

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

## **У Р Б А Н И С Т И Ч К И   П Р О Ј Е К А Т**

**ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНО – ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ П+4  
НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА бр. 2941/2, 2142/1 и 2142/4 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1**

**број пројекта : УП 2 / 2023  
СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА, јуни 2023. године**

|                             |                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПРЕДМЕТ :</b>            | <b>УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ</b><br>ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ<br>ЗГРАДЕ П + 4 НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА<br>БР. 2941/2, 2142/1 и 2142/4 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1 |
| <b>ИНВЕСТИТОР :</b>         | ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ЗА УНУТРАШЊУ И СПОЉНУ<br>ТРГОВИНУ, ПРОИЗВОДЊУ И УСЛУГЕ<br><b>НИКИО GROUP д.о.о. ВЕЛИКА ПЛАНА</b><br><b>Мике Јовановића бр. 1</b><br><b>ВЕЛИКА ПЛАНА</b> |
| <b>АУТОР<br/>ПРОЈЕКТА :</b> | <b>НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инг. арх.</b>                                                                                                                                    |
| <b>ОБРАЋИВАЧ :</b>          | <b>ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ ”</b><br>Улица Радмиле Шишковић бр. 21<br>Смедеревска Паланка                                                                      |
| <b>ОДГОВОРНО<br/>ЛИЦЕ :</b> | <b>ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл. инж. арх.</b>                                                                                                                                 |

# САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

## ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

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

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

## ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА – ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВЕЛИКА ПЛАНА
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ P=1:200
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:200
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:200
6. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА И 1. СПРАТА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ P=1:200
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P=1:200
8. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ P=1:200

## 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 и 52/2021), и члана 77., став 5., ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19), одговорни урбаниста даје

### ИЗЈАВУ

- да је Урбанистички пројекат за урбанистичко – архитектонску разраду локације за изградњу вишепородичне стамбено – пословне зграде П+4 на кат. парцелама бр. 2941/2, 2142/1 и 2142/4 КО. Велика Плана 1 израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона
- да је израђен у складу са Планом генералне регулације насеља Велика Плана

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :**

НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инж. арх.

бр. лиценце 200 0996 07



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**  
за изградњу вишепородичне стамбено – пословне зграде П+4  
на катастарским парцелама бр. 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана I

## **1. УВОД**

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

**Повод за израду пројекта** је потреба да се урбанистичко – архитектонском разрадом прецизно утврде услови урбанистичке регулације и смернице за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта на кат. парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4 КО. Велика Плана I, кроз усклађивање параметара и волуметрије са важећим планским документом, а у складу са чланом 60. Закона о планирању и изградњи. Све у циљу издавања одговарајуће документације, израде техничке документације, као и реализације изградње и уређења простора.

**Циљ израде урбанистичког пројекта** је анализа и провера планских услова за урбанистичко – архитектонско обликовање предметне локације са припадајућим објектима и њихово прикључење на јавну инфраструктуру.

## **2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА**

### **а. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта**

- Закон о планирању и изградњи („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/21),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 32/19),

### **б. Плански основ за израду Урбанистичког пројекта**

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

## **3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

**Предметно подручје** које се третира пројектном документацијом су кат. парцеле 2941/2, 2142/2 и 2142/4 КО. Велика Плана I.

**Граница обухвата** Урбанистичког пројекта се поклапа са границом наведених кат. парцела. Међутим, граница посматрања захвата и нешто шире подручје предметне локације намењене изградњи вишепородичног стамбено – пословног објекта.

Обзиром да се будући објекат налази на раскрсници две градске саобраћајнице, анализом су обухваћени и појаси регулације две улице – Деспота Стефана и Краља Петра I. У овим саобраћајним коридорима су положени дистрибутивни инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује, а осим тога, поменуте улице су врло битне и у саобраћајном смислу за повезивање новог објекта.

## **4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

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

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

парцеле број 2941/2, 2142/1 и 2142/4 КО. Велика Плана 1 се налазе у грађевинском подручју у урбанистичкој целини I - Централно градско подручје, у зони Шири градски центар 2, породично становање.

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

## **Општа правила регулације за планирање и изградњу објектата у зони Шири градски центар 2**

- Минимална површина парцеле 250 м<sup>2</sup> и минимално лице парцеле према улици је 10 м. Постојеће парцеле које не задовољавају овај услов, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20% по једном од два критеријума.
- Објекат на парцели може бити постављен као слободностојећи објекат или као објекат са физичким ослонцем на други објекат на суседној парцели,
- Удаљеност новог објекта од другог објекта, односно од границе суседне парцеле прописано је у посебним правилима градње Плана. Изузетно, објекат се може градити и на мањој удаљености од прописане уз писмену сагласност суседа,
- Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена. Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м.
- Максимална светла висина објекта:
  - 5,5 м за пословни простор као што су трговине, административни простори, банке и сл.
  - 3,2 м за стамбене просторе
  - 4,0 м висина слемена у односу на коту највише таванице
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је П (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију :
  - 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
  - 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,
  - 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објекта, под условом да су постављене на висини већој од 3,0 м
- Грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, докати, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
  - 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
  - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
  - 0,9 м на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 2,5 м
  - 1,2 м на делу објекта према задњем дворишту, уз услов да је најмање растојање од задње линије суседне грађевинске парцеле једнако или веће од 5,0 м
- Еркери, докати, 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 шахтови подрумских просторија,
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле
- За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван јавног пута. Број потребних паркинг или гаражних места одређује се по нормативу:
  - У случају становања - 1 паркинг место на 1 стан,
  - У случају пословања и комерцијалних делатности – 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне површине објекта или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу, уколико је засебна пословна јединица мања од 70 м<sup>2</sup> корисне површине,
  - У случају туризма – број паркинг места износи 60% од укупног броја соба или апартмана,
- Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина,
- За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м,
- Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограђивање грађевинске парцеле може се извести зиданом оградом до висине од 0,9 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела може имати и већу висину од 1,4 м, али уз сагласност суседа. Непрозрачна зидана ограда стубове ограде мора имати на земљишту власника ограде,
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,
- Индекс изграђености за зону Шири градски центар је 3,5. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже које се користе за помоћни и гаражни простор,
- Индекс заузетости за зону Шири градски центар је 65%.

## **Правила регулације за вишепородичне стамбене и пословне објекте у зони Шири градски центар 2**

- Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 5 и више стамбених јединица.
- Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти),
- На парцели се могу градити вишепородични слободностојећи, објекти у непрекинутом и прекинутом низу,
- Грађевинска линија у булевару Деспота Стефана је утврђена на 3,0 м, а у улици Краља Петра I на 4,0 м удаљености од регулационе линије.

- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м,
- Изузетно, у случају вишепородичних стамбених објеката спратности до П + 4, удаљења од суседних парцела могу бити и мања од прописаних, уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа,
- