



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
ЗА ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ И СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА,
ПРИЗЕМНЕ СПРАТНОСТИ
НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 2611 и 2612 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1**

Инвестотор	ДОБРИЦА МИЛОЈКОВИЋ Шумадијска бр. 95, Велико Орашје		
Намена	ТРГОВИНСКИ ОБЈЕКТИ		
врста објекта	Објекти за трговину и складиштење		
локација	Улица 28. октобра бр. 17, Велика Плана кат парцеле бр. 2611 и 2612 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	април 2026. године		
евиденциони број	8 - У / 2026.	примерак бр.	

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

април, 2026. године

ПРЕДМЕТ :	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ТРГОВИНСКОГ И СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА, ПРИЗЕМНЕ СПРАТНОСТИ НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 2611 и 2612 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1
ИНВЕСТИТОР :	ДОБРИЦА МИЛОЈКОВИЋ Шумадијска бр. 95 ВЕЛИКО ОРАШЈЕ
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 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 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 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
15. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА – ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВЕЛИКА ПЛАНА
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ P=1:250
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:250
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:250
6. ИДЕЈНО АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА, ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ ТРГОВИНСКОГ И СКЛАДИШНОГ 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 Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење
супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме
ЈМБГ

Подаци о капиталу

Неновчани

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

износ(%)
Сувласништво удела од

Подаци о члану

Име и презиме
ЈМБГ

Подаци о капиталу

Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 103,69 EUR, у противвредности од
6.177,06 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 103,69 EUR, у противвредности од 6.177,06
RSD4. 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

вредност

датум

опис

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 О СТАЛИ" 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 ТРГОВИНСКОГ И СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА,
ПРИЗЕМНЕ СПРАТНОСТИ
НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БР. 2611 и 2612 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА : НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инг. арх.
бр. лиценце 200 0996 07



ДИРЕКТОР
БОРАН 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 израдом 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), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

- да је Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације и изградњу трговинског и складишног објекта, приземне спратности на катастарским парцелама број 2611 и 2612 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

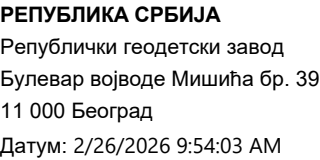
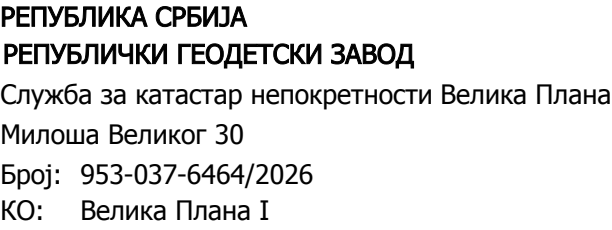
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инж. арх.

бр. лиценце 200 0996 07



ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА



Катастарска парцела број:
2611, 2612

Размера штампе: 1:500



НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 1820,00 динара.

Датум и време издавања:
26.02.2026 године у 07:51

Овлашћено лице: Olivera Vicientijevic
26/02/2026 08:32:51

М.П. _____



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.3.2026. 19:12:13

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	183b8582-8594-4a08-8528-15ae98e1d2ec
Матични број општине:	70386
Општина:	ВЕЛИКА ПЛАНА
Матични број катастарске општине:	708585
Катастарска општина:	ВЕЛИКА ПЛАНА I
Датум ажурности:	27.02.2026. 14:45
Служба:	ВЕЛИКА ПЛАНА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	28.ОКТОБАР
Број парцеле:	2611
Површина m²:	1457
Број извода (*):	1536

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	180

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МИЛОЈКОВИЋ (МИРОСЛАВ) ДОБРИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	1
Назив улице:	28.ОКТОБАР
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	180
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА
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:	МИЛОЈКОВИЋ (МИРОСЛАВ) ДОБРИЦА
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:	18.10.2011.
Трајање терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.3.2026. 19:14:44

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	81acf35e-e669-4656-93d1-f1f9a7b158c3
Матични број општине:	70386
Општина:	ВЕЛИКА ПЛАНА
Матични број катастарске општине:	708585
Катастарска општина:	ВЕЛИКА ПЛАНА I
Датум ажурности:	27.02.2026. 14:45
Служба:	ВЕЛИКА ПЛАНА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	28.ОКТОБАР
Број парцеле:	2611
Површина m²:	1457
Број извода (*):	1536

Подаци о делу парцеле

Број дела:	2
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	75

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МИЛОЖКОВИЋ (МИРОСЛАВ) ДОБРИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	2
Назив улице:	28.ОКТОБАР
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	75
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА 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:	МИЛОЈКОВИЋ (МИРОСЛАВ) ДОБРИЦА
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:	18.10.2011.
Трајање терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.3.2026. 19:15:10

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	ad4a879b-83e4-47e2-a239-8a0030eff918
Матични број општине:	70386
Општина:	ВЕЛИКА ПЛАНА
Матични број катастарске општине:	708585
Катастарска општина:	ВЕЛИКА ПЛАНА I
Датум ажурности:	27.02.2026. 14:45
Служба:	ВЕЛИКА ПЛАНА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	28.ОКТОБАР
Број парцеле:	2611
Површина m²:	1457
Број извода (*):	1536

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m²:	39

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МИЛОЖКОВИЋ (МИРОСЛАВ) ДОБРИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

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

Број објекта:	3
Назив улице:	28.ОКТОБАР
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m²:	39
Корисна површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m²:	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ПОМОЋНА 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:	МИЛОЈКОВИЋ (МИРОСЛАВ) ДОБРИЦА
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:	18.10.2011.
Трајање терета:	

Напомене на објекту

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 1.3.2026. 19:17:08

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	057a001d-79ae-45f7-a5f6-af01adf7e72b
Матични број општине:	70386
Општина:	ВЕЛИКА ПЛАНА
Матични број катастарске општине:	708585
Катастарска општина:	ВЕЛИКА ПЛАНА I
Датум ажурности:	27.02.2026. 14:45
Служба:	ВЕЛИКА ПЛАНА

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	28.ОКТОБАР
Број парцеле:	2612
Површина m²:	620
Број извода (*):	1536

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У СВОЈИНИ
Култура:	ЊИВА 2. КЛАСЕ
Површина m²:	620

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	МИЛОЖКОВИЋ (МИРОСЛАВ) ДОБРИЦА
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

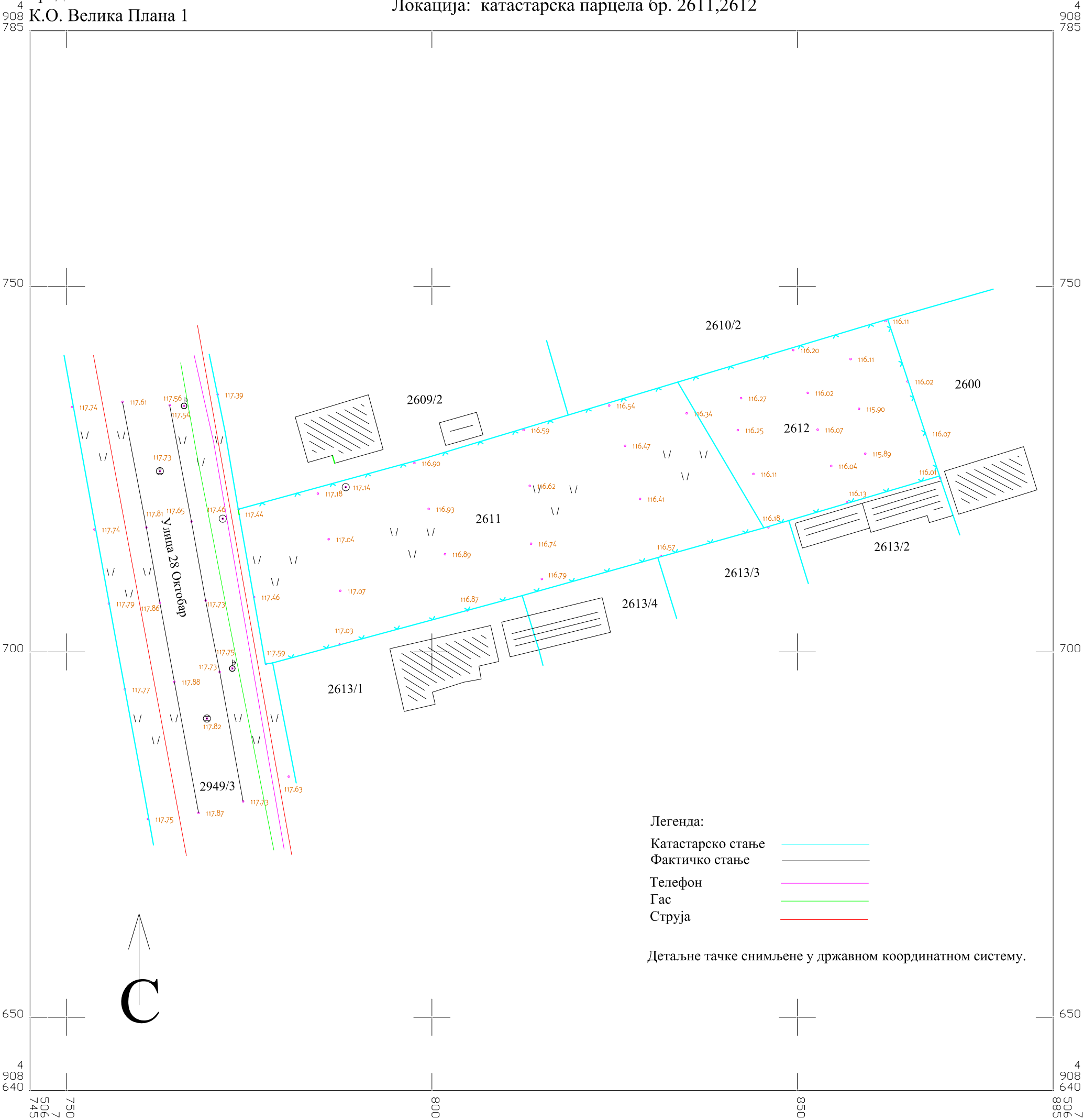
*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Град Велика Плана
К.О. Велика Плана 1

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Локација: катастарска парцела бр. 2611,2612



Подаци о снимању:

1.ГПС,прецизна тахиметрија
Децембар 2025

РАЗМЕРА 1:500

Катастарско Топографски.план израдио:
"ГЕО ЗС"д.о.о.

оверава: _____



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: 353-58/2026-III/06
10.03.2026. године
ВЕЛИКА ПЛАНА

Општинска управа, Одељење за урбанизам и грађевинарство, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Одсек за урбанизам, грађевинарство и комунално-стамбене послове, поступајући по захтеву **Добрице Милојковић из Великог Орашја, ул. Шумадијска 95**, за издавање **информације о локацији за изградњу на к.п. бр. 2611 и 2612 КО Велика Плана I**, 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, 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 за кп бр. 2611 и 2612 КО Велика Плана I

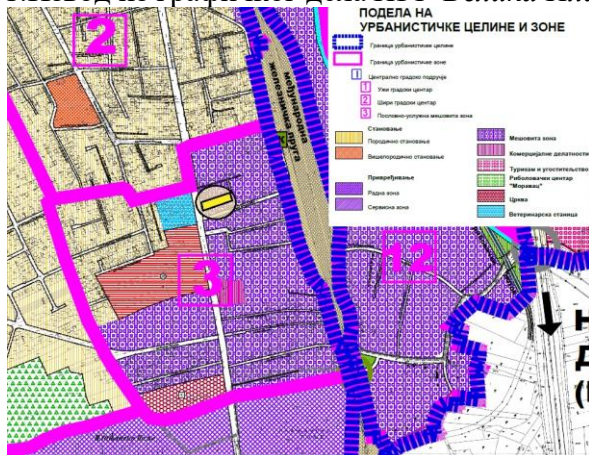
1. Припадност планском документу и зонирање

Поступајући по поднетом захтеву надлежни орган је утврдио да се катастарске парцела бр. 2611 и 2612 КО Велика Плана I налазе у обухвату *Плана генералне регулације насеља Велика Плана* (Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка" бр. 1/14, 30/16 и 34/23).

Планом генералне регулације насеља Велика Плана за предметне парцеле и припадајућу зону није утврђено да представља заштићено природно добро, нити да се на тој парцели налазе објекти заштићених културних добара.

Зонирањем земљишта у *Плану генералне регулације насеља Велика Плана*, припадајући простор катастарских парцела бр 2611 и 2612 одређен је као грађевинско подручје у оквиру КО Велика Плана I, у урбанистичкој целини *Централно градско подручје I* и *Пословно услужној мешовитој зони -3*.

Слика 1.Извод из графичког дела *ПГР Велика Плана-План намене површина*



2. Својство грађевинске парцеле

Катастарске парцеле бр. 2611 и 2612, обе у КО Велика Плана 1, као парцеле које се међусобно граниче, као просторна целина имају својство грађевинске парцеле која контактира површину јавне намене ближе одређену као кп бр.2949/3 која чини улицу 28. октобра, с тим да се у случају изградње у просторном обухвату обе парцеле, исте морају спојити у једну катастарску парцелу до издавања употребне дозволе.

3. Општи услови за за формирање грађевинске парцеле

Парцелација и препарцелација на грађевинском земљишту може се вршити искључиво тако да све новодобијене парцеле имају карактеристике грађевинске парцеле по критеријумима дефинисаним овим Планом за сваку зону и врсту објекта засебно.

Парцелација земљишта за потребе просецања интерних прилазних путева (не ужих од 2,50 m, за мах две парцеле у дубини, односно не ужих од 3,50 m, за мах шест парцела у дубини), за потребе развргавања сувласничких односа или активирања дубине парцеле са малим лицем према улици, може се вршити на основу посебног пројекта парцелације.

Правила парцелације у Пословно службној мешовитој зони:

Минимална површина парцеле је 250 m².

Минимално лице парцеле према улици је 10 m.

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.

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).

4. 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 *Пословно службној мешовитој зони*, као пратећа или допунска намена могућа је изградња:

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

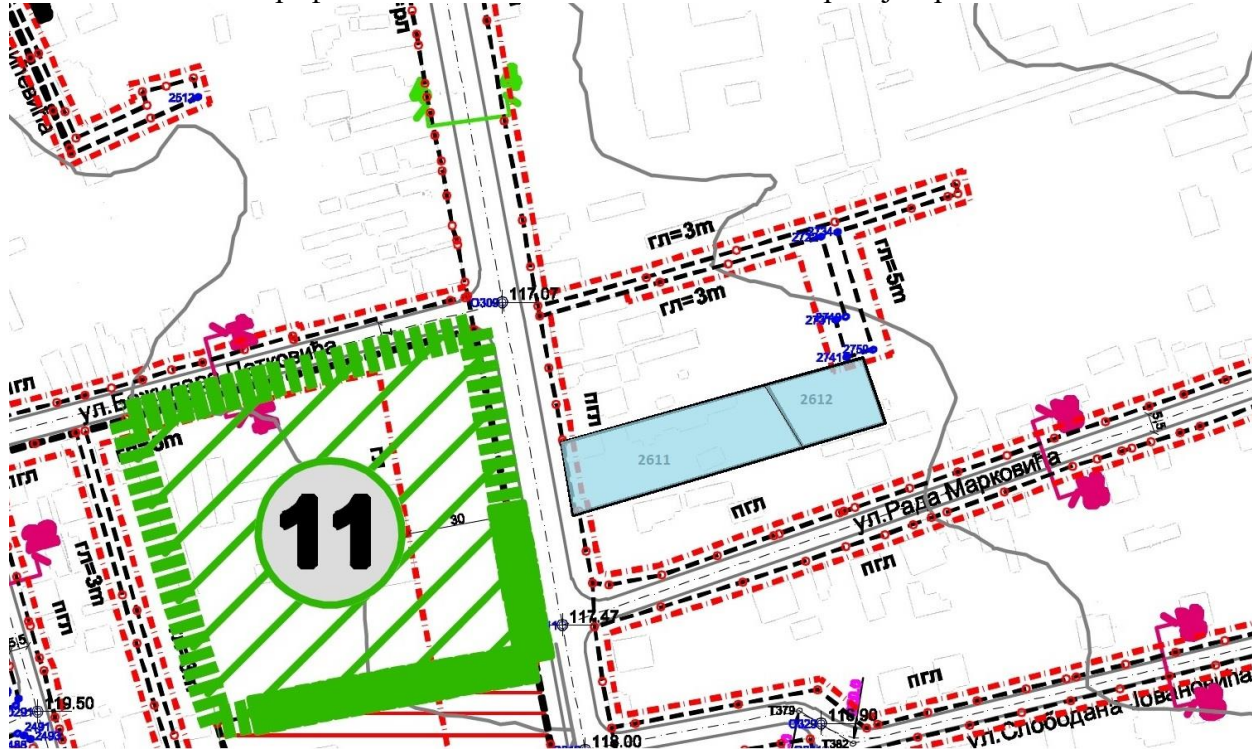
Објекти пратеће или допунске намене могу се градити на грађевинским парцелама основне намене на којима не постоје објекти основне намене или објекти основне намене остају са мањим уделом, уз обавезну израду урбанистичког пројекта (Ова одредба не важи за објекте породичног становања и помоћне стамбене објекте, гараже) 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 објекта 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.

Слика 2. Извод из графичког дела ППР Велика Плана- Саобраћајно решење



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 производне и складишне објекте мах 8,50 m;
- за остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) мах 5,50 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.

У случајевима надзиђивања са завршним равним кровом у циљу очувања архитектонског стила и уличне визуре, може се реализовати пуна спратна висина (највише до 3,00 m светле висине унутрашњег простора).

Могућност надзиђивања равних кровова односи се на стамбене зграде **изграђене пре доношења Закона о друштвеним делатностима 13.01.1990. године** и у тим случајевима не разматрају се урбанистички параметри заузећа, индекса изграђености, потребног броја паркинг места и минималног процента зеленила на грађевинској парцели.

Може се вршити надоградња само једне етаже уз задржавање архитектонског стила постојеће зграде.

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

Правила и услови за помоћне објекте на 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 *Правиликом о енергетској ефикасности зграда* ("Службени гласник РС, број 61/11).

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

- излози локала – 0,30 m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,00 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 етаже – 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 0,90 m. 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 објеката. Гараже пројектовати тако да не угрожавају стабилност објеката у близини, односно обезбеђивати темеље суседних објеката.

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

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

Ограђивање грађевинских парцела

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 објеката 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 *Пословно услужну мешовиту зону* је **2,00**.

Индекс заузетости за *Пословно услужну мешовиту зону* је **50%**.

Правила регулације за породичне стамбене објекте у *Пословно услужној мешовитој зони*

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.

Грађевинска линија нових објеката утврђује се на основу претежне изграђености објеката у непосредном окружењу према успостављеном низу на уличној страни катастарске парцеле бр. 2611 КО Велика Плана 1. .

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 *Пословно услужну мешовиту зону*, 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.

Локацијском дозволом за изградњу, односно реконструкцију породичног стамбеног објекта може се утврдити и изградња помоћног објекта (остава и сл.), спратности П (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 због противпожарне заштите.

Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у Пословно услужној мешовитој зони

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

Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти). За вишепородичне стамбено-пословне објекте важе иста правила грађења као и за породичне стамбене објекте.

Грађевинска линија нових објеката утврђује се на основу претежне изграђености објеката у непосредном окружењу према успостављеном низу на уличној страни катастарске парцеле бр. 2611 КО Велика Плана 1.

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

Спратност вишепородичних стамбених објеката може бити у *Пословно услужној мешовитој зони* **П + 2 до По + П + 6**, где је: По - подрум; П - приземље; 2, 3, 4,...6 - 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.

Правила регулације за привредне објекте у Пословно услужној мешовитој зони

Терцијарне делатности (услуге и др.) као **пратеће и допунске намене** заступљене су у *Пословно услужној мешовитој зони* под следећим условима:

Растојање основног габарита слободностојећих објеката терцијалних делатности и граница суседних грађевинских парцела – бочних и задње, је најмање 3,00 m.

Грађевинска линија нових објеката утврђује се на основу претежне изграђености објеката у непосредном окружењу према успостављеном низу на уличној страни катастарске парцеле бр. 2611 КО Велика Плана 1.

Спратност објеката услуга, у *Пословно услужној мешовитој зони* може бити: до **По+П+6**, где је: По – подрум, П – приземље, 2 -6 - 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.

За потребе израде урбанистичког пројекта, а чија је израда предвиђена Планом генерлне регулације насеља Велика Плана, потребно је прибавити услове следећих надлежних организација:

1. Услове ЕДС д.о.о. Београд, Огранак ЕДС Смедерево, Погон Велика Плана ул. Момира Гајића бр. 1,
2. Услове ЈКП "МИЛОШ МИТРОВИЋ" Велика Плана, ул. Николе Пашића бр. 19, Урбанистички сектор за саобраћајно повезивање парела на јавну површину,
3. Услове ЈКП "МИЛОШ МИТРОВИЋ" Велика Плана, ул. Војводе Мишића бр. 1, Технички сектор за воду и канализацију,
4. Услове "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникацију а.д. ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ Сектор за фиксну приступну мрежу Служба за планирање и изградњу мреже Београд Новопазарска 37-39, 11000 Београд (ПАК 126 616),
6. Услове 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, а мимо обједињене процедуре.

Такса за ову информацију наплаћена је у износу од 4.080,00 динара на основу Закона 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, 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, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24 и 55/25).

Обрађивач: Наташа Станојловић, дипл.инж.арх. доставити: -подносиоцу захтева -архиви		Начелник одељења Драгољуб Живковић, дипл.п. пл.
---	--	---



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**



AAAE6067323065257

ПР-ЕНГ-01.19/01

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

Добрица Милојковић
Улица Шумадијска бр.95
Велико Орашје

Наш број: 11.04-124569/2-2026

01-04-2026

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта бруто површине 392 m² који ће бити у ф-ји трговине на мало и други објекат у залеђу који ће имати ф-ју помоћног магацинског простора бруто површине 281 m² на к.п.бр. 2611 и 2612 КО Велика Плана 1 у улици 28 октобра бр.17, Велика Плана

Поводом Вашег захтева, наш број 11.04-124569/1-2026 од 19.03.2026.год, у којем тражите услове за потребе израде урбанистичког пројекта за изградњу пословног објекта бруто површине 392 m² који ће бити у ф-ји трговине на мало и други објекат у залеђу који ће имати ф-ју помоћног магацинског простора бруто површине 281 m² на к.п.бр. 2611 и 2612 КО Велика Плана 1 у улици 28 октобра бр.17, Велика Плана обавештавамо Вас следеће:

Увидом у приложену документацију, достављамо Вам следеће услове:

На наведеној к.п.бр. 2611 и 2612 КО Плана 1 где планирате изградњу два пословна објекта, где тражите прикључак одобрене снаге 17,25 kW и 43,47 kW, постоје техничке могућности за прикључење на постојећу нисконапонску мрежу, која је прикључена у БТС „Блок 98“ р.бр.450387 у Великој Плани. Потрошач поседује на плацу монофазни прикључак одобрене 5,75 kW шифра мерног места 303020003361.

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.

Услове обрадио
Александар Ђуковић, инж.ел.

С поштовањем,

Руководилац погона

Доставити

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Страна 1 од 1

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

11070 Београд – Нови Београд
Булевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

OGRAK ELEKTRODISTRIBUCIJA SMEDEREVO
SALINAKA 60, SMEDEREVO 11300

30475158

DOBRICA MILOJKOVIĆ
ŠUMADIJSKA 95
11323 VELIKO ORAŠJE
Srbija

Profaktura broj: 1000589681

Mesto i datum izdavanja: SMEDEREVO, 02.04.2026.

Naš broj: 11.04.-124569/1-2026

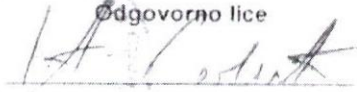
Izdavanje urbanističkih uslova za priključenje planiranih objekata regovine Velika Plana 28 oktobra 17 kp 261 2612 KO
Velika Plana 1

RBR Naziv usluge	Količina	JM	Cena	Vrednost/ Poreska osnovica	Stopa PDV%	PDV	Ukupno
1 Izdavanje uslova i mišljenja - Uslovi za izradu urbanističkih planova za projektovanje komunalne infrastrukture i sl	1	Kom	8 242 00	8 242 00	20	1 648 40	9 890 40
UKUPNO				8.242,00		1.648,40	9.890,40
				Osnovica:			8.242,00
				Stopa PDV %:			20,00
				PDV:			1.648,40
				Ukupno za plaćanje:			9.890,40

Broj tekuceg racuna: 200-0810000010058-39

Poziv na broj: 97-391000589681

Datum valute 10.04.2026.

Odgovorno lice





ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

МИЛОШ МИТРОВИЋ

Велика Плана, Војводе Мишића бр. 1

Телефони: Директор: 026/514-479; Факс: 026/516-275;
Магацин: 026/516-421; Технички сектор: 026/515-009,
026/516-334; Водоцрпна станица: 026/514-451.

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

Датум

06.04.2026.

Наш знак:

Ваш знак:

Наш број:

2161

Ваш број:

ПРЕДМЕТ: УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за планиране објекте трговине на к.п.бр. 2611 и 2612 у КО Велика Плана 1, у улици 29. октобра бр.17, у Великој Плани

Поштовани,

Поводом Вашег захтева број 1819 од 19.03.2026. године, заведеног код ЈКП „Милош Митровић“ из Велике Плана, у којем тражите услове од сектора за водовод и канализацију за израду Урбанистичког пројекта и прикључивање објеката трговине чија је изградња планирана на катастарским парцелама бр. 2611 и 2612 обе у КО Велика Плана 1, а које се ослањају на западу на саобраћајницу 28. октобра -

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

Јавна водоводна мрежа

На наведеној локацији где планирате изградњу планираних објеката трговине чија је изградња планирана на катастарским парцелама бр. 2611 и 2612 обе у КО Велика Плана 1 постоји изграђена јавна водоводна мрежа и то следеће деонице:

- Деоница јавне водоводне мреже изграђена полиетиленом високе густине (PEHD) називног пречника DN 100 (DNOD110). Поменута деоница јавне водоводне мреже изграђена у коловозној конструкцији саобраћајнице Радета Марковића, средином исте, а на к.п.бр. 2614 и 2949/3 обе у КО Велика Плана 1;
- Деоница јавне водоводне мреже изграђена од цеви поливинил хлорида (PVC) називног пречника DN 150 (DNOD160). Поменута деоница јавне водоводне мреже изграђена у зеленој површини саобраћајнице 28. октобра, на западној страни исте, односно на к.п.бр. 2949/3 у КО Велика Плана 1;

- Деоница јавне водоводне мреже изграђена од поцинкованих цеви називног пречника DN 75. Поменута деоница јавне водоводне мреже изграђена у коловозној конструкцији саобраћајнице 28. октобра, на западној страни исте, односно на к.п.бр. 2949/3 у КО Велика Плана 1;

(приказано на прегледној ситуацији у прилогу)

Напомињемо да су деонице јавне водоводне мреже, претходно поменуте, PVC DN 150 и поцинкована DN 75 вишекритеријумском анализом Студије процене стања постојећег водоводног система Велике Плана припале групи деоница првог степена за реконструкцију.

Техничке могућности за прикључење унутрашње водоводне мреже предметних објеката трговине на јавну водоводну мрежу постоје, а техничке услове за пројектовање и прикључење, доступне капацитете као и само место прикључења надлежно предузеће прописаше кроз редован поступак у оквиру обједињене процедуре (ЦЕОП).

Јавна канализација отпадних вода

На наведеној локацији где планирате изградњу планираних објеката трговине чија је изградња планирана на катастарским парцелама бр. 2611 и 2612 обе у КО Велика Плана 1 постоји изграђена јавна канализација отпадних вода и то следећа деоница:

- Деоница јавне канализације отпадних вода изграђена од цеви керамичких цеви називног пречника 250. Поменута деоница изграђена је у коловозној конструкцији саобраћајнице 28. октобра, средином исте, а на к.п.бр. 2949/3 у КО Велика Плана 1. Поменута деоница изграђена је на дубини од сса 4,4м;

(приказано на прегледној ситуацији у прилогу)

Техничке могућности за прикључење канализационе мреже предметних објеката трговине на јавну канализацију отпадних вода постоје, а тачно место прикључења и техничке услове за пројектовање и прикључење а за потребе исходавања локацијских услова за предметни објекат дефинисаше се и прописати кроз редован поступак у оквиру обједињене процедуре (ЦЕОП).

Смернице за израду пројектне документације објекта и пројекта прикључка, могу се наћи у Сепарату о условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу а који је доступан на сајту ЈКП „Милош Митровић“ - <https://jkpmilosmitrovic.rs/сепарат-о-техничким-условима-изградњ/>

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 предметне вишепородичне зграде као и за недостајућу инфраструктуру која је предуслов за прикључење исте 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: 186
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: 80-2-2161-2026

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:

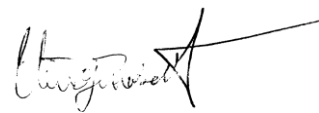
$(20 \text{ бодова/нч} \times 2 \text{ норма часа} \times 125,00 \text{ РСД/боду}) + \text{ПДВ } 20\% = 6.000,00 \text{ РСД}$

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

Прилог: Прегледна ситуација

Обрађивач:

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



Директор



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

PREGLEDNA SITUACIJA - Javna vodovodna infrastruktura i kanalizaciona infrastruktura u delu naselja Velika Plana, KO Velika Plana 1

*Izvor podataka: Šematski prikaz infrastrukture za koju ne postoje Projekti za izvođenje i Projekti izvedenog objekta;

*Napomena: Deonice vodovodne mreže PVC DN150 i POC DN75 višekriterijumskom analizom Studije procene stanja postojećeg vodovodnog sistema Velike Plane pripale su grupi deonica prvog prioriteta za rekonstrukciju;

Legenda

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



1:500



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: 1818/26

Датум: 2.4.2026.

Добрица Милојковић

Велика Плана
Милоша Великог 67

У вези вашег захтева за утврђивање услова за прикључак на јавни пут – улицу 28. Октобра у Великој Плани, а за потребе израде урбанистичког пројекта за саобраћајно повезивање за планиране објекте трговине на к.п.бр. 2611, 2612 КО Велика Плана I, инвеститора Добрице Милојковића из Великог Орашија, Јавно комунално предузеће „Милош Митровић“ као организација којој су поверени послови урбанизма и управљања јавним путевима и улицама на подручју општине Велика Плана, утврђује следеће услове за прикључак на јавни пут – улицу 28. Октобра у Великој Плани:

1. Наведене грађевинске парцеле к.п.бр. 2611 и 2612 КО Велика Плана I се ослањају на западу на улицу 28. Октобра који има функцију насељске саобраћајнице и државног пута II реда (ознака 158). Улица је на овој деоници изведена као двосмерна улица, са јединственом коловозном траком ширине око 6м и са тротоаром уз западну регулациону линију. Између коловоза и регулационе линије парцеле тротоар уз предметну парцелу је изведен.

2. На грађевинској парцели к.п.бр.2611 и 2612 КО Велика Плана I изграђен је пословни комплекс који функционише са једним прикључком на јавни пут, предметни комплекс има одобрење за употребу. Могуће је новопланирани колски двосмерни прилаз ширине 6,00m због потреба изградње пословног објекта и изградње паркинга у оквиру предметног комплекса. Колски прилаз има могућност левог и десног скретања.

3. Колски прилаз са грађевинске парцеле на коловоз улице 28. Октобра решити тако да се не спречава отицање воде са коловоза. Колски прилаз извести тако да се не омета отицање воде коловозом. Кишне воде са грађевинске парцеле се не могу усмеравати према коловозу улице и треба их усмерити према зеленим површинама на парцели.

4. Прилаз се на постојећу коловозну траку улива без денивелације.

5. Комплекс пословних објеката се планираним колским прилазом непосредно ослања на коловоз па пресеца пешачка кретања тротоаром, па је потребно површину укрштања колског прилаза са тротоаром 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. У случају разбијања прилаза ради постављања појединачне инфраструктурне мреже (водовод, канализација, кишна канализација, изградња тротоара и сл.) трошкове обнове прилаза сноси инвеститор прилаза.

8. На грађевинској парцели пројектовати и извести довољан број паркинг

места за путничка и теретна возила у складу са параметрима из Плана генералне регулације 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.

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

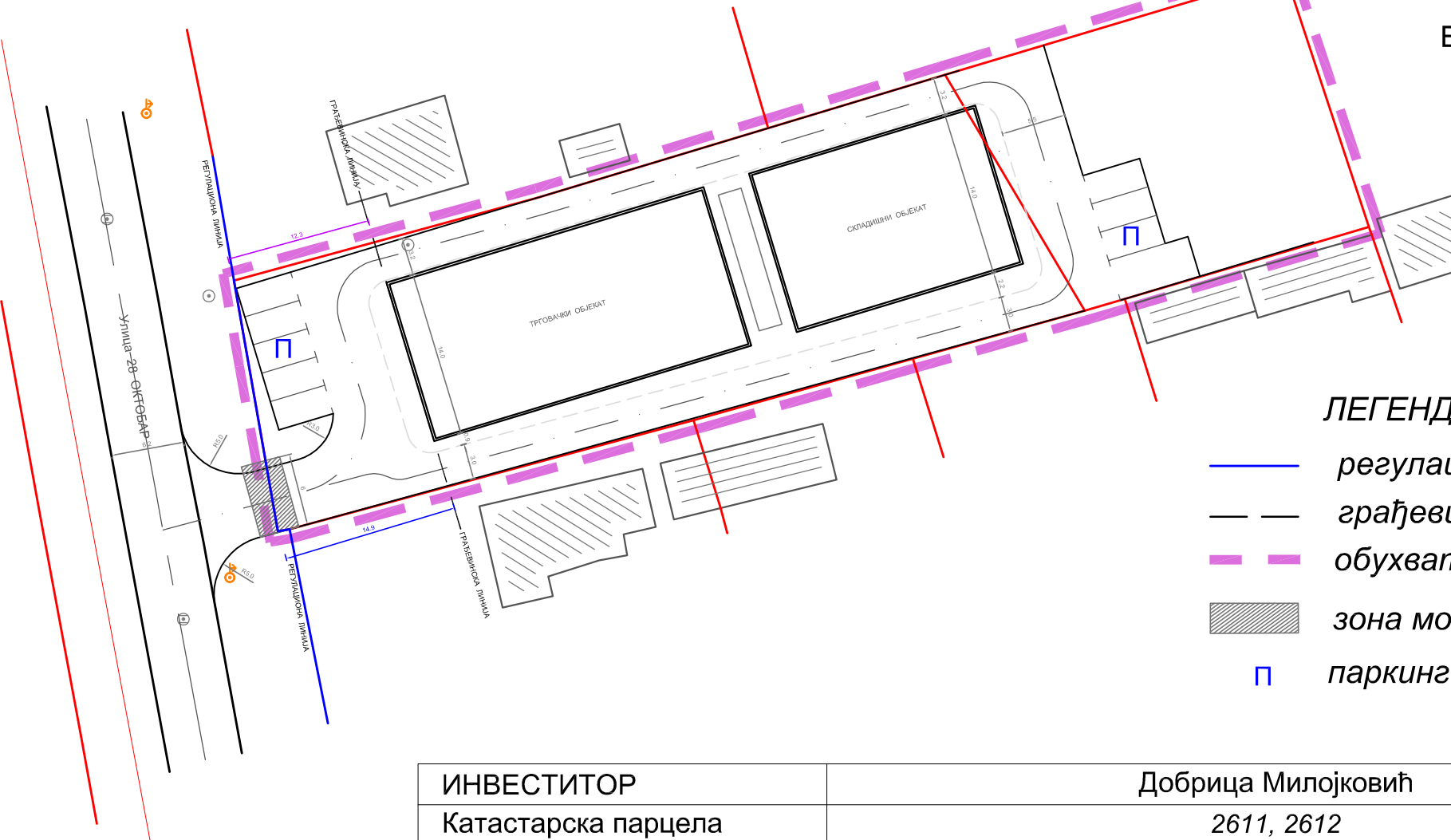
10. Приликом извођења радова на изградњи и код експлоатације објекта не сме се користити јавна површина за депоновање грађевинског материјала и смештај грађевинских машина, као и паркирање возила. Уколико је неопходно коришћење дела јавне површине приликом изградње објекта, инвеститор је дужан да са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

Овај Акт се издаје подносиоцу захтева Добрице Милојковића из Великог Орашија ради израде урбанистичког пројекта и прибављања локацијских услова и грађевинске дозволе за саобраћајно повезивање објекта на планиране објекте трговине на к.п.бр. 2611, 2612 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: 21.600,00 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 80-1817/26.

За ЈКП Милош Митровић
Обрађивач:

Иван Петровић, диа



ЛЕГЕНДА

- регулациона линија
- грађевинска линија
- обухват
- зона могућег прикључка
- П паркинг

Р = 1 : 750

ИНВЕСТИТОР	Добрица Милојковић
Катастарска парцела	2611, 2612
Катастарска општина	Велика Плана I
Величина парцеле	2077,0 m ²
Урбанистичка зона	мешовита зона
Пореска зона	40

[Handwritten signature]

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 141470/ -2026

ДАТУМ:

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

Добрица Милојевић

11323 Смедерево

Ул. Шумадијска 95, Велико Орашје

ПРЕДМЕТ: Издавање услова за прикључење на инсталације фиксне телефоније за објекте планиране на к.п.бр. 2611 и 2612 КО Велика Плана 1

Поступајући по вашем захтеву, заведеним у Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. под бројем 141470/1-2026, дана 27.03.2026. 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:

прикључење на инсталације фиксне телефоније за објекте планиране на к.п.бр. 2611 и 2612 КО Велика Плана 1, 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. нема подземних објеката електронских комуникација. У непосредној близини налази се бакарни извод на стубу и са њега су преко разводних стубова реализовани прикључци за постојеће кориснике услуга Телекома Србија А.Д.

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 хале до границе парцелек.п.бр. 2611 КО Велика Плана са јавном површином, као што је приказано на ситуацији у прилогу ових услова. 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 и ребрастим цевима унутар 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 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“, предмер 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



Telekom Srbija	Naziv objekta:	Razmera:	List:
	Situacija za objekat u 28. oktobra br. 17	1:750	1
	Velika Plana		

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу трговинског и складишног објекта, приземне спратности
на катастарским парцелама број 2611 и 2612 КО. Велика Плана I

1. УВОД

Повод израде пројекта је стварање урбанистичких, архитектонских, саобраћајних и комуналних предуслова за изградњу трговинског и складишног објекта на катастарским и грађевинским парцелама број 2611 и 2612 у централној зони насеља Велика Плана. Оба објекта су предвиђена као слободностојећи објекти, приземне спратности, функционално повезани са коридором Улице 28. октобра.

Поред изградње трговинског и складишног објекта, планира се формирање неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији опремања парцеле свим неопходним садржајима.

Изградња предметних објеката 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 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 Пословно услужној мешовитој зони 3.

План генералне регулације је прописао обавезу израде урбанистичког пројекта у случајевима формирања простора трговине и складишне намене, а као урбанистичко – архитектонска разрада 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, 52/21, 62/23 и 91/2025),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19 и 47/2025),
- 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 и 34/23)

3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом су кат. парцеле број 2611 и 2612 КО. Велика Плана 1.

Граница обухвата и посматрања Урбанистичког пројекта се поклапа са границом наведених кат. парцела, али захвата и нешто шире посматрано подручје предметног пословног комплекса. Граница обухвата и део коридора улице 28. октобра, јер овом саобраћајном трасом пролазе

инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује. Осим тога, поменута улица је једина приступна колска саобраћајница за две наведене парцеле.

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

Изводом из Плана генералне регулације предметне грађевинске парцеле се налазе у простору који је препознат као урбанистичка целина Централног градског подручја Велике Плана I. Локација припада зони 3 – Пословно услужна мешовита зона.

У овој зони доминира становање у комбинацији са трговином или услужним делатностима. Зонирањем земљишта у Плану, на овом простору као пратећа или допунска намена могућа је изградња објеката породичног и колективног становања и помоћних стамбених објеката, те објеката јавне намене, јавног зеленила, спорта и рекреације, производно занатских, складишних и трговинских делатности, канцеларијске намене и личних услуга. Већину објеката, а нарочито већих и значајнијих, је могуће градити уз предходну проверу у склопу урбанистичког пројекта.

Општа правила регулације за планирање и изградњу објеката у Пословно услужној мешовитој зони

- Деоба, укрупњавање и исправка граница грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације,
- У случају укрупњавања (препарцелације) земљишта, а за потребе изградње, парцеле се морају спојити у једну катастарску парцелу до издавања употребне дозволе,
- Минимална површина грађевинске парцеле у Пословно услужној мешовитој зони је 250 м²,
- Минимално лице парцеле према улици је 10 м,
- Постојеће катастарске парцеле које не задовољавају напред наведена правила, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20 % по једном критеријуму (минимална површина или минимална ширина лица према улици).
- За изградњу стамбених зграда са више од четири засебних јединица стамбеног или пословног простора минимална површина грађевинске парцеле је 600 м².
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру вишепородичног становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене, као и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава друге објекте и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је II (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Објекат на парцели може бити постављен као слободностојећи објекат или као објекат са физичким ослоном на други објекат на парцели,
- Удаљеност новог објекта, било које намене, од другог објекта на суседној парцели, односно од границе суседне парцеле, прописано је применом правила о удаљености, а садржано је у посебним правилима градње Плана.
- Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена. Висина објекта је одређена бројем дозвољених етажа по појединим зонама и намени. Конструктивна висина етаже:
 - За стамбене објекте и помоћне стамбене објекте максимално 3,2 м,
 - за производне и складишне објекте максимално 8,50 м,
 - За остале објекте и просторе остале намене (трговина, угоститељство, канцеларијске делатности, јавне намене) максимално 5,5 м,
 - за спортске објекте, сајамске хале према технолошким потребама и урбанистичком пројекту.
- Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м. Висина слемена у односу на коту највише таванице износи максимално 4,0 м,

- У случају надзиђивања са завршним равним кровом, може се реализовати пуна спратна висина, највише до 3,0 м светле висине унутрашњег простора,
- 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. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословне просторе) кота приземља може бити максимално 0,2 м, а изузетно 0,45 м, виша од коте тротоара. Денивелација до 1,2 м се савладава унутар објекта.
- Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до границе парцеле и до регулационе линије. Грађевински објекат поставља се унутар простора оивиченог грађевинским линијама и границама грађења.
- 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 м 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, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
 - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
 - 0,9 м на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
 - 1,2 м на делу објекта према задњем дворишту, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% 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 1,2 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,
 - производне делатности – 1 паркинг место на 200 м² бруто површине објекта.
- 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,
- Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели, урачунавају се при утврђивању индекса заузетости или изграђености,
- Приликом изградње стамбених објеката, производних објеката и пословних објеката, у партерном уређењу грађевинске парцеле проценат уређених зелених површина не може бити мањи од 20 % величине парцеле,
- 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 Пословно услужну мешовиту зону је 2,0. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже које се користе за помоћни и гаражни простор
- Индекс заузетости за Пословно услужну мешовиту зону је 50 %

Правила регулације за привредне објекте у Пословно услужно мешовитој зони

- Терцијарне делатности (услуге, трговине, складишта производно занатство и др.) заступљене су као пратеће и допунске намене у зони,
- Растојање основног габарита слободностојећих објеката терцијалних делатности и граница суседних грађевинских парцела – бочних и задње је најмање 3,0 м,
- Грађевинска линија нових објеката у новопланираној улици планирана је на удаљености 3,0 м од регулационе линије.
- Спратност објеката услуга, у Пословно услужној мешовитој зони може бити од П + 2 до По+П+6, где је: По – подрум, П – приземље, а 2 до 6 - 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 м² 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.

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

Локација на коме је планирана изградња пословног комплекса налази се у ширем центру Велике Планае, преко пута ветеринарског центра, а у близини раскрснице улица 28. октобра и Радета Марковића. Унутар предметног блока заступљено је породично становање као претежна делатност уз врло развијене садржаје пословања, трговине и услуга, које су доминантне уз улицу.

У коридору Улице 28. октобра су бројни породични стамбени објекти, старијег датума изградње и преовлађујуће приземне спратности. У скорије време старији објекти, лошег бонитета почели су да се руше, а на њиховом месту, тачкасто, почињу да се граде модерни објекти. Углавном спратни породични са локалима у приземљу или већи пословни. Како се од Улице 28. октобра залази дубље у блок, према западу, доминирају приземни породични стамбени објекти, нешто старијег датума градње.

Грађевинска парцела бр. 2611 КО Велика Плана I, позиционирана уз улицу 28. октобра, је тренутно делимично изграђена и комунално опремљена најосновнијим инсталацијама, малог капацитета, а у складу са структуром постојећих објеката. На њој постоје два приземна стамбена објекта и један мањи помоћни, а сви објекти су планирани за уклањање. Са друге стране мања парцела број 2612 је у залеђу блока и она је неизграђена.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1 прва предметна катастарска и грађевинска парцела број 2611 КО. Велика Плана 1, представља остало, делимично изграђено грађевинско земљиште и то: 180 м² под стамбеним објектом + 75 м² под стамбеним објектом + 39 м² под помоћним објектом + 500 м² земљиште уз зграду + 663 воћњак 2. класе. Укупна површина парцеле је 1457 м², односно 14,57 ари.

Друга предметна катастарска парцела број 2612 КО. Велика Плана 1, представља остало, неизграђено грађевинско земљиште – њива 2. класе површине 620 м².

Парцеле 2611 и 2612 поседују правилан правоугаони облик, а њихово непосредно окружење је углавном изграђено и потпуно опремљено углавном свим инфраструктурним системима. Својина над парцелама је приватна.

Парцела број 2949/3 КО. Велика Плана 1 је улични коридор Улице 28. октобра. Ради се о осталом, грађевинском земљишту у јавној својини, којим управља Република Србија. Улични коридор Улице 28. октобра, у зони израде пројекта, чини асфалтирани коловоз ширине ~ 6,3 и обострани неизграђени појас са сваке стране улице, променљиве ширине од 6,8 до 7,5 м. Улица 28. октобра се поклапа са трасом државног пута IIА реда - број 158. У саобраћајном смислу повезује Булевар Милоша Великог и центар Велике Плане са Старим Селом.

Северозападни део предметне парцеле 2611 се граничи са парцелом број 2609/2, (површине 501 м²). Ради се грађевинској парцели на којој је изграђена породична кућа површине 76 м² и два мања помоћна објекта. Парцела припада осталом грађевинском земљишту у државној својини Републике Србије, а право коришћења има приватно лице.

У северном делу је позиционирана суседна катастарска парцела број 2610/2 (површине 1122 м²). Ова парцела је неизграђена, а ради се о воћњаку 2. класе. Парцела припада осталом грађевинском земљишту у приватној својини

Суседна парцела на истоку, број 2600 је површине 634 м². На њој је изграђен породичан стамбени објекат површине 70 м² + помоћни објекат 6 м² + земљиште уз објекат 500 м² + њива 2. класе 58 м². Парцела припада осталом земљишту у приватној својини.

На југоистоку, у односу на предметне парцеле, позиционирана је мала парцела број 2613/2, површине 445 м². Ради се о изграђеној парцели са једним породичним стамбеним објектом и два мања, помоћна. Парцела припада осталом земљишту у приватној својини, а сувласници су већи број лица.

Суседна парцела на југу, број 2613/3 је површине 398 м². Ради се о неизграђеној површини - воћњаку 2. класе. Парцела припада осталом грађевинском земљишту у приватној својини.

На југу се налази парцела број 2613/4, површине 434 м². На њој су изграђена два мања приземна објекта (50 + 60 м²), а остатак парцеле је двориште. Парцела припада осталом грађевинском земљишту у приватној својини.

Суседна парцела на југозападу, број 2613/1 је површине 433 м². Ради се о изграђеној површини на којој постоји породичан стамбени објект површине 115 м² и помоћни објект површине 19 м². Парцела припада осталом грађевинском земљишту у приватној својини.

На основу одредба важећег Плана генералне регулације насеља Велика Плана, намена зоне је превасходно мешовита, тако да се уз породичне објекте могу градити и колективне стамбене зграде, трговачки, пословни, складишни и занатски објекти.

5.3 Карактеристике терена

Терен посматраног подручја је релативно раван. Генерално постоји природни, блажи пад земљишта по једној равни. Пад земљишта је од југозапада према североистоку. Терен је стабилан и добре носивости. Висинске коте на парцели се крећу у просеку од 117,59 до 116,01 мнв.

Улица 28. октобра је, на основу услова ЈКП „Милош Митровић”, главни и једини приступни пут за парцеле 2611 и 2612. Поседује примарни саобраћајни значај у насељу као градска магистрала, а уједно је и коридор државног пута.

Ова улица је у паду од југоистока према северозападу, али тај пад је мали и креће се од 117,88 до 117,56 мнв. (у зони пројекта). Улица је потпуно изграђена саобраћајна површина широког уличног профила и у нивелационом смислу до краја дефинисана. Поседује изграђен коловоз, без ивичњака и обостране тротоаре. У коридору саобраћајнице је положен водоводни цевовод завидног пречника од Ø 160 мм и гасоводна дистрибутивна линија 125 мм под притиском од 4 бара. У коридору Улице 28. октобра постоји електродистрибутивна подземна мрежа, положена североисточном страном испод тротоара. Такође дуж ове улице постоје телекомуникационе подземне инсталације трасиране на истој страни. Улица 28. октобра је опремљена фекалним поливинилским колектором Ø 250 мм који се протеже средином коловоза и на који је могуће повезивање новог објекта.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да у припремној фази изградње изврши препарцелацију земљишта, на тај начин што ће од две грађевинске парцеле број 2611 и 2612 (површине 1457 м² и 620 м²), добити јединствену, нову грађевинску парцелу ГП1, са новим катастарским бројем, укупне површине 2077 м².

На новом расположивом земљишном комплексу површине 2077 м², инвеститор има намеру да формира савремени пословни комплекс кога би чинила једна трговинска приземна хала и један складишни објект у залеђу.

У перспективи је неопходно да земљишни комплекс око објекта буде опремљен интерном друмском саобраћајницом, паркинг површинама на отвореном и зеленим (травнатим) површинама на нивоу партера.

За потребе функционисања објекта локација ће бити опремљена свим инфраструктурним системима, а биће обезбеђен довољан број паркинг места и озелењених површина у складу са издатом Информацијом о локацији и параметрима садржаним у Плану.

У партеру југозападног дела парцеле 2611 планирано је формирање саобраћајне везе Улице 28. октобра и пословне целине, у виду двосмерног улаза – излаза. У непосредној близини колског и пешачког приступа комплексу, на западној страни, предвиђено је формирање паркинг простора за попречно паркирање путничких возила корисника услуга.

Концептуално решење је такво да инвеститор у централном делу нове грађевинске парцеле ГП 1 има намеру да изгради две, редно постављене слободностојеће хале, приземне спратности. При томе би оба објекта поседовале сегментна роло врата на истој страни, ради лакше манипулације робом из једне у другу халу.

У предњем, југозападном делу комплекса планирана је изградња пространог комерцијалног објекта – трговачке намене. Објекат ће бити јединствене корисне површине, без преграда. Трговински простор ће поседовати санитарни чвор, и на североисточној страни роло врата за унос робе. Завршна кровна површина објекта изнад приземља биће коса, сакривена иза фасадне атике.

У продужетку трговинске хале, према североистоку, планирано је формирање складишног објекта, такође приземне спратности. Објекат је планиран као функционална подршка трговинском објекту. Складишни објекат ће поседовати двоја роло врата. Једна за унос или пренос робе ка трговини, а друга, у североисточном делу за претовар робе из камиона.

Око централно позиционираних објеката планирана је изградња једносмерне интерне саобраћајнице, кружног тока, која ће са чеоне и задње стране бити проширена ради лакше манипулације возилима и теретом.

Нови објекти су слободностојећи и постављени су у оквиру зоне дозвољене изградње. Зона дозвољене градње је дефинисана положајем предње грађевинске линије у односу на регулациони појас улице и јавног пешачког платоа, али и положајем грађевинских линија према суседним парцелама.

И испред објеката, а поготово у задњем делу парцеле 2612, у односу на улицу 28. октобра, биће организоване озелењене парковске површине.

6.2 Намена и организација простора

Предметне грађевинске парцеле број 2611 и 2612 поседују правилан правоугаони облик. Са површином од 2077 м² и ширином уличног фронта од 21,5 м су довољне за организацију садржаја комерцијалне намене, те пружају различите могућности за организацију објеката и пратећег простора. Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима. О односу објеката према грађевинским линијама, односу према околној површини јавне намене, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 70 м² корисног простора), о организацији зеленила и унутрашњег саобраћаја ...

Више различитих параметара садржаних у Информацији о локацији (број 353-58/2026-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 узак улични фронт према Улици 28. октобра. Тим правцем, према југозападу је једино могућ квалитетан саобраћајни прикључак на јавну саобраћајну површину, односно на Улицу 28. октобра, што је условима ЈКП „ Милош Митровић” сугерисано.

Нови пословни објекти комерцијалне намене су организован као слободностојећи објекти у складу са правилима градње. У непосредном суседству, на бочним ободним парцелама на осталом земљишту су изграђени мањи, углавном породични стамбени објекти. Повучени положај суседних објеката пружа могући начин организације садржаја на предметним

парцелама и представља пример повлачења нових објеката у односу на појас регулације. Тиме је уважен амбијент непосредног окружења и релевантних суседних објеката који је утицао на положај планираног трговачког објекта.

Приземље трговачког објекта је постављено на удаљењу од мин. 3,2 м од ивица бочних суседних парцела (број 2609/2 и 2610/2) на северозападној страни. Слична ситуација је и на супротној бочној страни, где су зидови оба предметна објекта повучени од 3,9 м до 5,2 м у односу на бочне парцеле на југоистоку (број 2613/1, 2613/4 и 2613/3).

Приземље објекта, односно зидови трговачке хале су повучени за 12,3 му односу на јавну површину на југозападној страни (односи се на Улицу 28. октобра на кат. парцели 2949/3) и 14,9 м на јужној страни. То говори у прилог томе да је чеона фасада комерцијалног центра укосом постављена у односу на правац улице.

Трговачки објекат на предњој страни поседује надстрешницу која је за 1,95 м препуштена према југозападу и уличном фронту.

6.3 Регулационо решење

положај објеката на парцели

Планирани пословни комплекс чиниће два централно постављена објекта приземне спратности. Објекти ће се организовати редно, на тај начин што ће један бити позициониран у наставку другог на међусобном растојању од 4,0 м. Из функционалног разлога трговински објекат је постављен у предњем плану према јавној саобраћајници, а складишни у залеђу.

На тај начин, на све четири стране, паралелно са јавном саобраћајницом, остаје више слободног простора у циљу формирања комфорног дворишта отвореног типа. Поготово са предње (чеоне стране и задње стране, где је више земљишта.

Читава нова пословна целина има форму слободностојећих грађевина на предметним парцелама. Објекти су пројектовани у зони дозвољене градње, која је дефинисана прописаном предњом грађевинском линијом и одстојањема од бочних граница суседних парцеле, што је прецизирано Планом генералне регулације.

Предметни објекти су постављени паралелно са северозападном међном линијом, која се наметнула као реперна у простору. Од северозападне ивице комплекса објекти ће бити изграђени на минималним растојањем од 3,2 м.

Суседни објекти на северозападу и југоистоку, у ужем и ширем окружењу, су старијег датума изградње, грађени као слободностојећи објекти, на преовлађујућем удаљењу од 10,0 м у односу на линију регулације Улице 28. октобра.

регулациона линија

Предметне грађевинске парцеле поседују правилан, правоугаони облик. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметне парцеле бр. 2611 и 2612, у складу са Планом генералне регулације, се са три стране граничи са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 2609/2, 2610/2, 2600, 2613/2, 2613/3, 2613/4 и 2613/1. Са југозападне стране предметни комплекс се граничи са површином јавног земљишта, односно са коридором Улице 28. октобра, на парцели 2949/3.

То значи да Регулациона линија предметне парцеле бр. 2611 према Копији плана и катастарско – топографском снимку одговара југозападној међној линији (граница парцеле), чиме је положај регулационе линије стопљен са катастарским ивицама парцеле бр. 2611 и парцеле 2949/3.

грађевинска линија

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

Без обзира на то, Планом генералне регулације насеља Велика Плана (број 1/14, 30/16 и 34/23) прецизиран је положај и правац грађевинске линије дуж Улице 28. октобра. Минимална удаљеност грађевинске линије новог објекта, на комплексу парцела бр. 2611 и 2612, од регулационе линије јавне саобраћајнице Улице 28. октобра на југозападу, треба да износи минимално 3,0 м.

Главна (прописана) и стварна грађевинска линија (као почетак градње новог објекта) према Улици 28. октобра се не поклапају. Стварна грађевинска линија је из практичних разлога мало померене ка унутрашњости парцеле.

Планом генералне регулације насеља Велика Плана за ову зону пословно услужно мешовитих садржаја прецизно је наведено да објекат комерцијалне намене мора бити минимално удаљен 3,0 м од ивица суседних парцела.

Целом главном југозападном фасадом, према попречно постављеној јавној саобраћајници, трговачки објекат поседује надстрешницу изнад улазне партије и излога, које је 1,95 м препуштен у односу на габарит приземља. Конзолна надстрешница има намену да од временских прилика заштите кориснике услуга пословног центра. Надстрешница је орјентисана ка главним спољним деловима објекта и средишњем дворишту, одакле се и очекује највећи прилив корисника, па је и визуелизација простора најдоминантнија.

Положај регулационих и грађевинских линија планираних објеката на парцелама 2611 и 2612, 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	7506790.430	4908705.940
O2	7506817.240	4908714.019
O3	7506813.200	4908727.423
O4	7506786.391	4908719.345
O5	7506821.069	4908715.173
O6	7506840.302	4908720.968
O7	7506836.263	4908734.373
O8	7506817.030	4908728.578

6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по једној равни. Нагиб земљишта је од југозапада према североистоку од 1,65 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 116,01 до 117,59 мнв.

Пад терена је присутан и дуж јавне саобраћајнице Улице 28. октобра и то од југоистока према северозападу и креће се од коте 117.88 до коте 117.56 мнв. у зони израде пројекта. На основу овога се сагледава да постоји нагиб земљишта од улице према предметном комплексу, па се атмосферске воде неће изливати на јавну саобраћајницу. Терен је стабилан и добре носивости.

Неопходно је нагласити да Идејним пројектом није било могуће да подови оба објекта, трговачког и складишног, буду на истој нивелети. Укупна дужина оба објекта је око 52 м, а разлика у нивелети предњег и задњег дела две хале је 70 цм. Зато је кота пода трговачке хале мало издигнута у односу на коту пода складишне хале.

Као нулта висинска кота пројекта узета је нивелета 117,05 м која одговара висини пешачког платоа испред улаза у трговачки центар. Висинска кота пода приземља новог трговачког објекта је планирана на коти 117,20 мнв и биће 10 цм вишља у односу на коту асфалтне или бетонске подлоге испред чеоног улаза у тржни центар.

Висинска кота пода приземља новог складишног објекта је планирана на коти 116,80 мнв и биће 20 цм вишља у односу на коту бетонске подлоге испред задњег утоварног улаза.

У тренутку када се буду изводила завршна површина интерне колско – пешачке саобраћајнице на парцелама 2611 и 2612, пад коловоза орјентисати од осовина интерних саобраћајница према зеленим површинама по ободу парцела. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1,5 % од објекта и са саобраћајних површина.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +117,20 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља новог трговинског објекта.

Конструктивна висина приземне етаже оба објекта, од пода до доњег нивоа кровне решетке, износиће 450 цм. Кровни венац објекта биће 5,12 м вишљи у односу на коту приземља, док ће висина највише тачке косог крова трговачке и складишне хале бити на висинској коти +6,40 м у односу на ниво 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. Укупна површина земљишта предметне парцеле бр. 2611 и 2612 која је у власништву инвеститора - 2077 м², односно 20,77 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, предметних објеката - трговински 392,0 м², + надстешница трговинског објекта 38,7 + складишни 281,22 м² = 711,92 м²
3. Бруто површина свих надземних етажа планираних приземних објеката - 673,22 м²

Индекс заузетости парцела

$$\text{Сис} = \frac{711,92}{2077} \times 100 = 34,28 \% < 50 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцела

$$\text{Сиз} = \frac{673,22}{2077} = 0,32 < 2,0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи:

- спратност планираних објеката – приземни
- најмања удаљеност планираног од суседног постојећег објекта – преко 4,1 м
- минимално удаљење планираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,2 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +117.20 (релативна кота +0.00) – кота приземља планираног трговинског објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно +5.17 м од коте тла
- кота пода приземља трговинског објекта +0.10 м у односу на ниво тла испред објекта
- кота пода приземља складишног објекта +0.20 м у односу на ниво тла 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 предметним парцелама бр. 2611 и 2612, у партеру, са предње и задње стране објекта је обезбеђено ~ 457,4 м² зелених површина, што износи више од 22 % од укупне површине парцела.

Паркинг површине за подужно паркирање путничких возила, испред и иза објекта, биће асфалтиране ради лакшег одржавања непосредног окружења. Предвиђене пешачке површине око објекта неће бити денивелисане. Посебном јарком бојом биће јасно назначене, а због лакшег коришћења од стране пешака. Посебна и издвојена површина величине 6,6 м² је резервисана за комуналне потребе пословних садржаја.

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 делу комплекса. Евентуално и садња ниских и украсних четинара у виду туја. Идеално би било формирање аутономног система за константно заливање у систему прскалица и линијског система кап по кап.

Североисточни део комплекса, у зони иза складишног објекта и интерне саобраћајнице, је растерећен од бројних траса и елемената техничке и комуналне инфраструктуре, те је подесан за садњу дрвећа. На парцели 2612 је планирано формирање веће парковске површине. То подразумева садњу декоративног лишћарског дрвећа богате крошње, изградњу пешачких стаза, а можда и простора за игру деце. Целокупне партерне етаже оплеменити засадима траве. Могућа је садња дрвећа. Растојање између дрворедних садница ја најмање 5,0 м, а у зависности од врсте.

8.2 Уређење слободних површина

Објекат пословне намене је предвиђен за изградњу на терену који је у благом паду од 1,65 % ка североистоку. Обзиром да су оба објекта врло дуги, а да је пројектним решењем планирано да ниво приземља буде у два нивоу, то ће за последицу имати да са североисточне стране приземље објекта буде за мало издигнуто у односу на ниво околног тла.

Концепт идејног решења предвиђа насипање терена врло малом количином допунске земље и додатно издизања приземља објекта изнад постојећих кота терена. Постоји обавеза да се атмосферске воде одведу од објекта, а поготово од улазног саобраћајног приступа. Неопходна је уградња решетке за прикупљање атмосферске воде.

Са чеоне, југозападне стране новог објекта, приземље је за 10 цм вишље у односу на коту тротоара испред објекта, што ће се савладавати пешачком рампом унутар објекта. Са друге стране приземље објекта трговачког објекта је за 40 цм ниже у односу на ниво тротоара јавне саобраћајнице на парцели 2949/3.

Главна приступна саобраћајница у форми рампе, која у југозападном делу парцеле усмерава путнички саобраћај према саобраћајним просторима унутар предметног комплекса, усваја постојеће нивелете коловоза Улице 28. октобра и започиње на висинској коти 117,59 мнв. По том основу атмосферска вода може да угрози будући објекат, обзиром да је пад терена према објектима и североистоку.

Како би се обезбедила боља функционална организација целог објекта, улаз у трговачки објекат је постављен чеоно, из правца јавне саобраћајнице, на југозападној страни. То је урађено из разлога веће атрактивности и фреквенције будућих корисника.

Ободни простор око пословних објеката је асфалтиран у једном нивоу, без ивичњака, што је нови тренд у случајевима већих комерцијалних центара. Корисници услуга трговине објекту прилазе са чеоне стране из правца Улице 28. октобра, а упућују се према улазу. У оваквом начину организације простора посетиоци немају потребе залажења дубље унутар комплекса. Из тог разлога је бочно у односу на оба објекта, на југоисточној страни, резервисана пешачка комуникација ширине од 90 до 220 цм.

Унутрашње саобраћајне површине парцеле 2611 и 2612 су превасходно предвиђене за потребе једносмерног кретања путничких и доставних возила, паркирању путничких возила унутар комплекса, као и кретању посетиоца на краткој деоници од тротоара улице до улаза у трговински објекат.

Предњи део комплекса, између јавне саобраћајнице и трговачког објекта, и задњи, иза складишног објекта, на североисточној страни, су издвојене травнате површине и неће се интензивније користити. У предњем делу, скромна зелена површина између регулационе линије и паркинга ће бити делимично оптерећена разводом појединих инсталација. Из тог разлога биће погодна за садњу траве и ниског жбунастог зеленила.

Будући комерцијално - трговински центар поседоваће значајне површине парковског зеленила. Више од 457 м² парцеле у партерној етажи биће намењено садњи траве и украсног зеленила, а у задњем делу и дрвећа.

8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, североисточно, у чеоном делу локације иза складишног објекта 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 уз интерну саобраћајницу, што ближе техничком улазу у складишни објекат.

Сви контејнери, ради лакшег одржавања биће груписани у ограђени бетонски бокс, а платои за смештај металних или пластичних контејнера морају бити бетонирани или асфалтирани.

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

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Парцеле број 2611 се својом краћом, југозападном страном (дужине 21,5 м), граничи са Улицом 28. октобра, која спада у ред примарних градских саобраћајница. Улица 28. октобра је улица у насељеном месту, а суштински је коридор државног пута IIА реда, број 158 (Смедерево, Велика Плана, Јагодина, Ниш).

