079 м², односно 10,79 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 405,5 м², нето 367,1 м²
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбеног објекта - 2765,2 м²

Индекс заузетости парцеле

$$C_{ис} = \frac{405,5}{1079} \times 100 = 43,75 \% < 75 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$C_{из} = \frac{2765,2}{1079} = 2,56 < 4,0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбено - пословног објекта – Пр+5 (приземље + пет спратова)
- објекат на врху, изнад 5. спрата поседује кос двоводан кров
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – преко 10,0 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +119.50 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбено - пословног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 20.40 м од околног тла
- кота пода приземља објекта +0.10 м у односу на ниво тла испред и иза објекта

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

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Понуђеним пројектним решењем на парцелама 1531/1 и 1533/1, у партеру је обезбеђено ~ 105,01 м² зелених површина, што износи ~ 9,73 % од укупног расположивог простора.

8.2 Уређење слободних површина

Стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односно на околно тло од +10 до +15 цм, обзиром да је тло у благом паду. Како би се обезбедила боља функционална организација зграде, улаз у зграду је постављен централно на јужној страни, а ободни простор око зграде је поплочан и искоришћен је за формирање зеленила. Са јужне стране објекта, према будућем тротоару нове улице као јавној површини, у оквиру платоа приземља, испред пословног простора, формиран је интерни пространи плато намењен пешацима у зони око локала и улаза у стамбени део.

У западном и северном делу парцеле, између пешачке комуникације и ивица суседних парцела, остављен је такође зелени појас намењен травнатим површинама.

У коридору јужне колске комуникације, у југоисточном делу, простор између јавне, уличне површине и ивице објекта је врло узак и у тој зони нема стазе, већ простор искључиво служи за подужно паркирање возила.

Приликом формирања нове улице на парцели 1535/1 очекује се изградња коловоза и обостраних уличних тротоара. Изградњом тротоара ће се решити јавни пешачки саобраћај око зграде (на јужној страни) на адекватан начин.

8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, југозападно, у доњем делу парцеле, на ивици са јавном саобраћајном површином у продужетку попречног паркинг места, планирано је уређење асфалтираног и ограђеног платоа за смештај отпада у виду два контејнера капацитета 1100 литара. Пажњење

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

9. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Предметне парцеле бр. 1533/1 и 1531/1 су позициониране уз нову, неизграђену колску комуникацију на југу, на парцели 1535/1, која је за предметну парцелу главна приступна саобраћајница. На западу, у непосредној близини у односу на новопланирани стамбени комплекс је још једна врло важна саобраћајница - Булевар Деспота Стефана који се на југу улива у Улицу Николе Пашића. Неизграђена колска комуникација на југу, правцем исток – запад, спаја Булевар Деспота Стефана (на западу) и Улицу Карађорђеву (на истоку).

Булевар Деспота Стефана је примарна градска саобраћајница значајног интензитета саобраћаја, широког габарита, са двоструким коловозом које раздваја разделно саобраћајно острво. Свака коловозна трака је намењена једном смеру саобраћаја. Ширина сваке коловозне траке је ~ 5,0 м. Булевар поседује трансферзалан правац у односу на саобраћајну матрицу насеља Велика Плана, јер дијагоналим правцем пружања повезује улицу Момира Гајића са улицом Николе Пашића. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоарима. Паркинг простор дуж Булевара је јаван и у режиму је регулације стационарног саобраћаја централне зоне насеља Велика Плана.

За предметну локацију и будућу стамбену зграду, булевар Деспота Стефана у саобраћајном смислу има уливни значај, и то само из правца десног скретања. Лево скретање је немогуће због постојања разделног острва.

Приступни пут-улица (на кат. парцели 1535/1) је терцијална градска саобраћајница врло малог интензитета саобраћаја. Тренутно је неизграђена колска комуникација на југу и служи као паркирна улица најниже саобраћајне категоризације у насељеном месту. Поседује солидну ширину уличног коридора од ~ 10,0 м и врло је малог интензитета саобраћаја.

Колска комуникација нема већи саобраћајни значај за насеље Велику Плану. У режиму категоризације она је стамбено - паркирна улица. Скромном раскрсницом се улива у Булевар Деспота Стефана на западу и такође скромном раскрсницом се улива у Улицу Карађорђеву на истоку. Улица је неизграђено јавно земљиште, без дефинисаног саобраћајног тока. Осим што нема изграђен коловоз, улица не поседује дефинисане тротоаре. Улица је неопремљена инфраструктурним водовима и трасама. За предметну парцелу 1533/1 и будућу стамбену зграду ова улица је улазно-излазни пут са парцеле, којим се приступа на коловоз Булевара Деспота Стефана или на коловоз Карађорђеве улице.

Обе улице, булевар Деспота Стефана (део катастарске парцеле 2929/1) и колска комуникација на југу (део катастарске парцеле 1535/1), су проглашене јавним градским земљиштем којим управља општина Велика Плана.

Физички приступ парцели 1533/1, остварује се са приступне колске комуникације, десном саобраћајном траком из правца Булевара Деспота Стефана, или десном саобраћајном траком из супротног (источног) правца Улице Карађорђеве. Саобраћајно решење на парцели је конципирано са јединственим улазом – излазом.

У оквиру предметне грађевинске парцеле, од саобраћајних површина, реализоваће се изградња интерне колско - пешачке саобраћајнице, ширине 5,7 м, отвореног паркинг простор за путничка возила и пар гаражних места у склопу приземља објекта.

У источном делу предметне парцеле 1533/1, на самом крају новопланираног објекта Пр+5, управно на главну приступну улицу, планирана је изградња колско – пешачке интерне саобраћајнице на парцели 1533/1, која даље, правцем југ – север, залази у дубину парцеле 1531/1 и опслужује све делове паркинг простора. Она ће служити да омогући колско

повезивање јавне саобраћајнице и бројних паркирних површина са бочне и задње стране стамбено – пословног објекта.

Засебни велики отворени паркинг простор за путничка возила власника станова предметне стамбене зграде формираће се на северној и источној страни парцеле. Планирани паркинг је замишљен као попречни, асфалтирани, са капацитетом од 19 места за паркирање путничких возила. Димензије сваког паркинг места су од 2,5 x 5,0 м до 2,45 x 4,8 м. Ова паркирна саобраћајна површина је постављена попречно на парцели, правцем југ-север.

У контактної зони са јавном, јужном саобраћајном комуникацијом, уз подужну фасаду зграде, формирана су још додатна три отворена паркинг места за подужно паркирање путничких аутомобила, димензија 2,5 x 5,0 м у односу на јавну саобраћајницу.

У оквиру приземља новог објекта, на источној страни уз интерну саобраћајну комуникацију биће формирано пет гаражних места за паркирање путничких возила у затвореном простору.

У сваком случају, очекивани интензитет колског саобраћаја на предметној парцели биће осредњи. Број паркинг места је димензионисан према прописаним параметрима и реалним просторним могућностима парцеле. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место по јединици стамбеног простора, односно једно паркинг или гаражно место на 70 м² корисне површине пословно – комерцијалног дела што у пракси износи:

СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – спратност П+5

ПРИЗЕМЉЕ – 2 локала укупне површине 299,6 м² = 5 паркинг места

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

V СПРАТ – 2 стан на спрату = 2 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 27 места

Из овога се види да је предложено саобраћајно решење направило равнотежу између реалних могућности простора и прецизираних услова потребног броја паркинг места у склопу стамбеног комплекса.

Графички део пројекта бр.4 – План саобраћајних комуникација.

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Како се ради о централном градском подручју, локација поседује све предуслове за повезивање на инфраструктурне водове.

1. Електроенергетска мрежа

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

На суседној парцели број 1533/2, на југоистоку, изграђена је монтажна – бетонска трафо станица „ Нови МУП” 10/0,4 kV/kV у којој постоје слободни резервни капацитети за прикључак нових корисника. У циљу прикључења предметне зграде П+5 на парцели 1533/1 и 1531/1, неопходно је из трафо станице извући два напојна кабла ПП00-А 4 x 150 мм, и положити га подземно до разводног ормара новопланиране стамбене зграде П+5.

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

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

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору Булевара Деспота Стефана (кат. парцела 2929/1), истом страном у односу на страну на којој је планирана изградња предметног објекта, у зони испод тротоара, постоји изграђени водоводни вод ПЕ Ø 160 мм. Такође у коридору Карађорђевој улици (кат. парцела 2930), истом страном у односу на страну на којој је планирана изградња предметног објекта, у зони испод коловоза, постоји изграђени водоводни вод ПЕ Ø 110 мм. Инвеститору стамбене зграде остављена је могућност избора јавне трасе на коју ће се прикључити.

Новопланирани колективни стамбени објекат прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко централне водомерне шахте димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће се монтирати два водомера. Један централни за потребе пијаће воде станара, санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже, а други за потребе спољне хидрантске мреже.

Прикључни вод од јавног водовода ПЕ Ø 160 мм до водомерне шахте, извести од пластичних HDPE цеви од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 110 мм. Од водомерне шахте, новом водоводном трасом ПЕ ДН Ø 50 мм прикључити новопланирани стамбени објекат. Другом трасом ПЕ ДН Ø 110 мм, од водомера око зграде формирати прстенасти развод за напајање водом спољашње хидрантске мреже.

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

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

3. Фекална и атмосферска канализација

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

Такође у улици Карађорђевој, испод коловоза, положена је линија фекалне керамичке канализације, Ø 250 мм.

Предвиђено је да се стамбено - пословни комплекс канализацијом линијом Ø 160 мм, преко канализационе (ревизионе) шахте прикључи на улични фекални одвод Ø 250 мм Карађорђевој улици. На парцели су планиране две ревизионе шахте фекалне канализације, мада се предпоставља да ће две бити мало. Тек приликом израде техничке документације знаће се стварне потребе и нова места ревизионих канализационих шахти.

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

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

4. Гасна мрежа

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

У непосредној близини предметне парцеле, на истоку, у оквиру суседне парцеле јавне намене 2930, у коридору Улице Карађорђевог постоји расположиви гасоводни вод ПЕ ДН 180 мм са притиском гаса од 4 бара у цевима. Такође на западу у оквиру Булевар Деспота Стефана, десном страном, испод тротоара, је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ ДН 40 мм. На обе трасе је могуће прикључити планирани објект или у фази изградње објекта или накнадно и тиме дуготрајно решити проблем грејања и припреме топле воде.

Приликом планирања изградње колективног стамбено - пословног објекта инвеститор се определио да колективну стамбену зграду прикључи на расположиве дистрибутивне гасне инсталације Карађорђевог улице или Булевар, чиме преузима обавезу финансирања трошкова изградње заједничког гасног прикључка. На тај начин ће решити проблем грејања станова и припреме санитарне воде. Услов за то је изградња главне регулационе гасне станице на нивоу зграде и појединачних мерних сетова за сваки стан понаособ на свакој етажи.

5. Телефонска мрежа

Подручје посматране локације је комплетно опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима. Испод тротоара и коловоза Булевар Деспота Стефана (са обе стране улице), постављени су одговарајући подземни кабловски канали на које ће се прикључити новопланирани објект на кат. парцели 1533/1. Новопланирани стамбено - пословни објект је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, односно на постојеће ТК инсталације.

6. Грејање - топовод

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

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња слободностојећег вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности П+5. Стамбени објект поседоваће једну централно постављену степенишну вертикалу, лифтовско окно и заједнички хол. У приземљу ће бити два већа пословна простора и гаржни део са пет места за паркирање, а на спратовима по пет станова на етажама. Реализација изградње објекта је планиран на земљишту површине 1079 м² и бруто површином објекта у основи приземља од 405,5 м². Бруто површина свих надземних етажа планираног објекта је 2765,2 м².

Објект ће се градити са спратношћу П+5, висином кровног венца косог крова на коти ~20,4 м у односу на тло и котом слемена на 21,52 м. У приземљу су два пространа пословна простора укупне површине 273,2 м², а на свим етажама објекта су станови. Укупно 22 стана различите површине, у просеку по пет станова по спрату, осим 5. етаж на којој ће бити два стана.

Ова колективна стамбена зграда спада у ред оних објекта за које се прибавља сагласност МУП-а и неопходно је применити све мере заштите од пожара које Закон налаже за овакву врсту објекта.

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

Примаран саобраћајни правац за наступање возила ватрогасне службе је улични коридор Булевар Деспота Стефана. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају саобраћајнице (Булевара Деспота Стефана) су задовољени. Радијус кривине на раскрсници Булевара Деспота Стефана и осталих ободних улица (Николе Пашића и Карађорђево) је задовољавајући и већи од минимално дозвољеног и потпуно прилагођен потребама ватрогасних возила. Радијус кривине на раскрсници Булевара Деспота Стефана и неизграђене јужне колске комуникације између Булевара и Улице Карађорђево износи 5,0 м, али је улични профил широк и износи више од 10,0 м.

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко Улице Момира Гајића у Булевар Деспота Стефана.

Велика површина парцеле од 10,79 ари, већа висина објекта од 21,52 м, ката последње стамбене етаже на 16,8 м и приступ објекту возилом са две стране, оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на јужној и источној фасади зграде, на којима постоји могућност комфоног прилаза **ватрогасним** возилом објекту.

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 објекта, са свим припадајућим инсталацијама и то за:

- Стамбено, стамбено – пословне и пословне објекте површина већих од 2000 м² или спратности П+4+Пк и преко,
- Великих и средњих гаража које су самосталне или великих и средњих гаража са припадајућим објектима (мале гараже, са корисном (нето) површином до 400 м², средње гараже од 400 м² до 1500 м² и велике гараже преко 1500 м²)

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

Сходно Закону о заштити од пожара и члана 33. и 42., овакав тип стамбеног комплекса – слободностојећа вишепородична стамбена зграда, спратности П+5, укупне бруто површине веће од 2000 м², са осредњим габаритом објекта од 470,4 м² на нивоу спрата, за овај објекат се прибавља сагласност МУП-а, Сектора за ванредне ситуације на техничку документацију. Објекат је у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу у ситуацији када је ката пода последње етаже виша од 22 м, односно када зграда спада у групу високих зграда.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња и спољашња хидрантска мрежа. Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПЕ Ø 160 мм смештене у Булевару Деспота Стефана, па преко прикључног вода до водомерне шахте и затим од шахте до стамбено – пословне зграде.

И воду за потребе коришћења спољашњих хидраната осигурати на исти начин из јавне водоне мреже ПЕ Ø 160 мм, просечног радног притиска око 3,5 бара. Новопланирани прикључни вод ПЕ Ø 110 мм лоцирати паралелно са новим објектом све до водоводне шахте и водомера. Након проласка кроз водомер вода под притиском од минимално 2,5 до 3,5 бара ће се упумпавати у спољашњу и унутрашњу хидрантску мрежу.

Водоводна мрежа хидрантског цевовода треба да буде прстенаста и да поседује довољну количину воде под потребним притиском од мин. 2.75 бара. 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. 2.75 бара. Количина потребне воде мин. 10 литара/секунди. Положај спољних надземних хидраната је дат у графичком прилогу бр. 5, а према пожарној угрожености

простора, према дужини објеката 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 1533/1 и 1531/1, укључујући и све паркинг површине.

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

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

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

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта

У архитектонском и естетском обликовању новопланираног објекта одлучујућу улогу има намена објекта, односно њена функционална организација и окружење са којим објекат треба да буде уклопљен.

На парцели је планирана реализација вишеспратног стамбено - пословног објекта, максималне спратности П+5. Објекат је постављен западно и централно на парцели, као слободностојећи објекат.

Приземље, бруто површине од 405,5 м², димензија у основи 26,8 x 14,9 м ће бити искоришћено за формирање два велика локала, степенишне и лифтовске вертикале и четири гараже са укупно пет места за паркирање путничких возила. Приземље објекта ће поседовати ободне простране пешачке платое као тампон зоне јавних тротоара и приватних простора новог објекта. Надземне стамбене етаже (2., 3. и 4. спрата) биће типске, бруто површине 470,4 м², са по пет станова на спрату и нешто веће површине у односу на приземље, јер ће станови поседовати терасе које су мало препуштене у односу на габарит приземља. На 1. спрату зграда ће поседовати такође пет станова - по три трособна, један двособан и један четворособан стан просечне квадратуре, бруто површине 469,6 м². На последњем 5. редукованом спрату, зграда ће поседовати само два врло комфорна стана у виду четворособних станова. Све надземне етаже будућег објекта биће стамбеног карактера.

Стамбена зграда поседоваће, изнад последње 5. етаже (на самом врху), коси двоводан кров. По ободу равног крова биће формирана пуна, зидана парапетна ограда.

У околини, што се тиче спратности, нема сличних објеката. Сви породични, стамбени објекти у окружењу су приземни или једносратни или су на западу јавни објекти ниже спратности. Тек на раскрсници улица Николе Пашића и Карађорђевог постоји изграђена нова пословна зграда МУП-а и преко пута ње сличан стамбени објекат колективног становања, спратности П+5.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у масивном систему. Темељи, стубови и греде свих зидова градиће се у армираном бетону, масивне испуне зидова од префабрикованих блокова, а главни елементи кровне конструкције од бетонских греда и пуних плоча. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Стамбене делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна облога косог крова је пластифицирани ТР лим, на подашчаној површини.

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

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

14.2 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама. Планирани индекс заузетости парцеле од 43,75 % и индекс изграђености парцеле од 2,56 имају осредње вредности за грађевинско земљиште у ужој градској зони, и као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације. Међутим, без обзира на коефицијенте, када се сагледа условљеност положаја објекта произашла из диспозиције прописаних грађевинских линија, када се у обзир узме површина парцеле од 1079 м², те потреба да се на парцели формира довољан број паркинг места за путничка возила (по критеријуму 1 паркинг место по стамбеној јединици и 1 паркинг место на 70 м² пословног простора), потреба за изградњом пешачких стаза и озелењених парковских површина, приступне колске саобраћајнице и сл., види се да је парцела максимално искоришћена.

Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат стамбеној изградњи, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима. При томе се није заборавило на формирање и уређење зелених површина. Неизграђеног простора на парцели за зеленило има мало и то у ободним површинама на западу и северу, а нешто скромније на истоку. Непосредни ободни појас на јужној страни, око објекта и према улици, ће бити искоришћен за формирање тротоара, подужног паркирања и пешачког приступа до објекта. Паркирање у оквиру парцеле изводиће се углавном као попречно паркирања на отвореним паркинг местима и попречно паркирања у гаражама унутар приземља објекта. Сва паркинг места су организована у нивоу партера, у источном и северном делу парцеле, унутар унутрашњег дворишта, у простору између ивице парцеле и објекта.

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

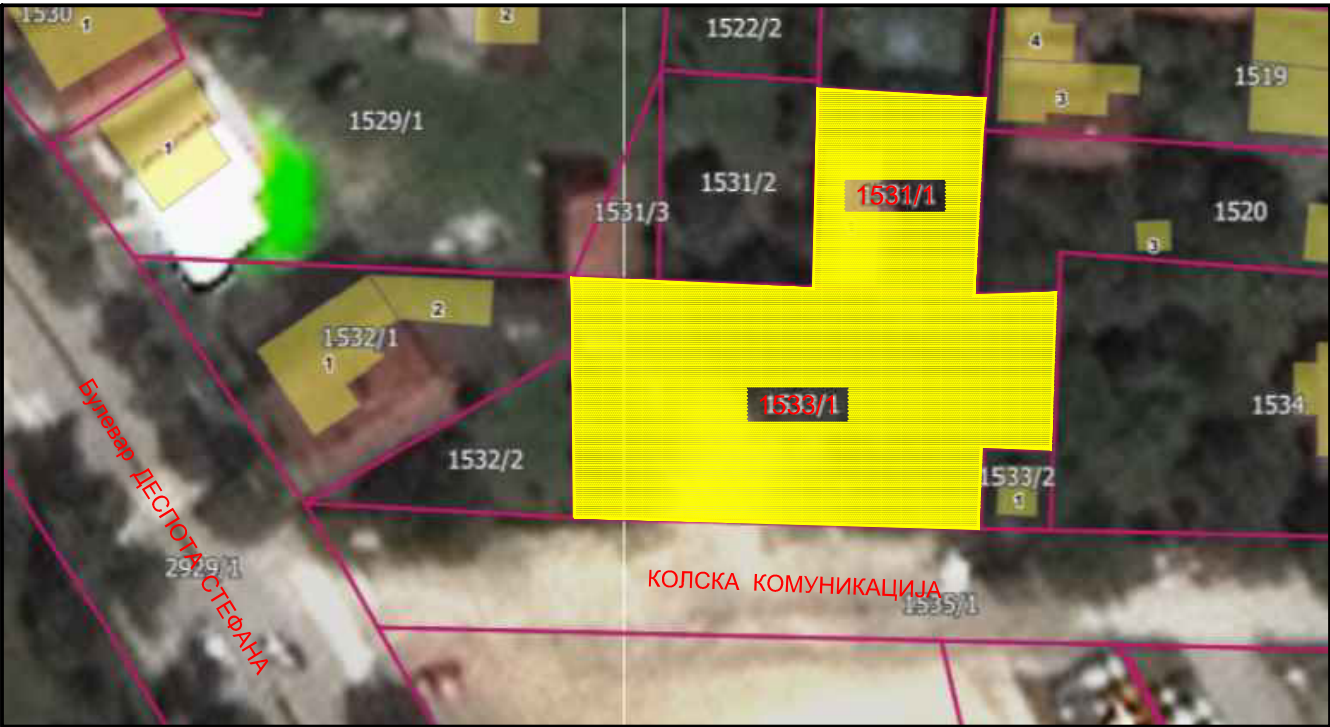


ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

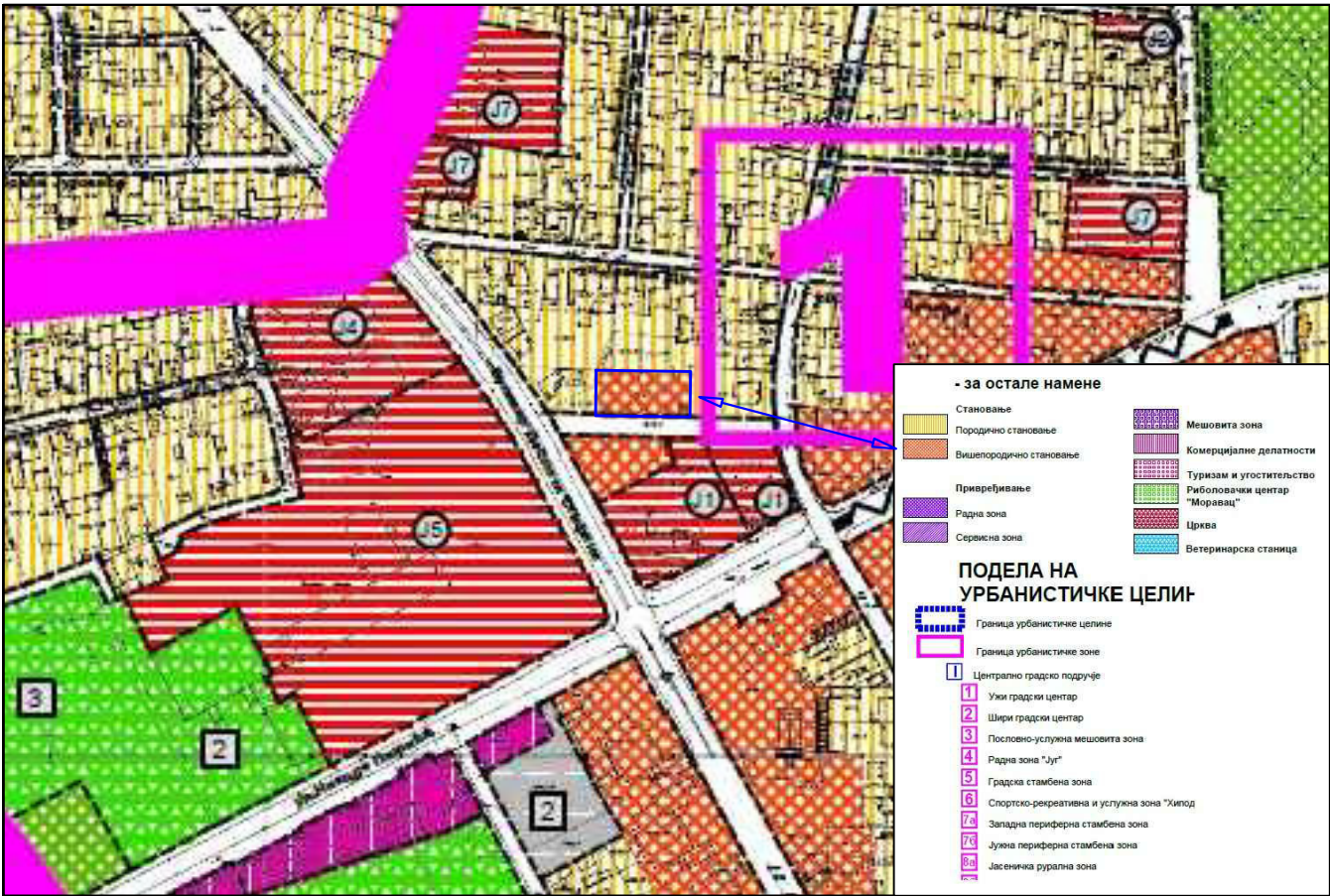


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

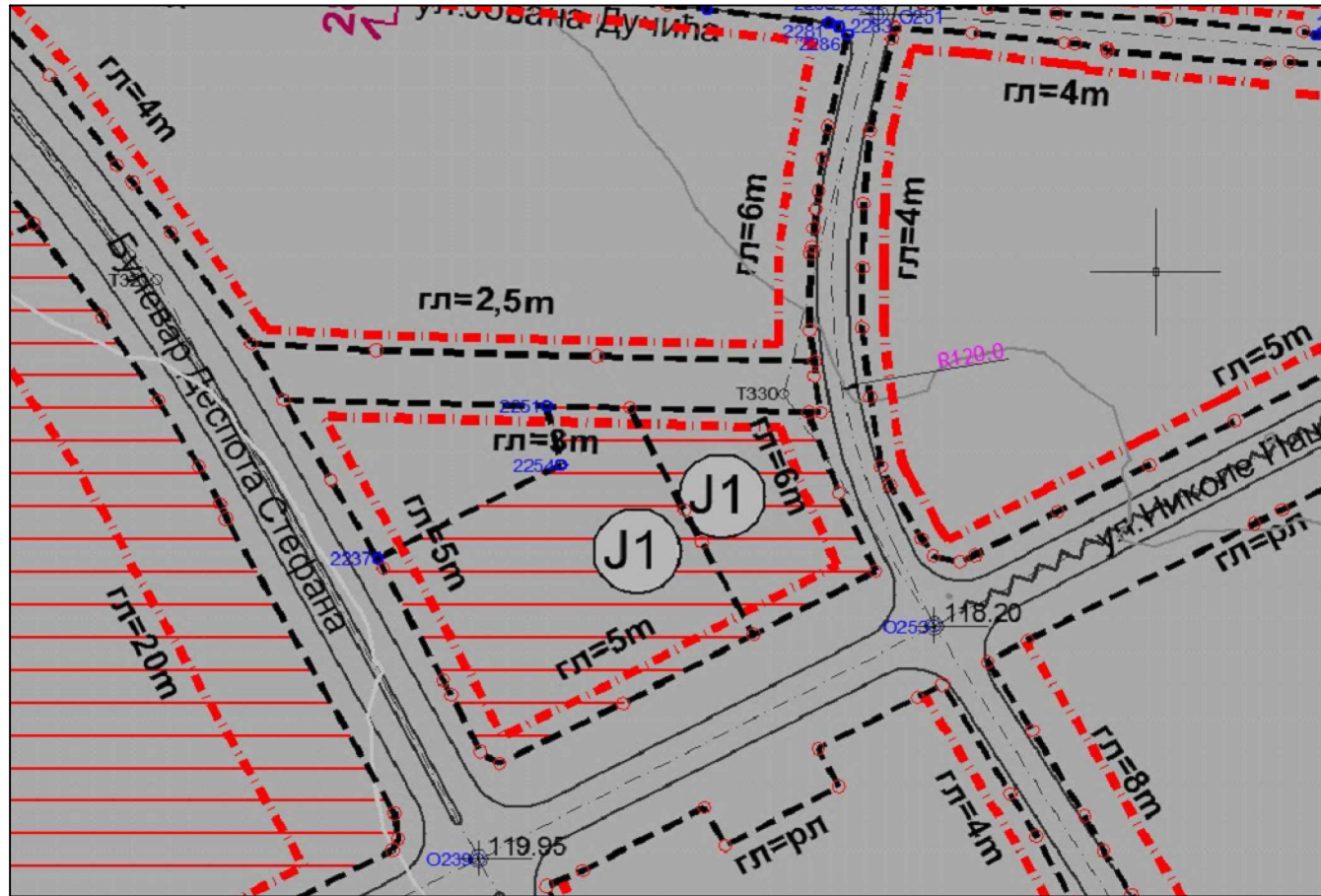


УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО			БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - У / 2021	
У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т за изградњу стамбено - пословне зграде П + 5 на катастарској парцели 1533/1 и 1531/1 К.О. Велика Плана I				
ИНВЕСТИТОР		„ KRUNA TOURS „ д.о.о. Мали Зворник, Драган Костјерчевић ул. Светосавска бр. 35, Велика Плана		
ЦРТЕЖ		ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА		Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 1
САРАДНИК				
САРАДНИК				
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА		ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2021. год.

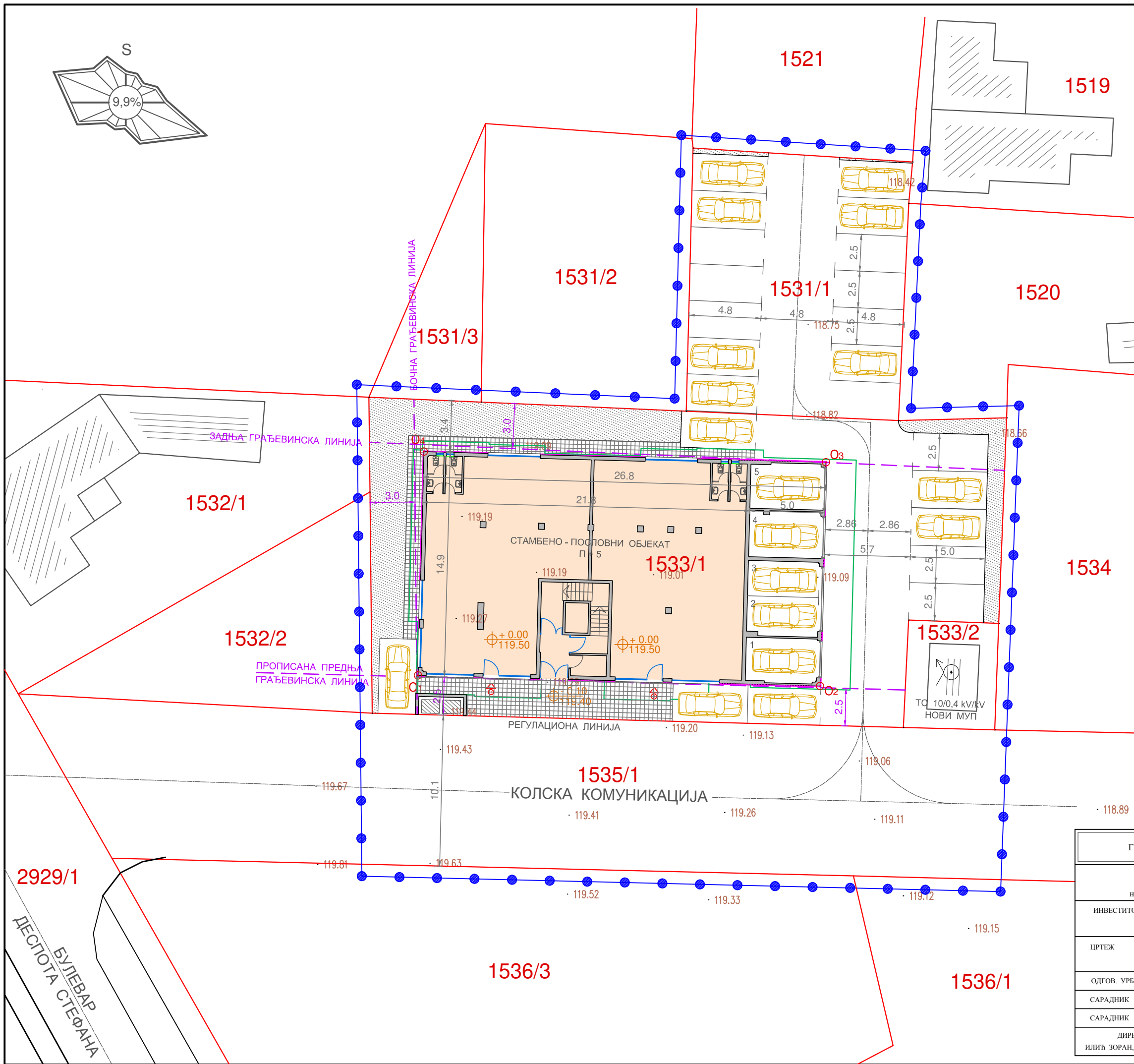


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



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

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ И КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - У / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде П + 5 на катастарској парцели 1533/1 и 1531/1 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„ KRUNA TOURS „ д.о.о. Мали Зворник, Драган Костјерчевић ул. Светосавска бр. 35, Велика Плана		
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 март 2021. год.



ЛЕГЕНДА :

●●● ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА

1533 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ

ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ

— РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

— МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА

--- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

--- БОЧНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ

118.82 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

±0.00 / 119.45 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА

ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

■ ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА

□ ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА

■ ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ ОКО ОБЈЕКТА

■ ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ

△ УЛАЗ У ЛОКАЛЕ ПРИЗЕМЉА

○ КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА

— ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА

— ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ

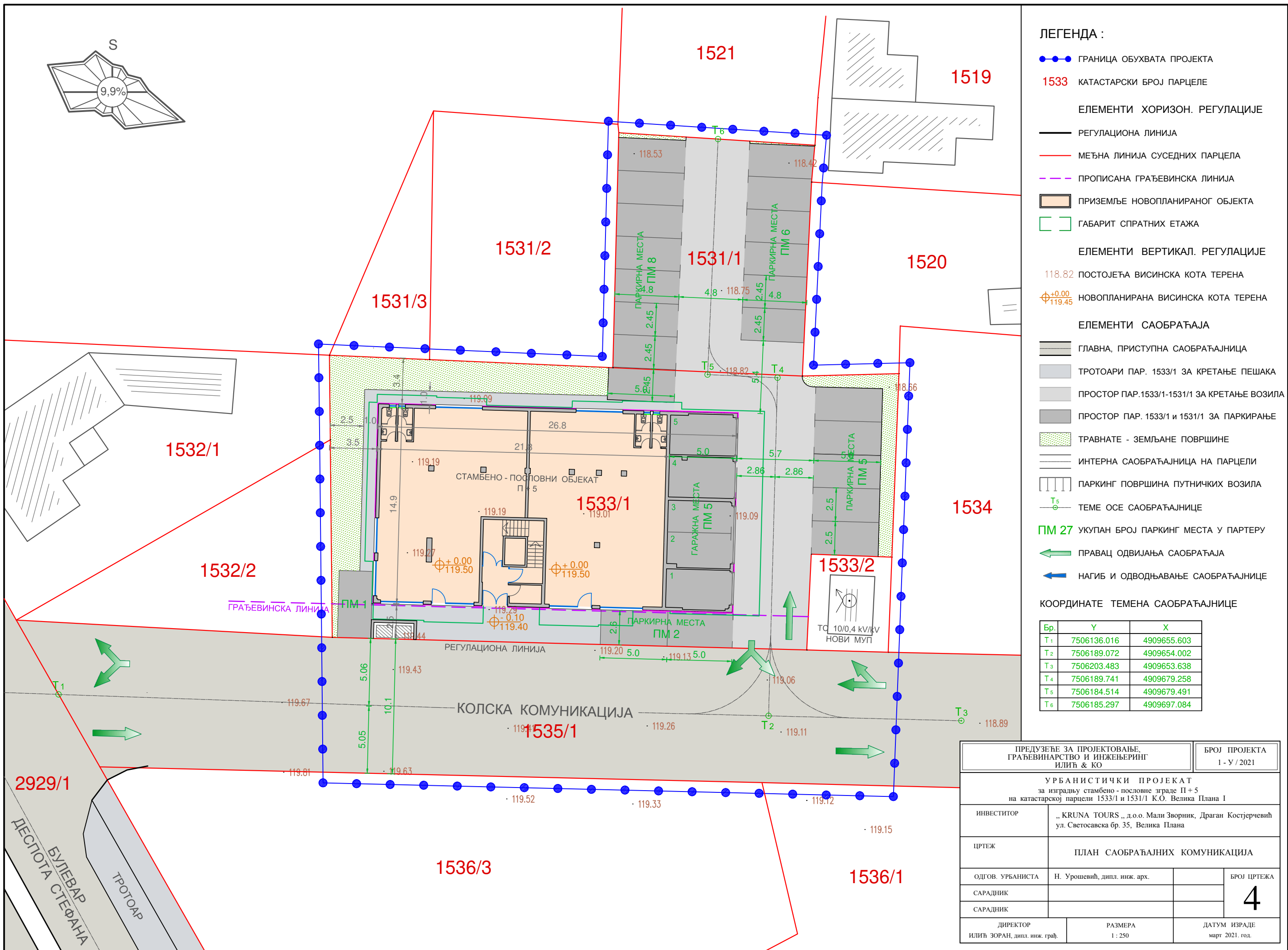
■ ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

1 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ГАРАЖИ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

Бр.	Y	X
O ₁	7506159.531	4909662.389
O ₂	7506186.359	4909661.679
O ₃	7506186.753	4909676.596
O ₄	7506159.926	4909677.306

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - У / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде П + 5 на катастарској парцели 1533/1 и 1531/1 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„ KRUNA TOURS „, д.о.о. Мали Зворник, Драган Костјерчевић ул. Светосавска бр. 35, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 3
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2021. год.