Улица 28. октобра је примарна градска магистрала врло великог интензитета саобраћаја. У функционалном смислу, правцем северозапад – југоисток, формира саобраћајну везу централне зоне Велике Плана и насеља Старо село на југу. Улица је широког уличног профила од ~ 20,6 м, са ширином коловоза од ~ 6,3 м и обостраним тротоарима у оквиру путног земљишта. Саобраћајница је потпуно изграђена, без изграђених ивичњака, али са обостраним тротоарима. Улица је у режиму саобраћаја намењена двосмерном саобраћају, а често је оптерећена камионима. У коловозу улице су положене све потребне комуналне и техничке инсталације (струја, вода, канализација, гас, телекомуникације).

У непосредној близини предметне парцеле, на југоистоку, је раскрсница улица 28. октобра и Радета Марковића. Улица Радета Марковића је терцијална градска саобраћајница, са управним

правцем на Улицу 28. октобра и за функционисање садржаја на предметној локацији нема већи значај.

Обе поменуте улице, 28. октобра (део катастарске парцеле 2949/3) и Улица Радета Марковића (део катастарске парцеле 1392), су проглашене за јавно градско земљиште којим управља Република Србија и Општина Велика Плана.

У оквиру предметних катастарских парцела број 2611 и 2612, од интерних саобраћајних површина, реализоваће се изградња приступне саобраћајне везе јавне саобраћајнице – Улице 28. октобра и унутрашњости комплекса. Приступна саобраћајница биће реализована у југозападном делу парцеле 2611 у виду Т раскрснице са јавним путем, двосмерног тока, ширине 5,5 м и застрта асфалтом. Радијуси скретања на делу раскрснице су 6,0 м. Условима ЈКП „Милош Митровић” дато је овакво саобраћајно решења прикључка које је имплементирано у пројекат.

Према унутрашњости предметних парцела, приступна саобраћајница прелази у кружну интерну саобраћајницу, која спроводи саобраћај око централно постављених објеката. На подужним, бочним деловима (на северозападу и југоистоку) интерна саобраћајница је једносмерног тока, ширине 3,0 м и она је транзитна. На чеоним деловима, испред и иза објекта интерна саобраћајница је двосмерна, ширине 5,5 м и она је манипулативна.

Ово проширење унутрашњих саобраћајних површина на југозападној и североисточној страни је извршено из практичних и функционалних разлога. На овај начин, у предњем делу комплекса према јавном путу, а испред трговачког објекта, формирао се простран манипулативан саобраћајни плато, ширине 5,5 м, ради лакшег приступа возилима комерцијалном комплексу и упаркиравању возила. А осим тога на тај начин је обезбеђена лакша и безбеднија пешачка комуникација према објектима.

Са супротне, североисточне стране, иза складишног објекта, такође је планиран манипулативни плато, ширине 5,5 м. Из сличног разлога. У овом случају са намером да се омогући лакше окретање камиона са робом који робу треба да испоручи на роло вратима за пријем робе складишне хале. И други разлог је да се омогући путничким возилима упаркиравање на паркинг простор у североисточном делу парцеле.

Оваквим саобраћајним концептом на парцелама 2611 и 2612 обезбеђено је укупно 10 места за паркирање путничких возила. На југозападној страни организован је подужни паркинг са 5 места за попречно паркирање возила. Са супротне североисточне стране пројектована је површина стационарног саобраћаја за попречно паркирање такође 5 путничких возила.

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

Пешачки простор око објеката неће се посебно издизати ивичњацима и засебним платоом, већ ће остати у истом нивоу као и интерне саобраћајне површине. То је урађено ради лакше доступности пешака комерцијалним садржајима, а поготово лицима са умањеним способностима кретања. Пешачке површине трговачког и складишног објекта биће јасно означене светлећим бојама и разграничене хоризонталном саобраћајном сигнализацијом. На тај начин формираће се континуирана пешачка површина за кретање пешака ширине 2,0 м са предње стране, од 0,9 до 2,2 м са југоисточне бочне стране и 1,5 са задње стране складишног објекта.

У сваком случају очекивани интензитет колског саобраћаја на предметним парцелама и у зони око ње, неће бити велики ни учестао, јер се све укупно ради о 10 места за паркирање у партеру. Сва попречна паркинг места су димензија 5,0 x 2,4 м.

Број паркинг места је димензионисан према очекиваним потребама и реалним просторним могућностима комплекса. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место на 70 м² корисне површине пословног простора.

У оквиру планираног трговинског и складишног објекта, на бази понуђеног саобраћајног и пројектног решења обезбеђено је укупно 10 паркинг места на отвореном

ТРГОВИНСКИ ОБЈЕКАТ – приземна спратност

НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 382,34 м² = 6 места за паркирање

СКЛАДИШНИ ОБЈЕКАТ – приземна спратност

НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА 274,44 = 4 места за паркирање

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 10 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

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

1. Електроенергетска мрежа

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

У близини предметних парцела, постоји инсталисана монтажна бетонска трафо станица број 450387, „Блок 98” БТС 10/0,4 kV/kV у којој постоје слободни резервни капацитети за прикључак тражене снаге. За потребе стављања у функцију два нова пословна објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици 10/0,4 kV/kV у подземни ров, дуж коридора улице (28. октобра), 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, коридором Улице 28. октобра, до кабловских прикључних ормара, планираног на фасади новоизграђеног објекта.

У холу трговинског објекта, 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 бр. 11.04 -1 24569/2-2026, 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 Улице 28. октобра (кат. парцела 2949/3), трасиране су две водоводне линије. Деоница јавне водоводне мреже изграђена од поцинкованих цеви називног пречника DN 75, изграђена је у коловозној конструкцији саобраћајнице 28. октобра, на западној страни коловоза. И друга деоница јавне водоводне мреже изграђена од цеви поливинил хлорида (PVC) називног пречника DN 150 (DNOD160), изграђена у зеленој површини саобраћајнице 28. октобра, на западној страни у оквиру земљане површине.

Новопланирани трговачки 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 водомер за потребе пијаће и санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже, а други за потребе спољне хидрантске мреже. Водомерну шахту формирати у оквиру зелене површине, испред главног улаза у трговачки део, у југозападном делу предметне парцеле 2611, а према коловозу.

Прикључни вод од јавног водовода ПВЦ ДН Ø 150 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 трговачки објекат, односно цевима ПЕ ДН Ø 110 мм формирати спољашњи развод хидрантске мреже.

Саставни део Урбанистичког пројекта јесу услови за пројектовање број 2161 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. На овом подручју постоји изграђена јавна мрежа фекалне канализације. У коридору Улице 28. октобра, испод средине коловоза, положена је линија фекалне канализације од керамике, ВЦП Ø 250 мм, која се даље улива у одговарајући керамички канализациони колектор ВЦП Ø 350 мм булеvara Милоша Великог.

Предвиђено је да се комерцијално - пословни комплекс са два објекта канализационом линијом Ø 160 мм, преко канализационе (ревизионе) шахте прикључи на улични фекални одвод ВПЦ Ø 250 мм Улице 28. октобра. На парцели су планиране две ревизионе шахте фекалне канализације. Тек приликом израде техничке документације знаће се стварне потребе и нова места ревизионих канализационих шахти.

Трговачки објекат, који унутар простора има два санитарна чвора 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 (у партеру око објекта) водити искључиво ка зеленим површинама парцеле 2612, формираним у североисточном делу.

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 предметних парцела, на југозападу, истом страном на коме су предвиђена два пословна објекта (трговински и складишни), у оквиру суседне парцеле јавне намене 2949/3, испод земљишног путног појаса, је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ ДН 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 трговинског и складишног објекта инвеститор се још увек није определио да ли ће предметни трговински објекат прикључи на расположиву дистрибутивну гасну инсталацију у улици 28. октобра.

Уколико се одлучи преузима обавезу финансирања трошкова изградње гасног прикључка. На тај начин ће решити проблем грејања простора трговинског објекта. Услов за то је изградња мерно регулационог гасног сета на нивоу хале. У супротном се нуде различити системи грејања на електричну енергију, као што су клима коморе и топлотне пумпе

5. Телекомуникациона мрежа

Подручје посматране локације је комплетно опремљено подземном телекомуникационом мрежом и кабловским каналима. Североисточном страном Улице 28. октобра, испод дела намењеног тротоару, положен је мрежни телекомуникациони кабл. Повезивање новог трговинског објекта извести подземног телекомуникационог окна формираног испред парцеле 2611, те новим телекомуникационим каблом, подземно и непрекидно до хола новог објекта и то кроз ПВЦ кабловицу Ø 40 мм положену у одговарајући подземни кабловски канал.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња два слободностојећа објекта пословне намене, трговачког и складишног, приземне спратности. Бруто површина трговачког објекта је 392 м², а складишног објекта 281 м².

Изградња објекта је планирана на земљишту површине 2077 м² и бруто површином објекта у основи приземља од 673 м².

На основу Закона о заштити од пожара (Сл. гласник РС, бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-и др. закони) и члана 33. 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, опремом и уређајима и то за:

- Зграда за трговину на велико и мало површине веће од 400 м² или спратности преко П+2;
- Складишни објекти површине преко 1500 м²;

На основу Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Сл. гласник РС, бр. 3/2018) спољашњом хидрантском мрежом морају се штитити објекти који су разврстани у категорију технолошког процеса према угрожености од пожара К1 до К5. Како предметни објекти пословне намене спадају у категорију К4 угрожености од пожара, комплекс на коме се граде трговачки и складишни **објекат је у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу** у ситуацији постојања малог складишта и објекта у коме борави до 100 лица.

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 трговачког слободностојећег објекта, укупне бруто површине мање од 400 м² и спратности мање од П+2, **за овај објекат не постоји обавеза прибављања сагласност МУП-а.**

Такође за тип складишног слободностојећег објекта, површине мање од 1500 м² **не постоји обавеза прибављања сагласност МУП-а.**

Предметни трговачки и складишни објекат поседоваће на нивоу приземља јединствену нето површину од 382,34 м², односно од 274,44 м². Укупно две пословне целине (локала) у које се улази са спољне стране. Структура простора је таква да ће хале бити веће површине од 150 м² и појединачног пожарног оптерећења већег од 360 MJ/м².

На основу свега, овакави објекти морају да поседује унутрашњи хидрантски развод, базиран на цевима Ø 50 мм и спољни хидрантски развод, базиран на цевима Ø 100 мм.

У противпожарном смислу планирано је да се предметни комерцијални комплекс брани на три начина. Омогућавањем прилаза ватрогасним возилом са све четири стране објектима и интервенцијом ватрогасне јединице, постојањем унутрашње хидрантске мреже и постојањем спољне хидрантске мреже.

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко улице Момира Гајића у булевар Милоша Великог, па у улицу 28. октобра. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају улица Војводе Мишића, Момира Гајића, Милоша Великог и 28. октобра су више него задовољени. Радијуси кривине на раскрсници улица Момира Гајића и булевара Милоша Великог и осталих ободних улица је већи од минимално дозвољеног и потпуно прилагођен потребама ватрогасних возила.

Велика површина обе парцеле од 22,77 ари, мала висина објеката 6,4 м од коте тла, кота кровног венца објеката на 5,12 м у односу на коту +0,00 мнв., ширина коловоза интерног пута од 3,0 м до 5,5 м и приступ објектима возилом са четири стране, оставља више него довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Поготово погодује чињеница да је објекат позициониран у близини раскрсници две улице (28. октобра и Радета Марковића), што пружа довољно простора за маневрисање возилима.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПВЦ Ø 150 мм смештене у Улици 28. октобра, па преко прикључног вода до водомерне шахте. Од водомерне шахте посебним трасама хидрантске воде до пословних објеката.

Обзиром на мању запремину објекта трговачке намене од преко 1 764 м³ и складишног објекта 1 266 м³, која се штити спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, неопходно је обезбедити минималну 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 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 предметних парцела, 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 насеља Велика Плана, у предметном обухвату, нема објеката који представљају утврђено и евидентирано културно добро или добро под предходном заштитом, а сходно условима надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе у Смедереву, који је саставни део документације ППР-а за Смедеревску Паланку.

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 2077 м² је планирана реализација два објекта комерцијалне намене редно постављена у средишту парцела број 2611 и 2612. У предњем плану, према Улици 28. октобра, у правцу југозапада, планирана је изградња слободностојег трговачког објекта, приземне спратности. Иза њега у продужетку, на растојању од 4,0 м, према североистоку, планирана је изградња слободностојећег складишног објекта, такође приземне спратности.

Објекти су постављени централно на парцели, паралелно са северозападном међном линијом. Позиционирани су на прописаним грађевинским линијама у зони дозвољене градње.

Приземље трговачког објекта, бруто површине од 392,0 м², максималних димензија у основи 28,0 x 14,0 м ће бити искоришћено за формирање јединственог продајног простора са два санитарна чвора. Југоисточна страна објекта је остакљена, а у склопу стаклене зид завесу су главна улазна врата, орјентисана према јавном путу. На североисточној страни трговачке хале су роло врата за унос робе. Завршна кровна површина објекта изнад приземља биће коса, сакривена иза фасадне атике. Целом главном југозападном фасадом, према попречно постављеној јавној саобраћајници, трговачки објекат поседује надстрешницу изнад улазне партије и излога, која је 1,95 м препуштена у односу на габарит приземља. Конзолна надстрешница има намену да од временских прилика заштите кориснике услуга пословног центра.

Приземље складишног објекта, бруто површине од 281,0 м², максималних димензија у основи 20,1 x 14,0 м ће бити јединствени простор. Објекат је планиран као функционална подршка трговинском објекту. Складишни објекат ће поседовати двоја роло врата. Једна за унос или пренос робе или ка трговини, а друга, у североисточном делу за претовар робе из камиона.

Приземље објекта ће са три стране поседовати ободне површине за кретање пешака, различитих ширина. Најшири простор за кретање пешака биће на југозападу ширине 2,0. Са југоисточне, бочне, подужне стране променљиве ширине од 0,9 до 2,2 м, а са задње североисточне стране ширине 1,5 м. Објективно посетиоци немају потребу залажења дубље унутар комплекса.

Простор трговачког центра је орјентисан ка Улици 28. октобра, јер је процена да је тај правац пешачки фреквентнији и атрактивнији.

Нови објекти ће бити чврсто грађени у челичном скелетном систему.

Темељи и подна плоча у армираном бетону, а стубови, решеткасти кровни носачи и рожњаче градиће се у челику. Објекат ће се са стране затворити термоизолованим сендвич панелима,

дебљине 10 цм. Кровни покривач биће од термоизолованим кровних панела, дебљине 10 цм. Подна плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Пословне делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати.

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

Трговачки објекат биће опремљен свим инсталационим прикључцима (ел. енергија, вода, канализација, тт прикључак, интернет везе, а могуће и гасним инсталацијама). Складишни објекат ће поседовати само прикључак на електричну енергију.

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, а на основу предходно израђеног урбанистичког пројекта.

Остварени индекс заузетости парцеле од 34,28 % и индекс изграђености парцеле од 0,32 имају осредње вредности за грађевинско земљиште у просторној целини Централног градског подручја у Пословно услужној мешовитој зони и као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације.

Осим заузетости комплекса новим објектима, сви преостали параметри, као што су проценат зелених површина, број потребних паркинг места и сл. су близу максималних вредности. То говори у прилог томе да је парцела прилично добро искоришћена.

На основу улазних параметара изградње (на основу Плана детаљне регулације) хипотетички има простора за неку наредну и допунску изградњу. Међутим, када се реално сагледају све заузете површине под објектима, саобраћајницама, паркинг просторима, инфраструктурним коридорима и парковским површинама, види се да простора за неку накнадну изградњу нема.

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

15. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Саставни део Урбанистичког пројекта је предлог препарцелације грађевинских парцела 2611 и 2612 КО. Велика Плана 1, а као вид обавезе инвеститора у смислу будуће изградње.

Урбанистичким пројектом је предвиђен стандардни концепт препарцелације грађевинских и катастарских парцела, са намером да се поступком препарцелације формира нова и јединствена грађевинска парцела ГП 1, те на тај начин створи адекватан амбијент за изградњу пословног комплекса.

У обухвату пројекта су две парцеле – 2611 и 2612 КО. Велика Плана 1. Обе наведене парцеле биће предмет препарцелације, односно извршиће се брисање међусобних ивичних – међних линија, на основу чега ће се формирати јединствена грађевинска парцела површине 2077 м². Ова јединствена парцела, у поступку препарцелације испред РГЗ-а, добиће нови број и биће основа за изградњу новог трговачког и складишног објекта и израду техничке документације.