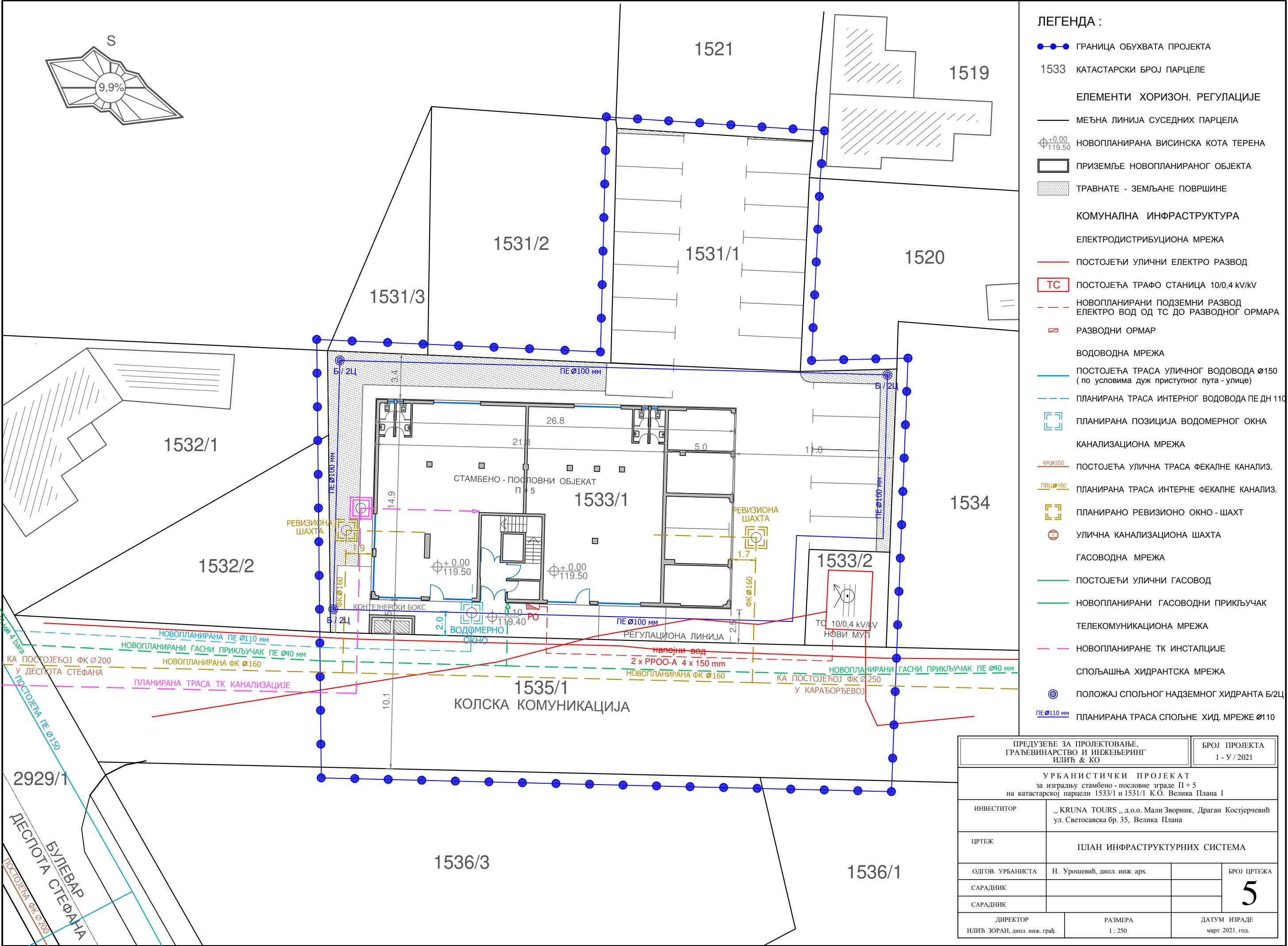
ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 1533 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЋНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- 118.82 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ±0.00 / 119.45 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ТРОТОАРИ ПАР. 1533/1 ЗА КРЕТАЊЕ ПЕШАКА
- ПРОСТОР ПАР.1533/1-1531/1 ЗА КРЕТАЊЕ ВОЗИЛА
- ПРОСТОР ПАР. 1533/1 и 1531/1 ЗА ПАРКИРАЊЕ
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- Т5 ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПМ 27 УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ПАРТЕРУ
- ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА
- НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Бр.	Y	X
T ₁	7506136.016	4909655.603
T ₂	7506189.072	4909654.002
T ₃	7506203.483	4909653.638
T ₄	7506189.741	4909679.258
T ₅	7506184.514	4909679.491
T ₆	7506185.297	4909697.084

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО			БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - У / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде П + 5 на катастарској парцели 1533/1 и 1531/1 К.О. Велика Плана I				
ИНВЕСТИТОР		„ KRUNA TOURS „, д.о.о. Мали Зворник, Драган Костјерчевић ул. Светосавска бр. 35, Велика Плана		
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 март 2021. год.



ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 1533 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- МЕЋНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД
- ПОСТОЈЕЋА ТРАФО СТАНИЦА 10/0,4 kV/kV
- НОВОПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД ТС ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
- РАЗВОДНИ ОРМАР
- ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА Ø150 (по условима дуж приступног пута - улице)
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 110
- ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
- КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
- ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
- УЛИЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
- ГАСОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД
- НОВОПЛАНИРАНИ ГАСОВОДНИ ПРИКЉУЧАК
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- НОВОПЛАНИРАНЕ ТК ИНСТАЛЦИЈЕ
- СПОЉАШЊА ХИДРАНТСКА МРЕЖА
- ПОЛОЖАЈ СПОЉНОГ НАДЗЕМНОГ ХИДРАНТА Б/2Ц
- ПЛАНИРАНА ТРАСА СПОЉНЕ ХИД. МРЕЖЕ Ø110

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋИ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - У / 2021	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде П + 5 на катастарској парцели 1533/1 и 1531/1 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„ KRUNA TOURS „ д.о.о. Мали Зворник, Драган Костјерчевић ул. Светосавска бр. 35, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			5
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋИ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ март 2021. год.

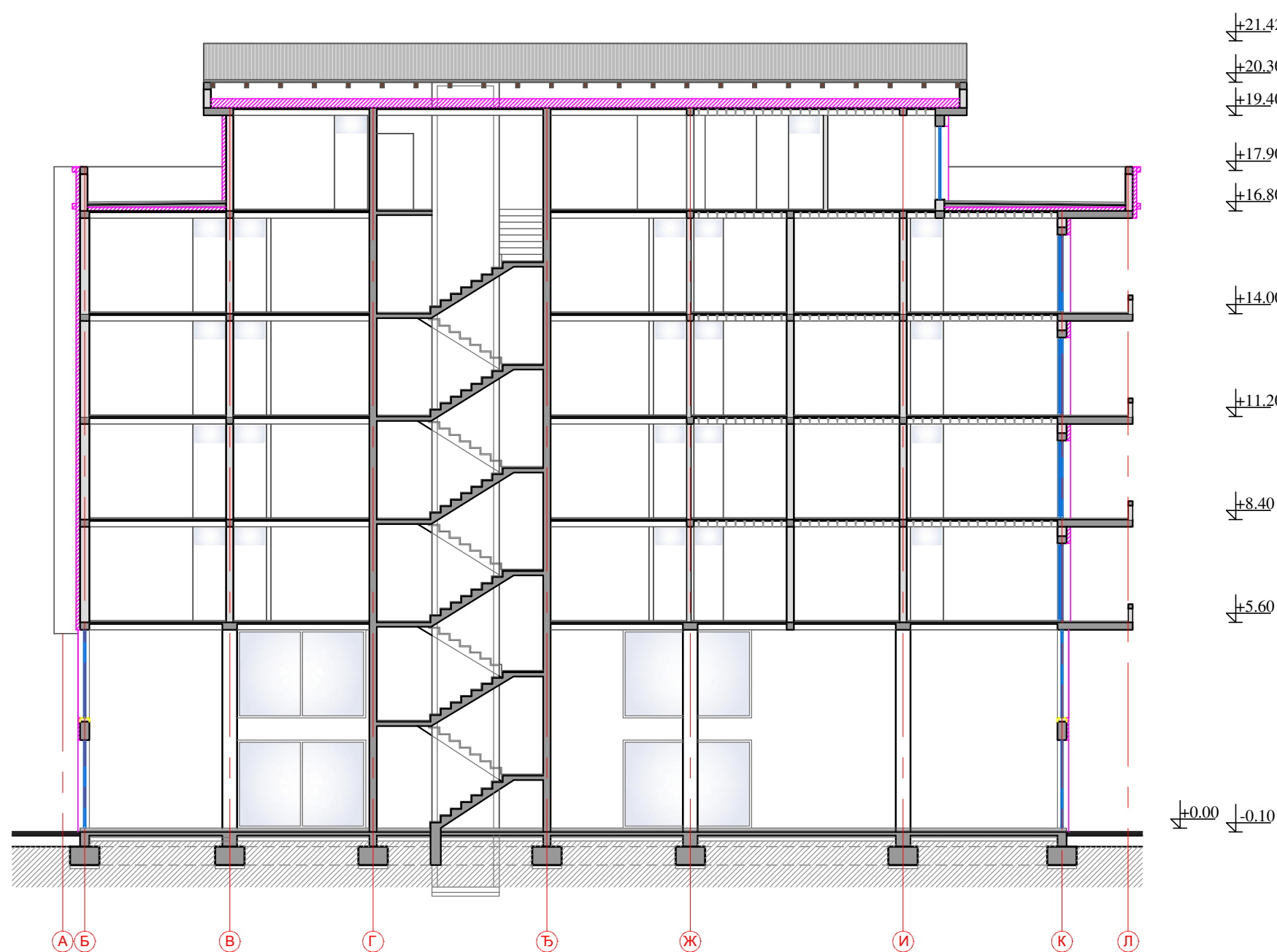
6



ПОДУЖНИ - ЈУЖНИ (УЛИЧНИ) ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



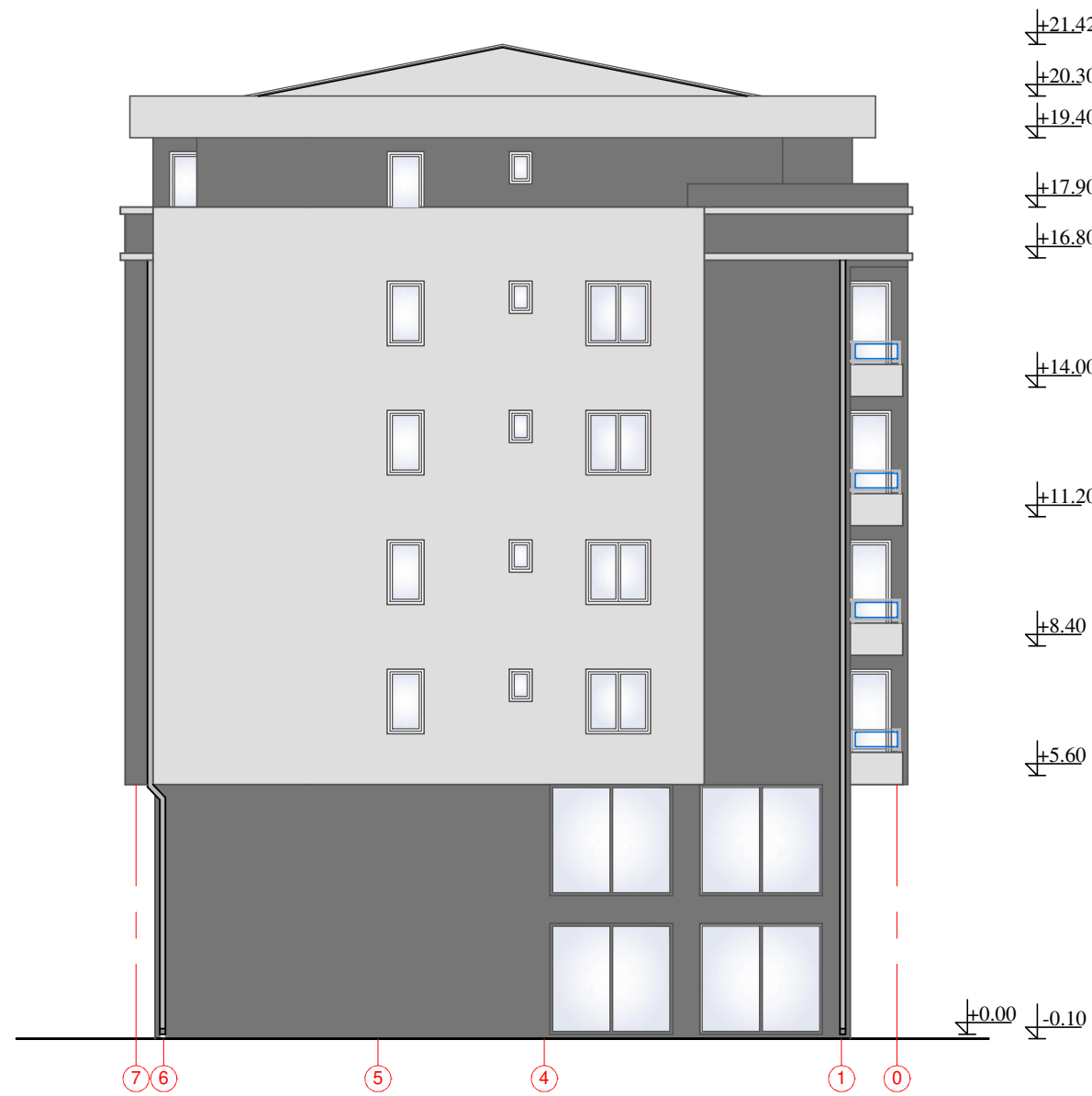
ПОПРЕЧНИ - ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