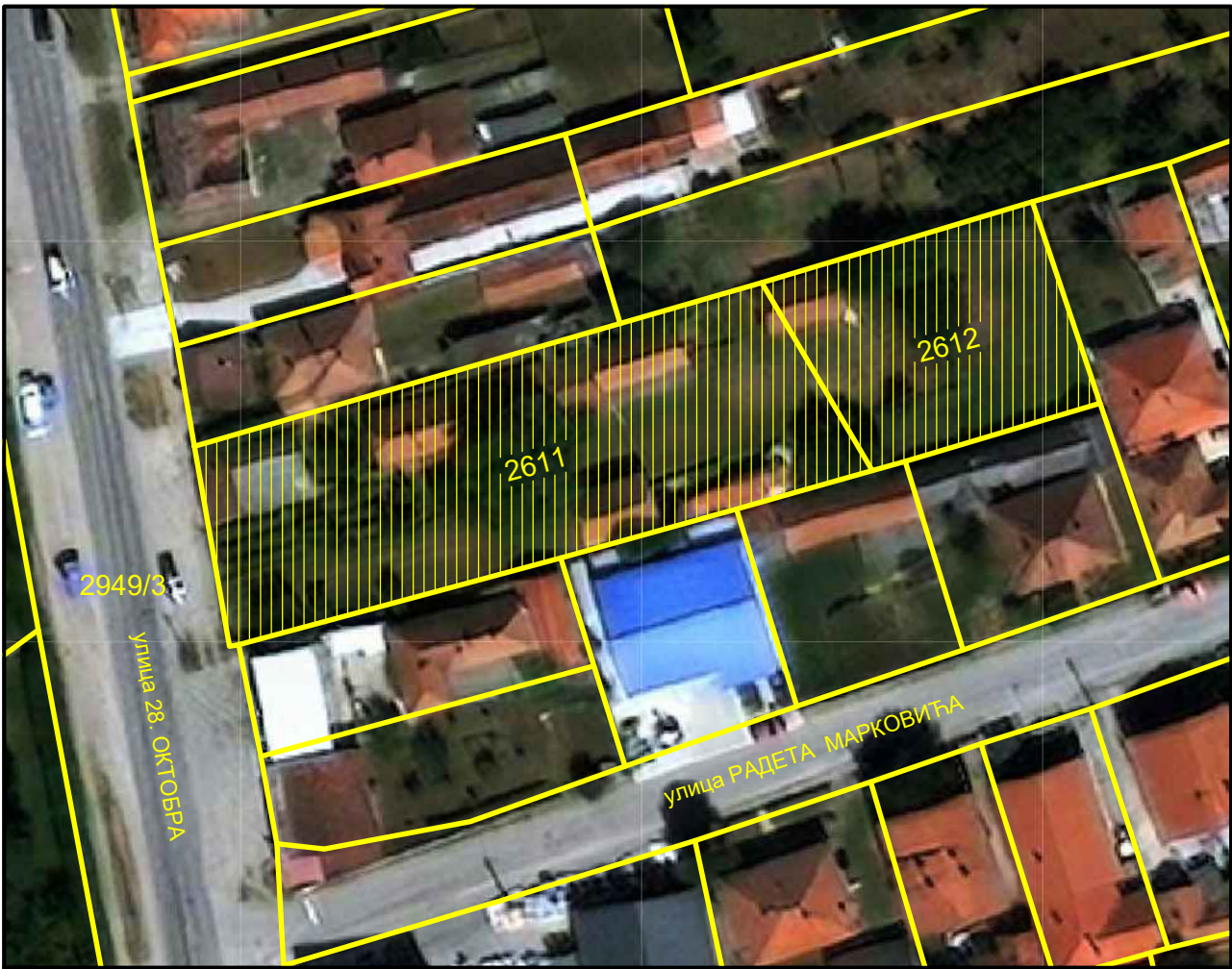


ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

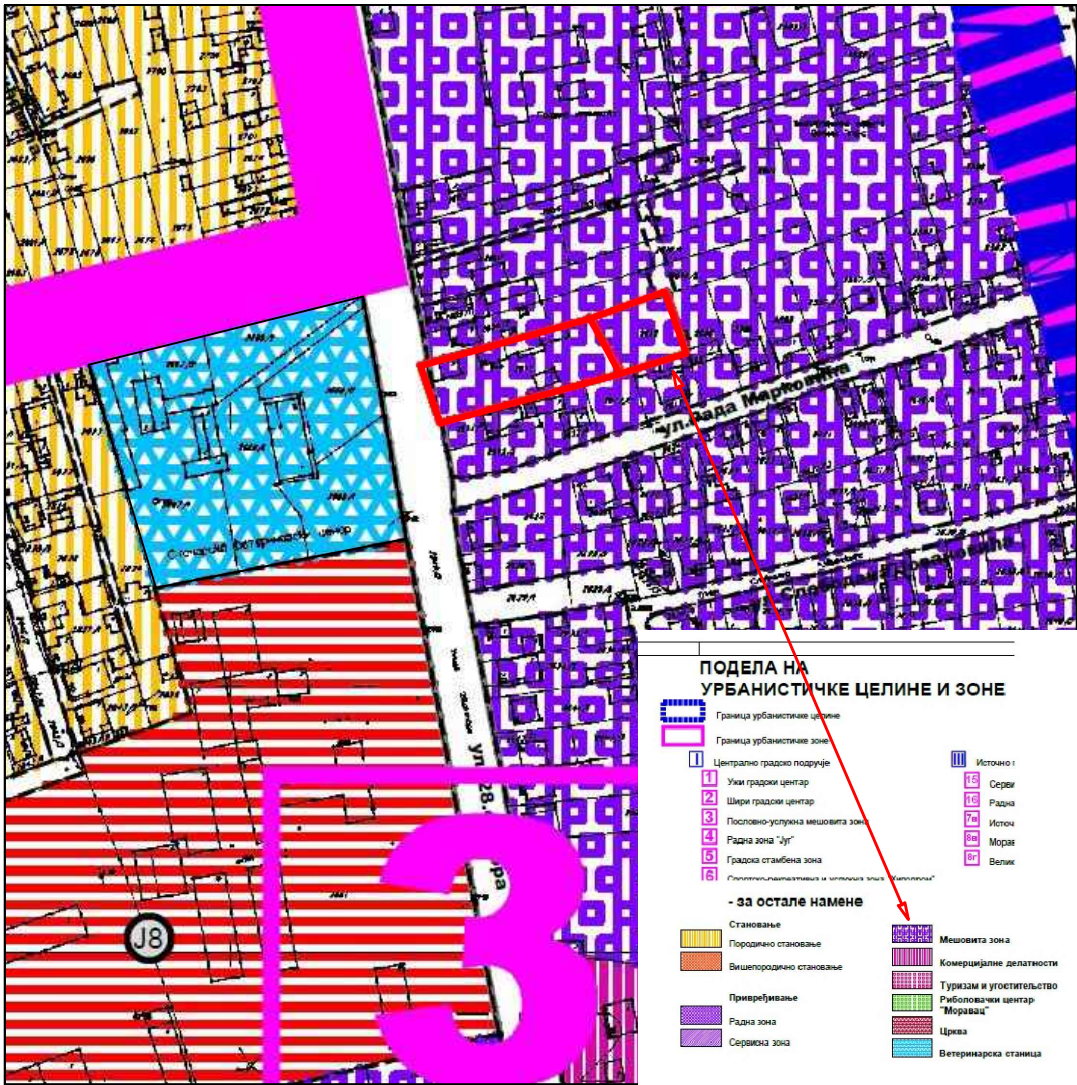


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ



УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО			БРОЈ ПРОЈЕКТА 8 - У / 2026	
У Р Б А Н И С Т И Ч К И П Р О Ј Е К А Т за изградњу трговинског и складишног објекта, приземне спратности на кат. парцелама 2611 и 2612 КО. Велика Плана 1				
ИНВЕСТИТОР		ДОБРИЦА МИЛОЈКОВИЋ ул. Шумадијска бр. 95, Велико Орашје		
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 април 2026. год.

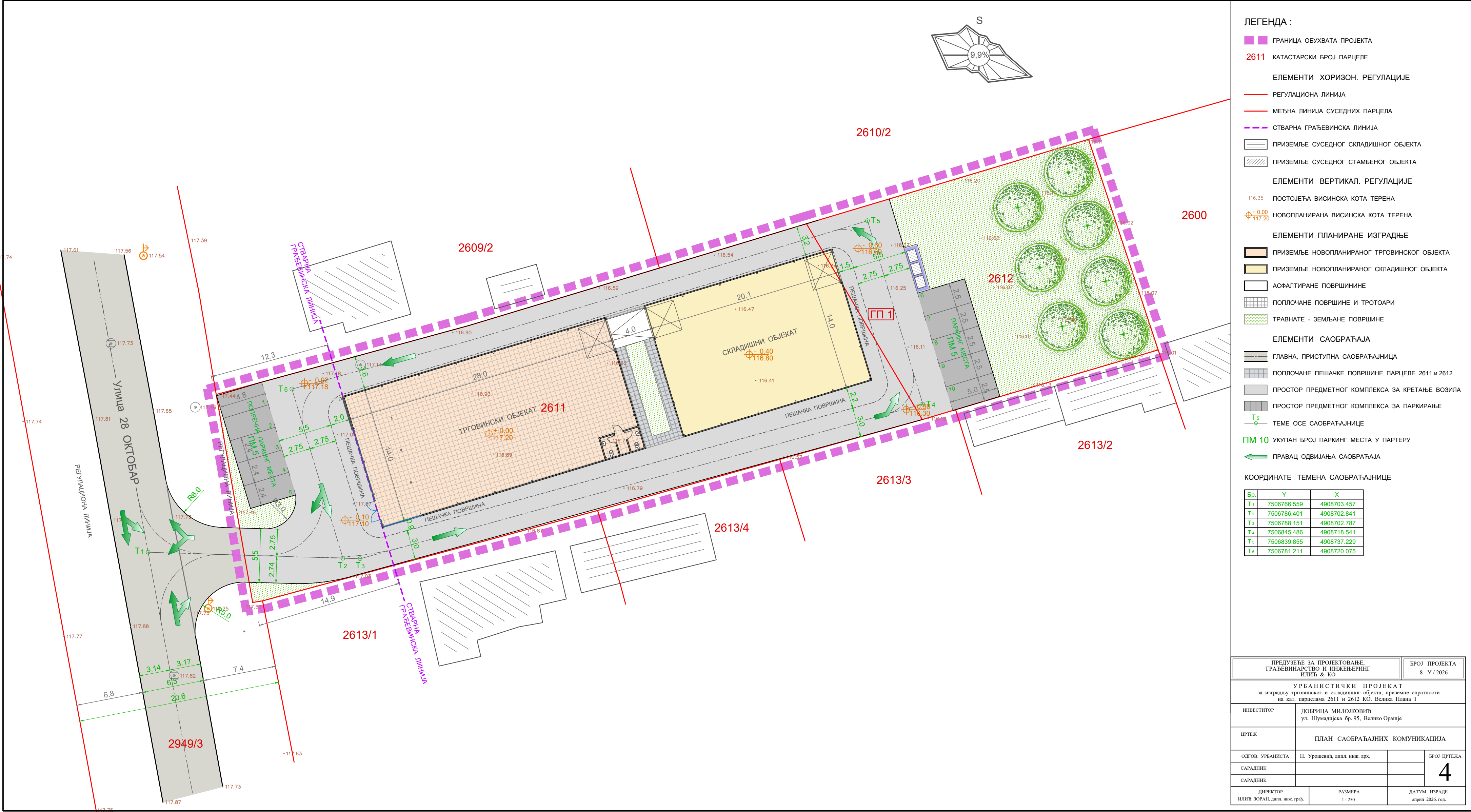


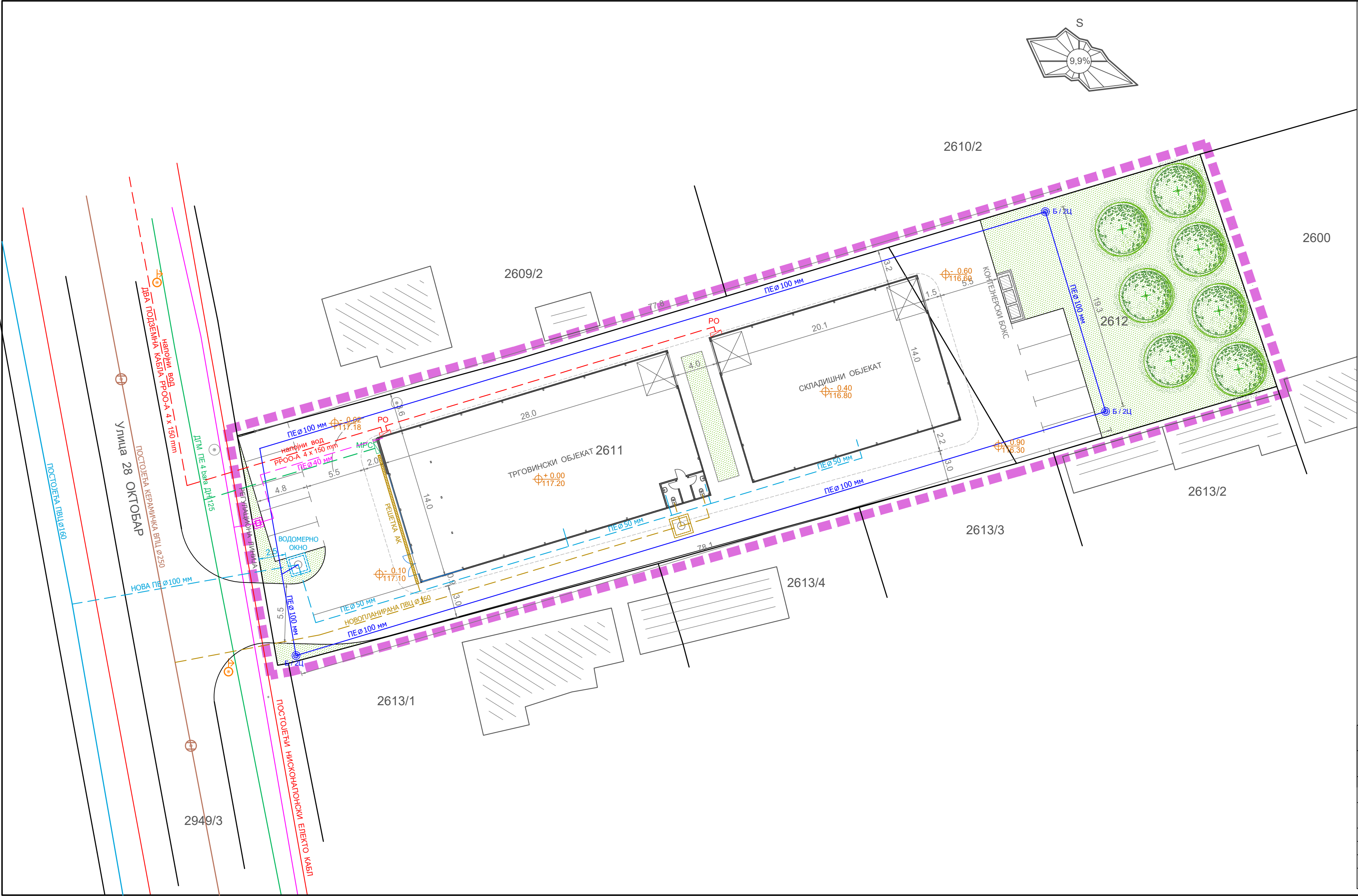
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