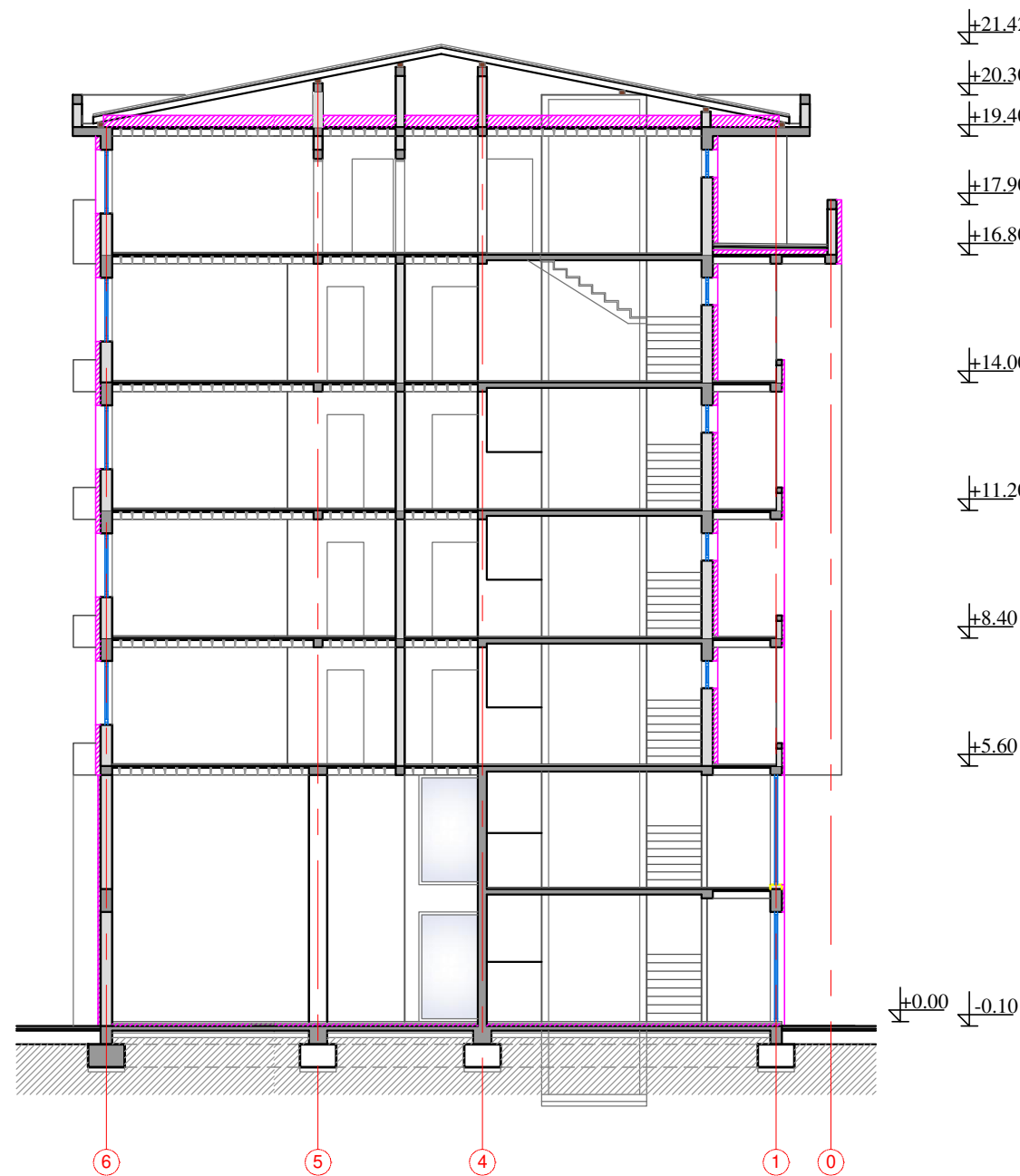
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



ПОДУЖНИ - ЈУЖНИ (УЛИЧНИ) ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ - ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150

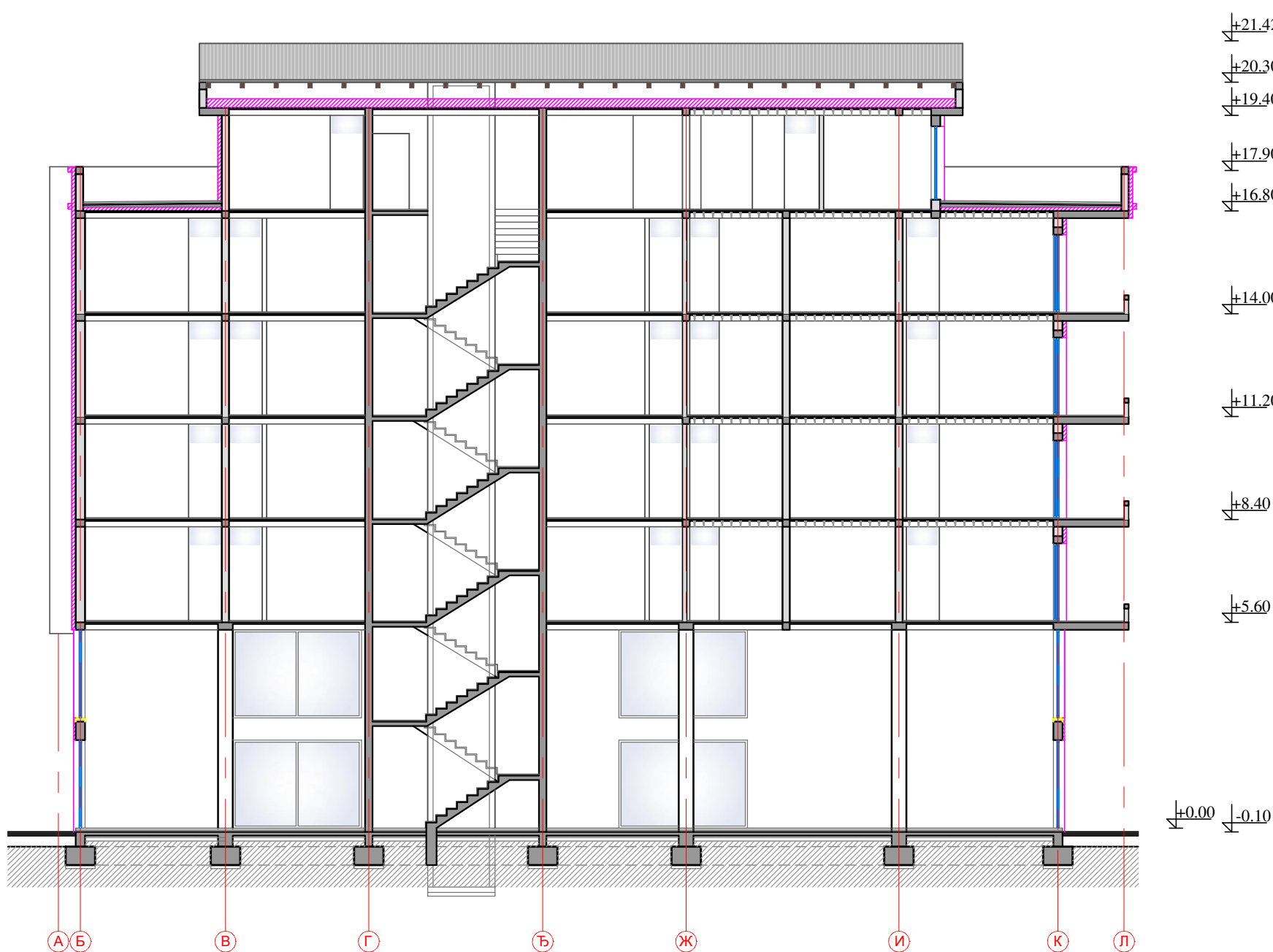
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖИЊЕРИНГ ИЛИЋИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 4-У/2021
УРЕДНИШТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде II + 5 на катастарској парцели 1533/1 и 1531/1 К.О. Велика Плана I		
ИНЖИЊЕР	„KRUNA TOURS“ д.о.о. Мили Зворник, Драган Костурчић ул. Светосавска бр. 35, Велика Плана	
ПРЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ПРЕЖА
САРАДНИК		7
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР ИЛИЋИЋ ЗОРАЋ, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2021. год.



ПОДУЖНИ - ЈУЖНИ (УЛИЧНИ) ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



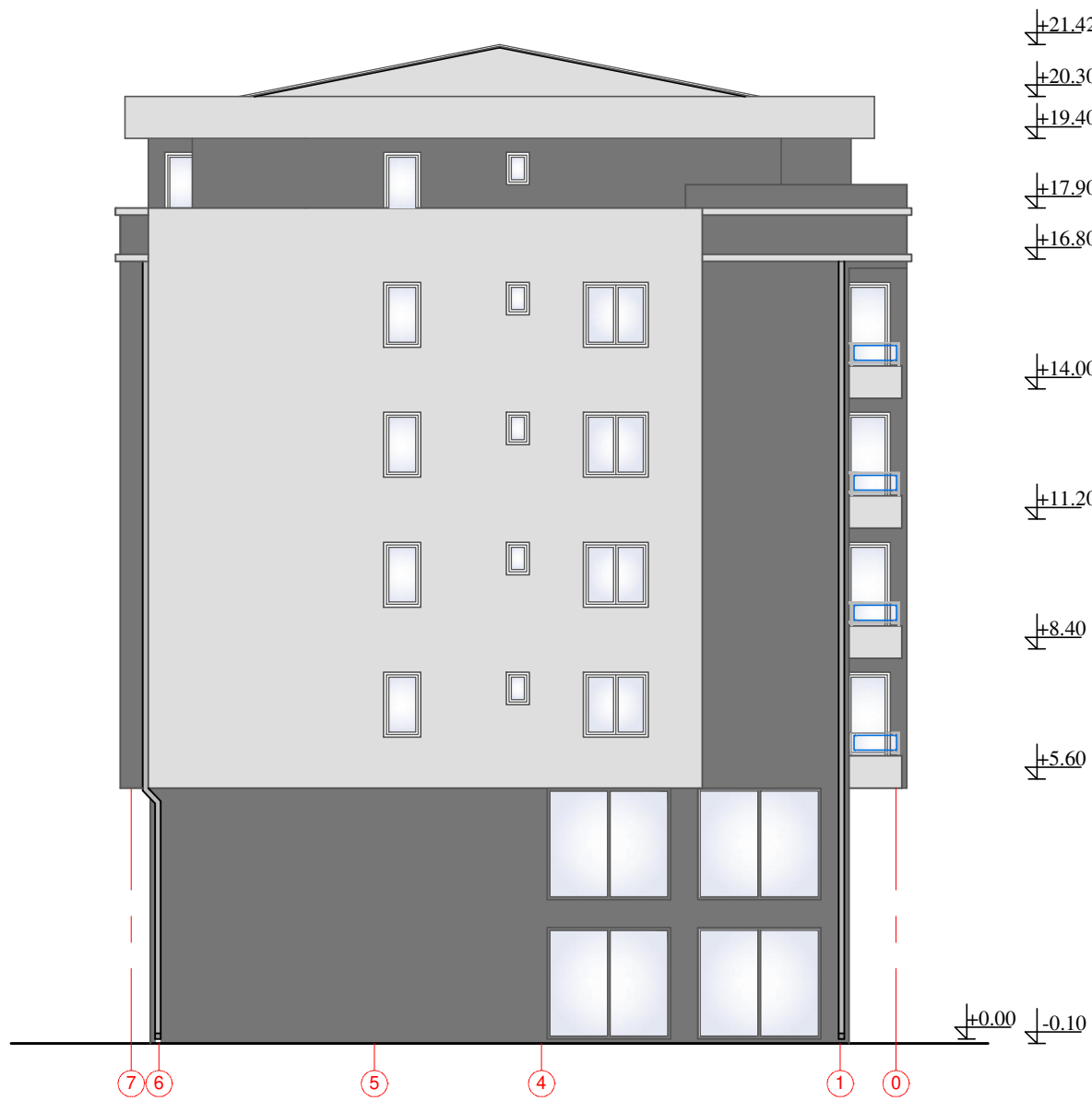
ПОПРЕЧНИ - ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



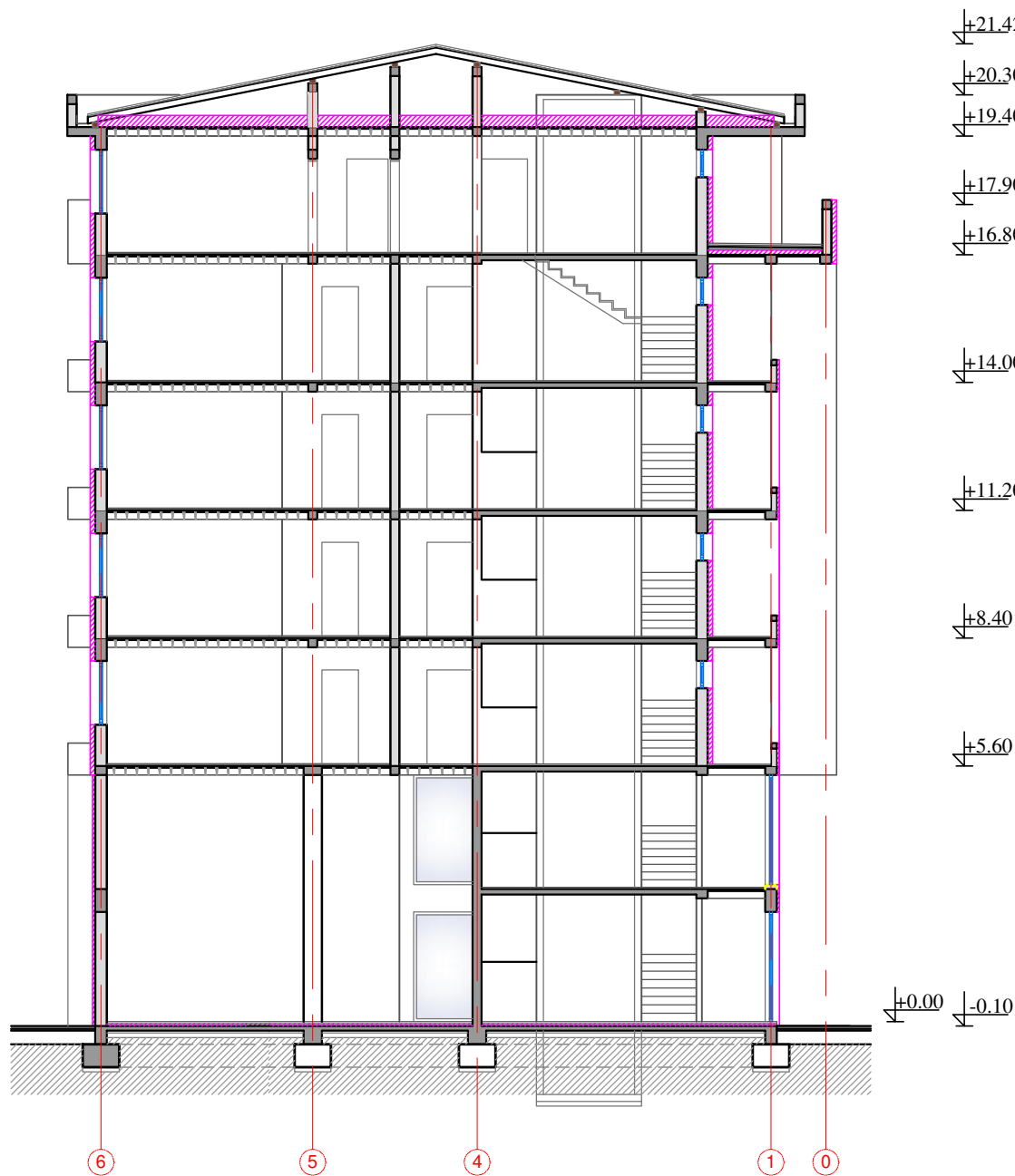
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



ПОДУЖНИ - ЈУЖНИ (УЛИЧНИ) ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ - ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150

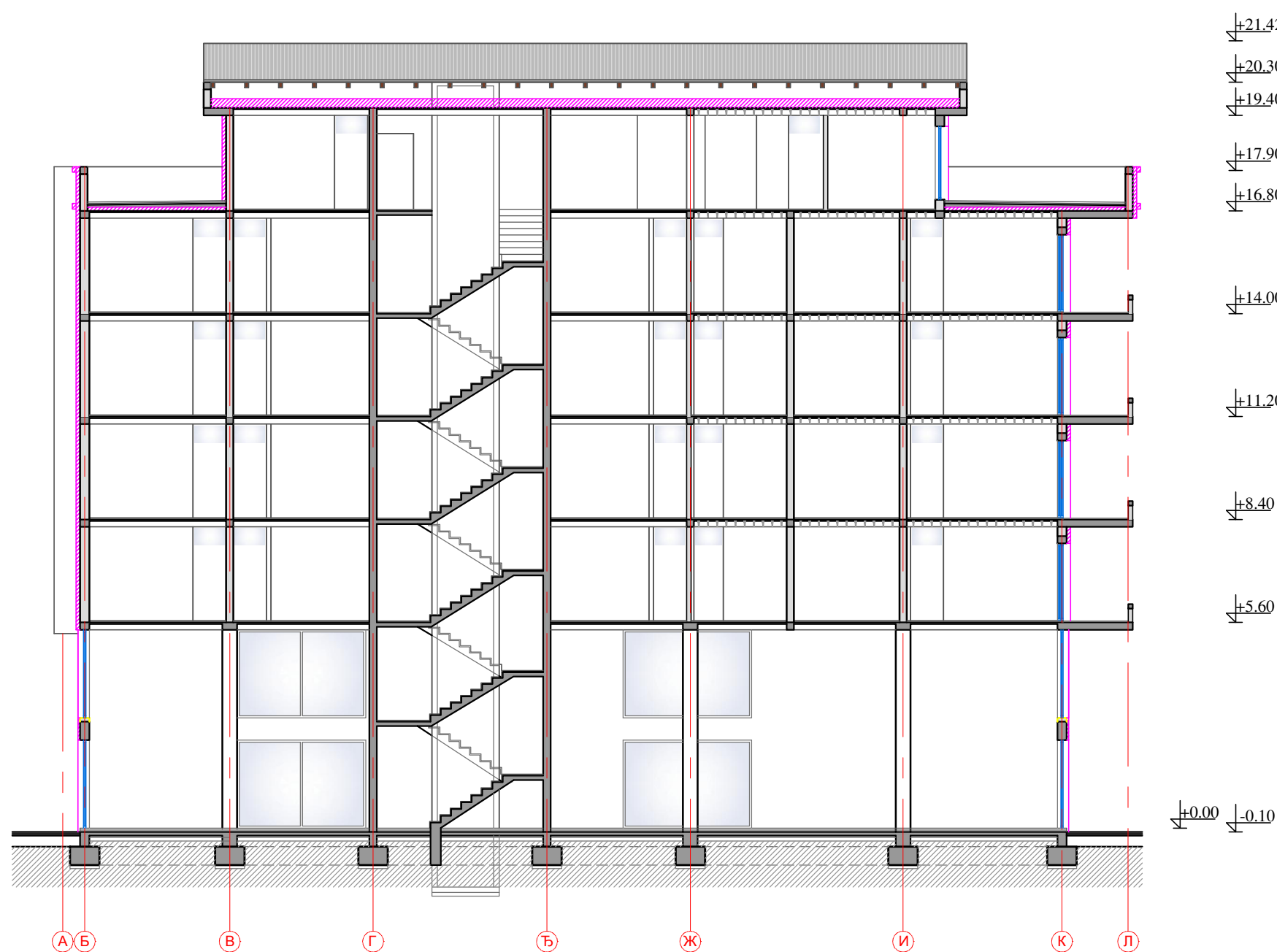
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖИЊЕРИНГ ИЛИЋИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 4-У/2021
УРЕДНИШТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде II + 5 на катастарској парцели 1533/1 и 1531/1 К.О. Велика Плана I		
ИНЖИЊЕР	„KRUNA TOURS“ д.о.о. Мили Зворник, Драган Костурчић ул. Светосавска бр. 35, Велика Плана	
ПРЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ПРЕЖА
САРАДНИК		7
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР ИЛИЋИЋ ЗОРАЋ, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2021. год.