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

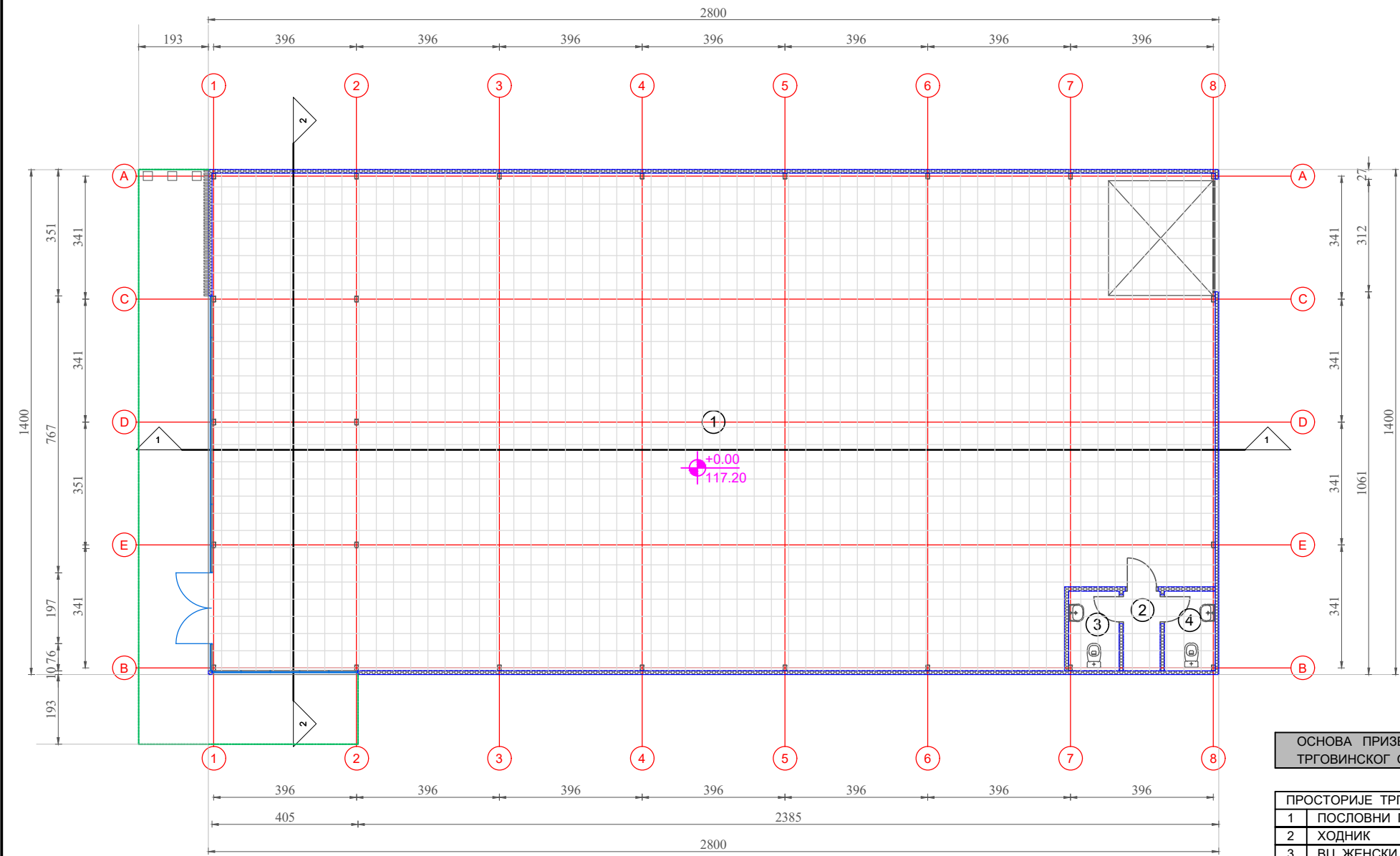
ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋИ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 8 - У / 2026	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу трговинског и складишног објекта, приземне спратности на кат. парцелама 2611 и 2612 КО. Велика Плана 1			
ИНВЕСТИТОР	ДОБРИЦА МИЛОЈКОВИЋ ул. Шумадијска бр. 95, Велико Орашје		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 2
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР ИЛИЋИ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ април 2026. год.





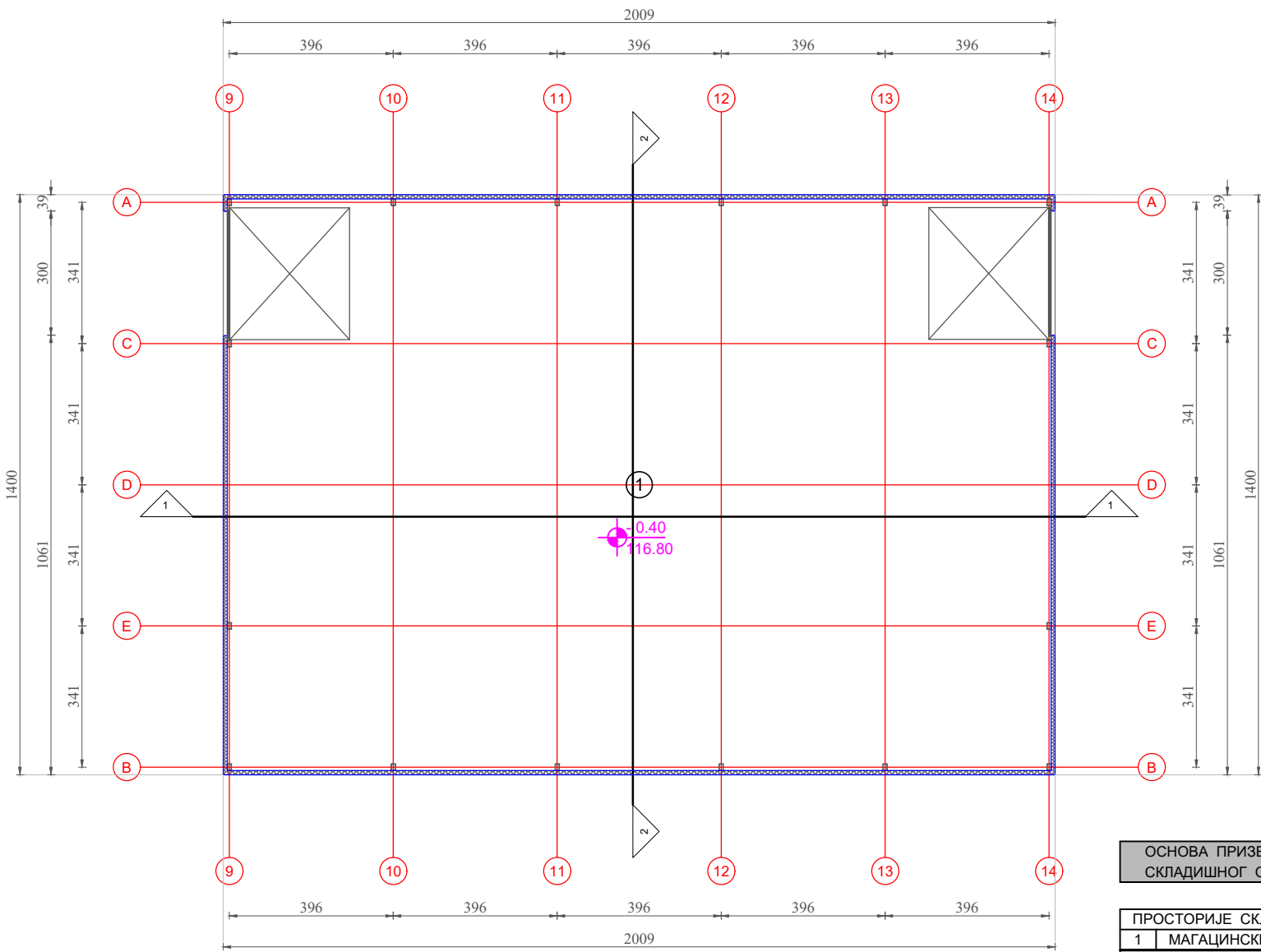
- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - 2611 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
 - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
 - КОНТЕЈНЕРСКИ БОКС ЗА ОТПАД
 - ПОПЛОЧАЊЕ ОКО ОБЈЕКТА И НА ЈАВНИМ ПОВРШИНАМА
 - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
 - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА
 - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД
 - НОВОПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД БТС ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
 - РАЗВОДНИ ОРМАР
 - ВОДОВОДНА МРЕЖА
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА Ø 160 (по условима дуж улице 28. Октобра)
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА ПРИКЉУЧНОГ ВОДОВОДА Ø 110
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА Ø 50
 - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
 - КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
 - ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
 - ПВЦ Ø 160 ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
 - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
 - УЛИЧНА ПРИКЉУЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
 - РЕШЕТКА АТМОСФЕРСКЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ
 - ГАСОВОДНА МРЕЖА
 - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД ДН 125 мм 4 бара
 - НОВИ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНИ СЕТ
 - НОВИ ПРИКЉУЧНИ ГАСОВОД ДН 40 4 бара
 - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
 - ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ КАБЛ
 - ПОСТОЈЕЋЕ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНО ОКНО
 - ПОСТОЈЕЋИ САМОСТОЈЕЋИ ИЗВОДНИ ОРМАР
 - НОВА ПРИВОДНА ТК ИНСТАЛАЦИЈА У КАБЛОВИЦИ ПЕ Ø 40 мм

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО И ИНЖЕЊЕРИНГ ИЛИЋ & КО			БРОЈ ПРОЈЕКТА 8 - У / 2026	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу трговинског и складишног објекта, приземне спратности на кат. парцелама 2611 и 2612 КО, Велика Плана 1				
ИНВЕСТИТОР		ДОБРИЦА МИЛОЈКОВИЋ ул. Шумадијска бр. 95, Велико Орашје		
ЦРТЕЖ		ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА		Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 5
САРАДНИК				
САРАДНИК				
ДИРЕКТОР ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.		РАЗМЕРА 1 : 250		ДАТУМ ИЗРАДЕ април 2026. год.



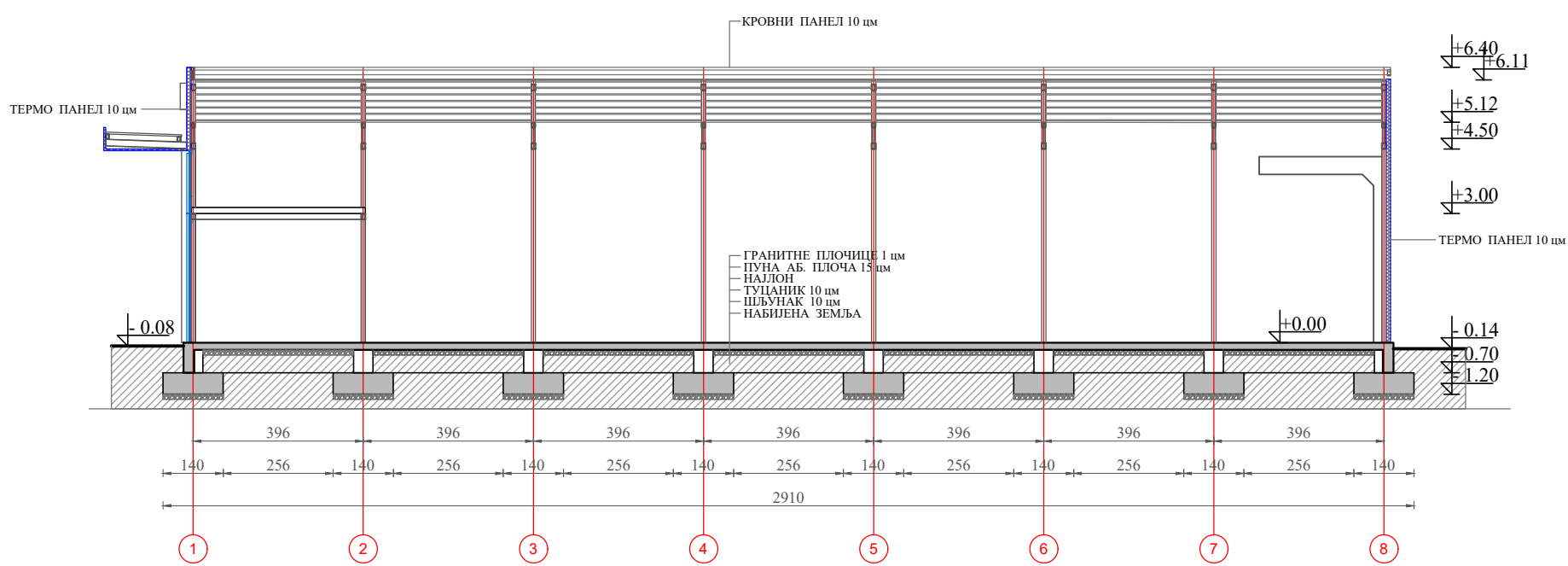
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА ТРГОВИНСКОГ ОБЈЕКТА	
ПРОСТОРИЈЕ ТРГОВАЧКОГ ОБЈЕКТА	
1 ПОСЛОВНИ ПРОСТ.	грам. мер. 373.92
2 ХОЛНИК	мер. пло. 2.25
3 ВЏ ЖЕНСКИ	мер. пло. 3.09
4 ВЏ МУШКИ	мер. пло. 3.09
УКУПНА НЕТО ТРГОВ. ОБЈЕКТА : 382.34	
УКУПНА БРУТО ТРГОВ. ОБЈЕКТА : 392.00	

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА ТРГОВИНСКОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150

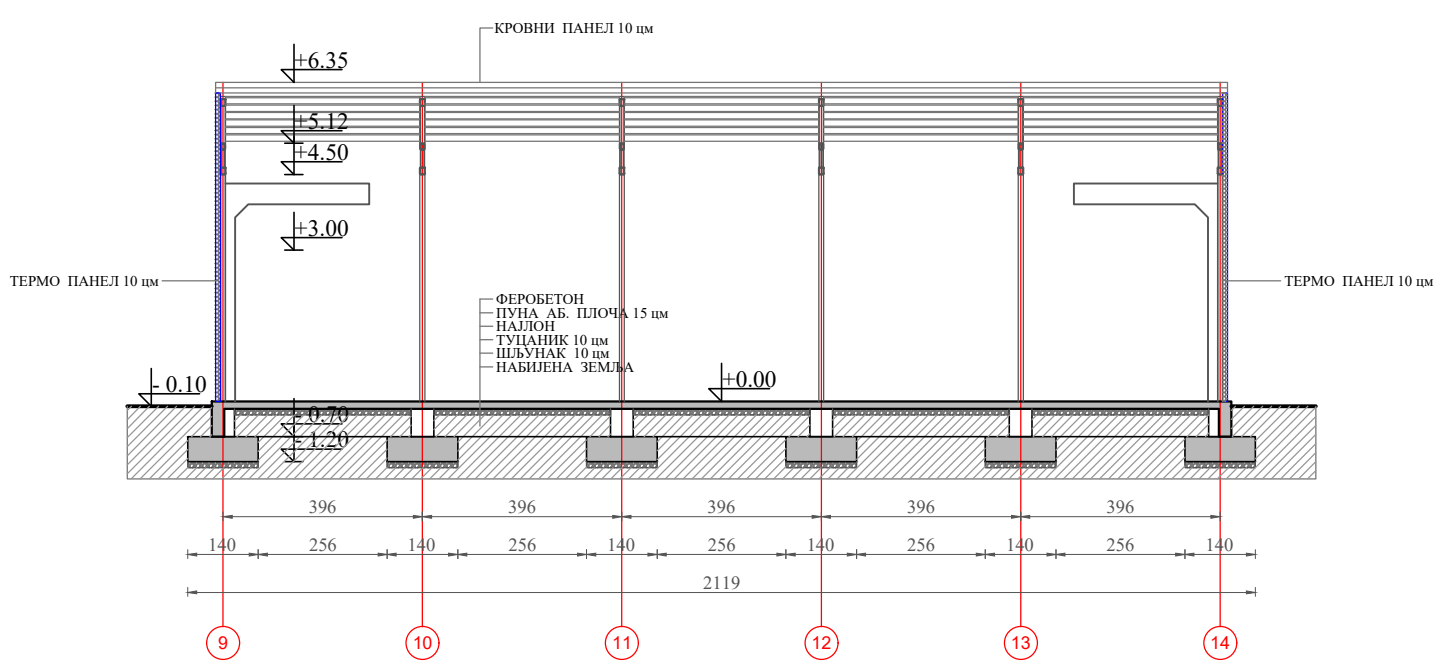


ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА	
ПРОСТОРИЈЕ СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА	
1 МАГАЗИНСКИ ПРОСТ.	грам. мер. 274.44
УКУПНА НЕТО СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА : 274.44	
УКУПНА БРУТО СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА : 281.22	

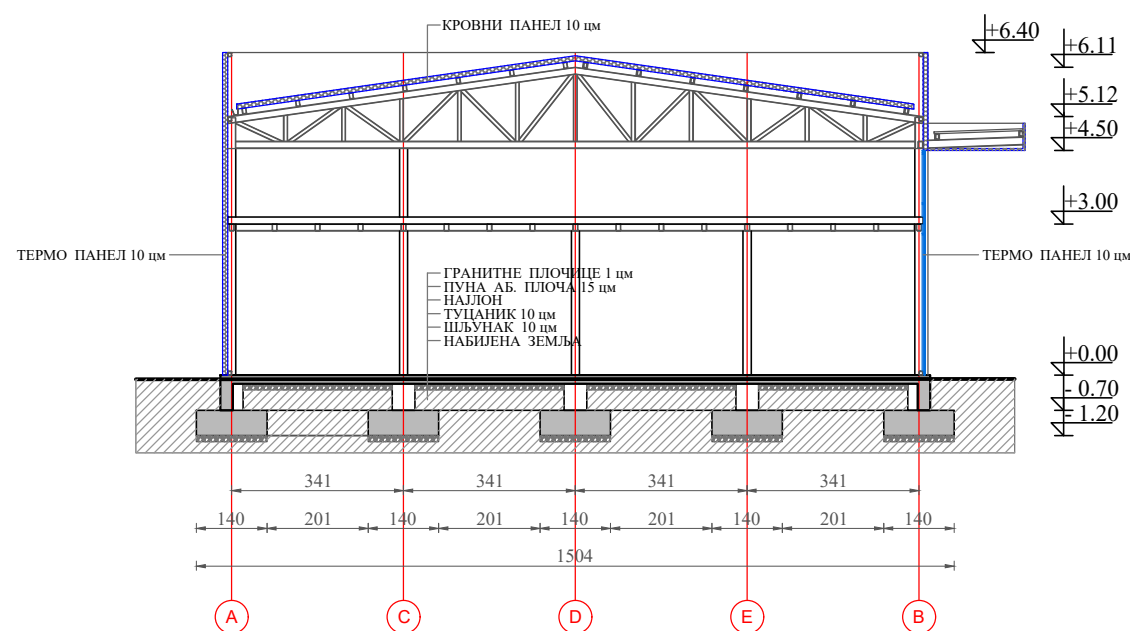
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