ПОДУЖНИ - ЈУЖНИ (УЛИЧНИ) ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



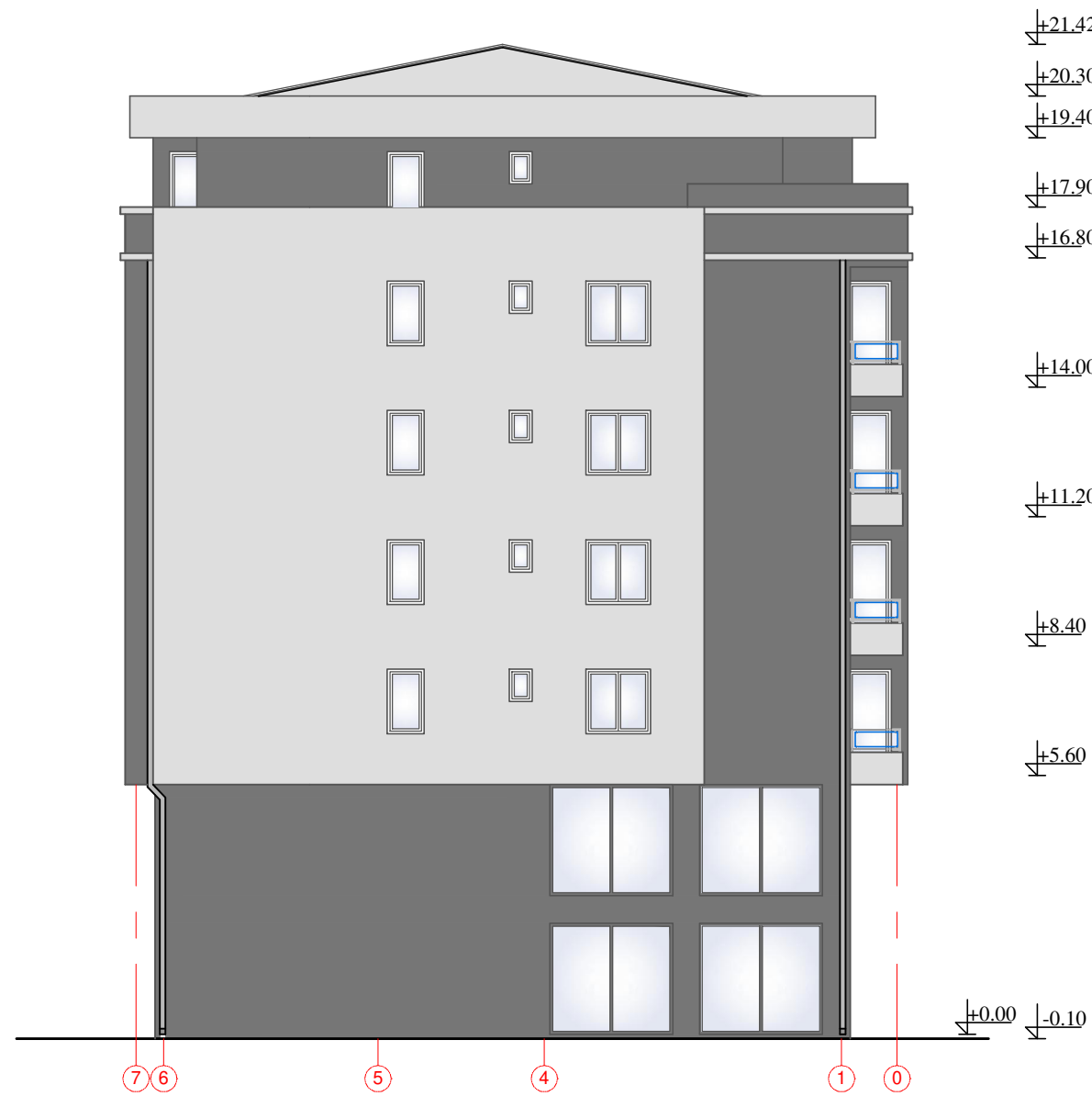
ПОПРЕЧНИ - ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



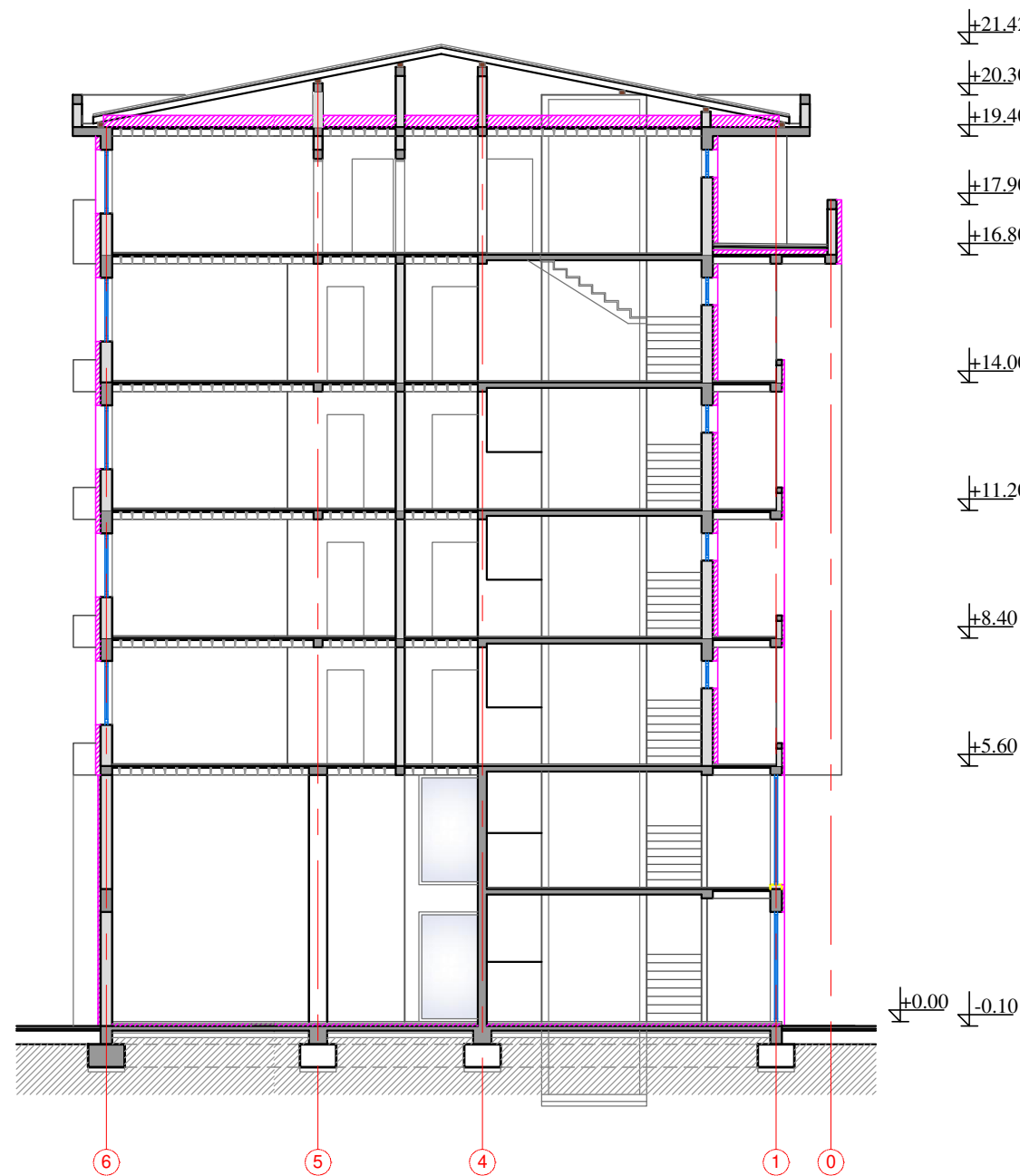
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



ПОДУЖНИ - ЈУЖНИ (УЛИЧНИ) ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ - ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P = 1 : 150

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖИЊЕРИНГ ИЛИЋИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 4-У/2021
УРЕДНИШТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу стамбено - пословне зграде II + 5 на катастарској парцели 1533/1 и 1531/1 К.О. Велика Плана I		
ИНЖИЊЕР	„KRUNA TOURS“ д.о.о. Мили Зворник, Драган Костурчевић ул. Светосавска бр. 35, Велика Плана	
ПРЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ПРЕЖА
САРАДНИК		7
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР ИЛИЋИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ мај 2021. год.