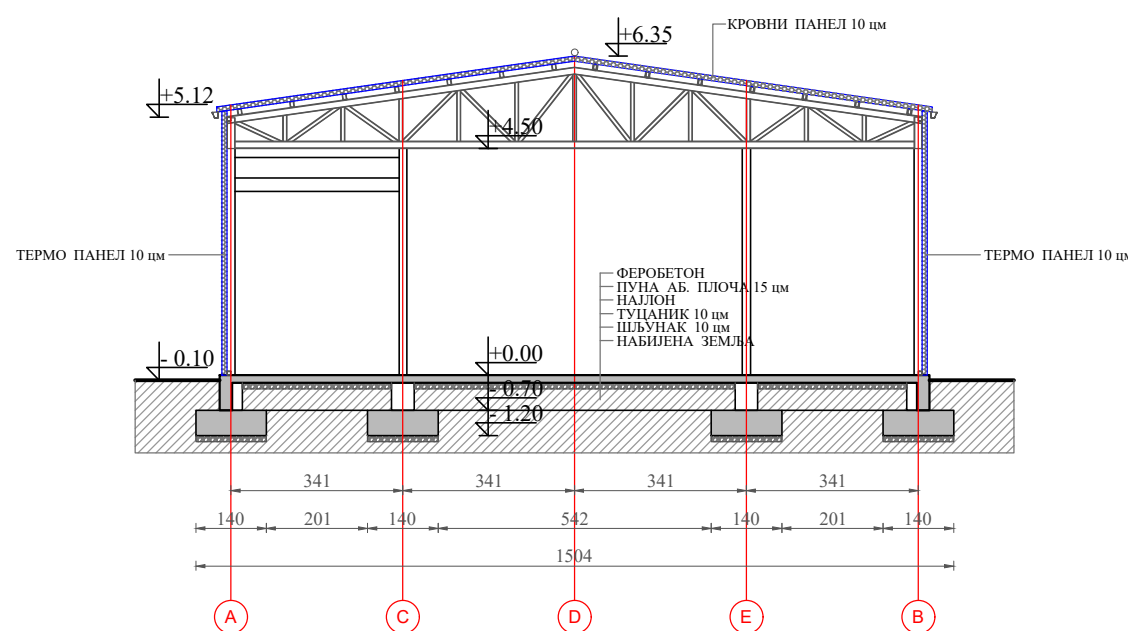
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК 1-1 ТРГОВИНСКОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



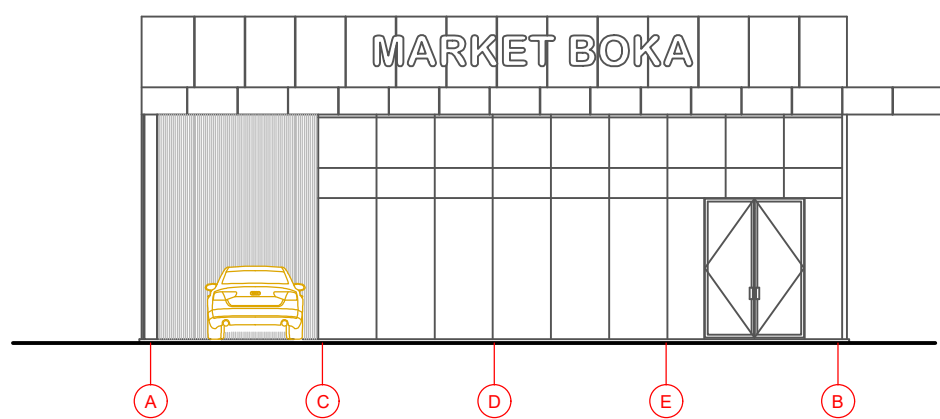
ПОДУЖНИ ПРЕСЕК 1-1 СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



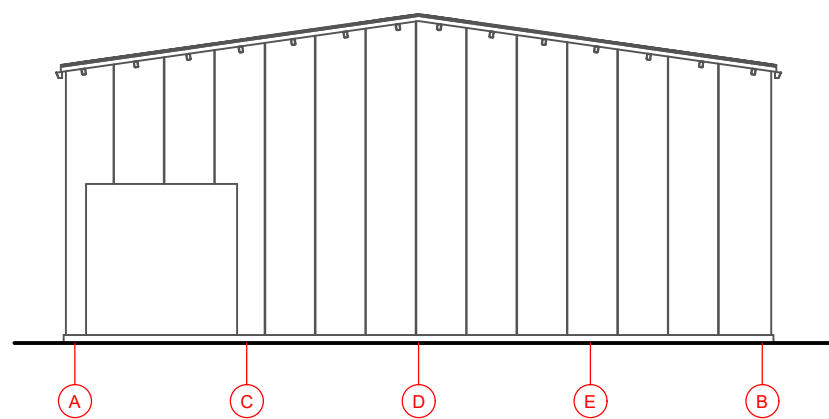
ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК 2-2 ТРГОВИНСКОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



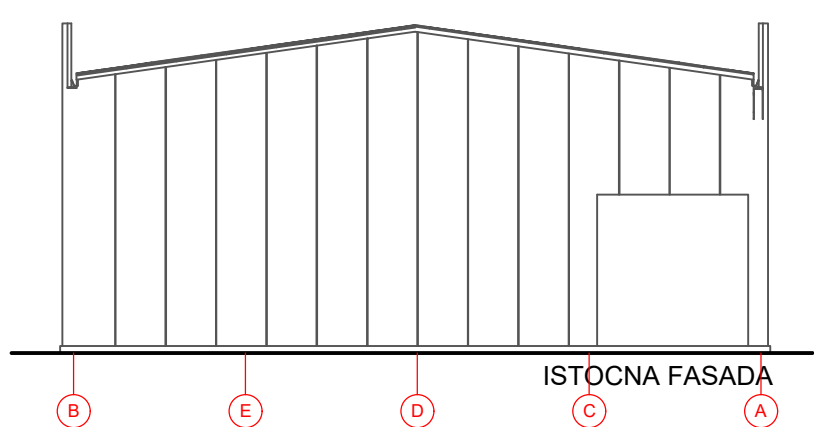
ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК 2-2 СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



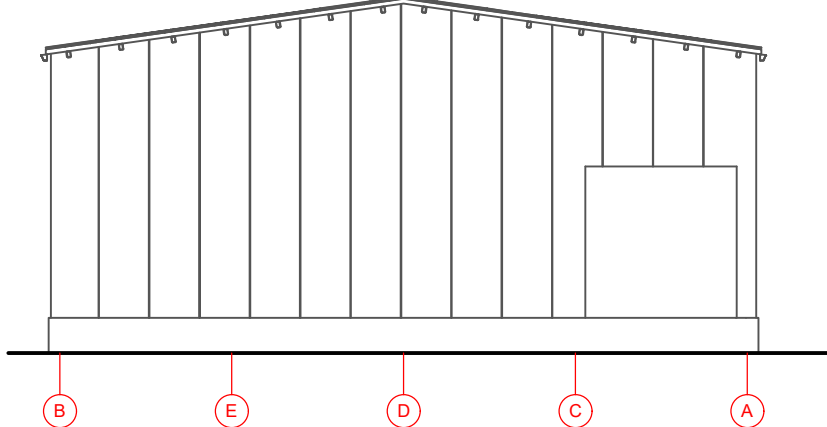
ЈУГОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ТРГОВАЧКОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



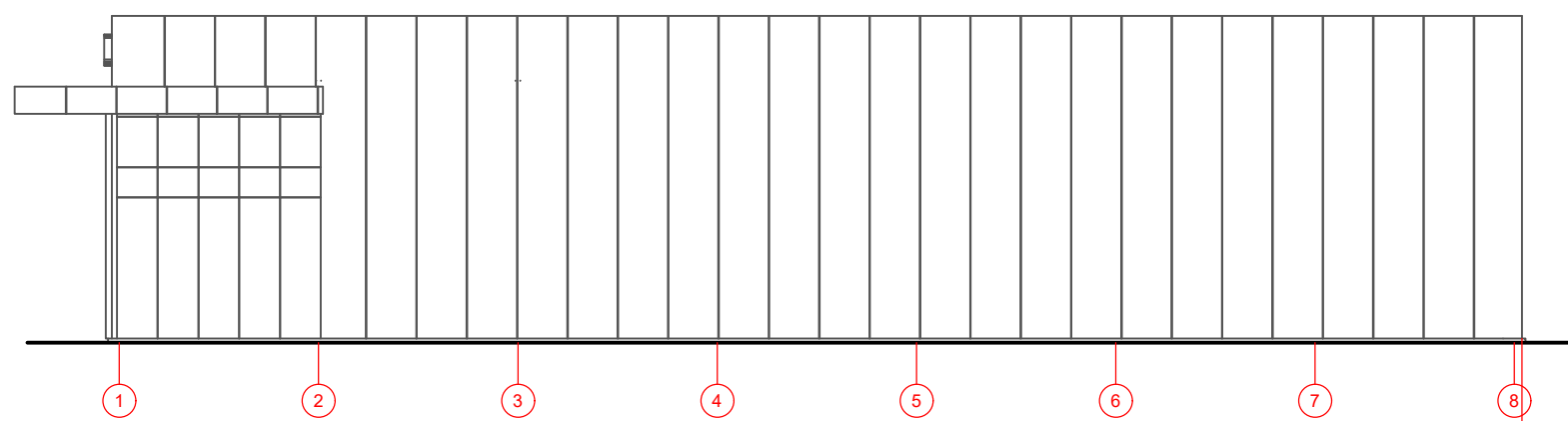
ЈУГОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



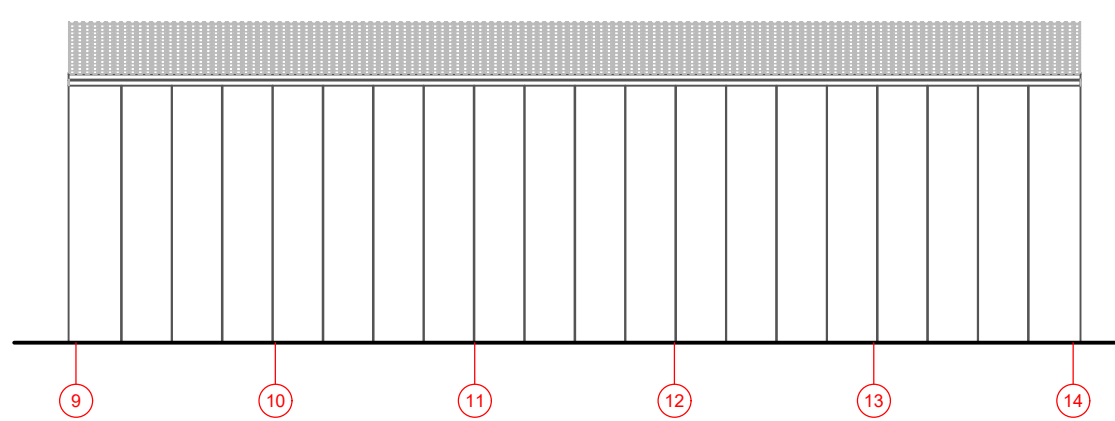
СЕВЕРОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД ТРГОВАЧКОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



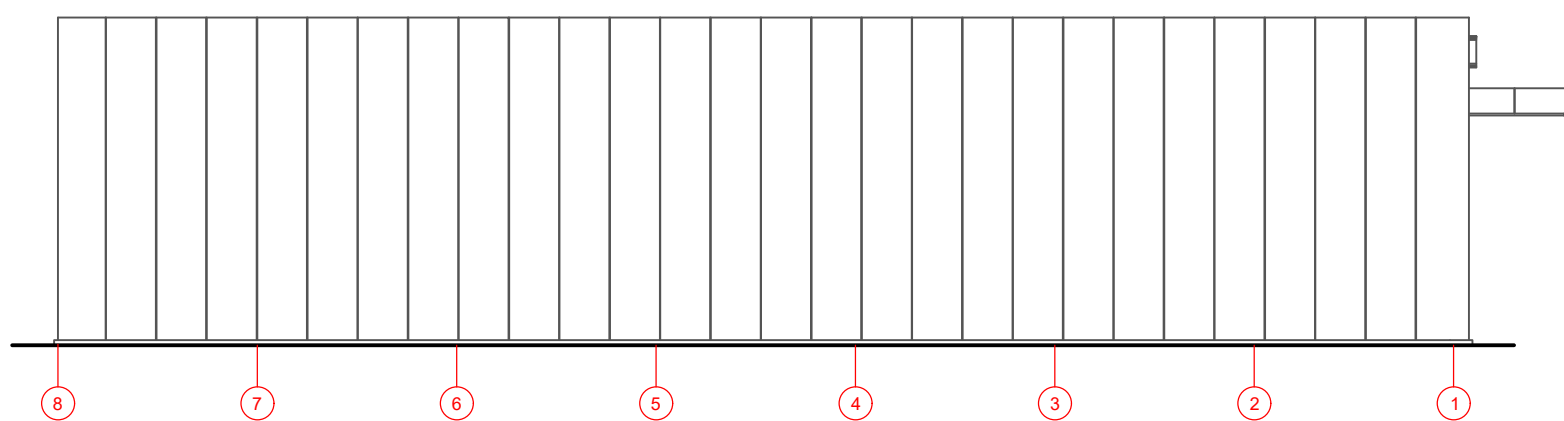
СЕВЕРОИСТОЧНИ ИЗГЛЕД СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



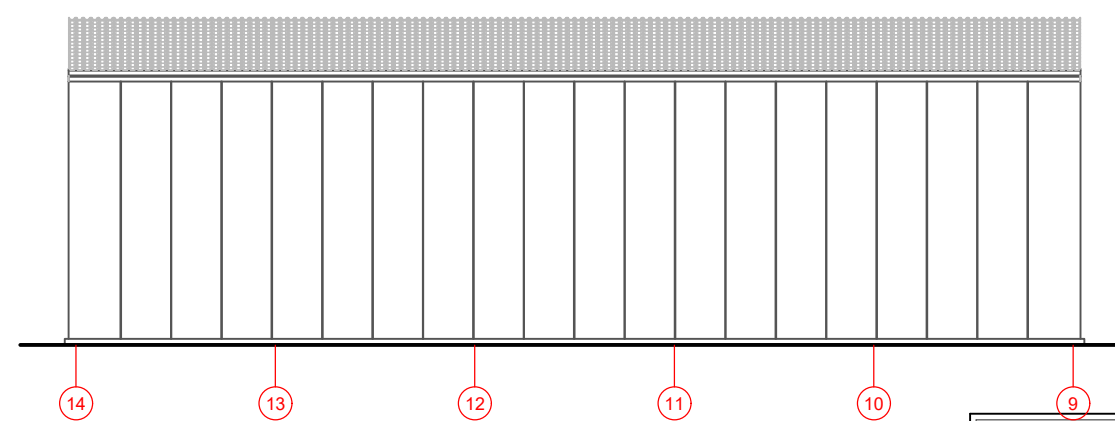
ЈУГОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ТРГОВАЧКОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



ЈУГОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



СЕВЕРОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД ТРГОВАЧКОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150



СЕВЕРОЗАПАДНИ ИЗГЛЕД СКЛАДИШНОГ ОБЈЕКТА - P = 1 : 150

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГРАЂЕВИНАРСТВО И ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИЛИЋ & КО		БРОЈ ПРОЈЕКТА 8 - У / 2026	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу трговачког и складишног објекта, припојне станице на кат. парцелама бр. 2611 и 2612 КО, Велика Плана 1			
ИНВЕСТИТОР	ДОВРНИЦА МИЛОКОВИЋ Улица Шумадијска бр. 95, Велика Орашје		
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ, ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ ОБЈЕКТА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК	6		
ДИРЕКТОР			
ИЛИЋ ЗОРАН, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ април 2026. год.	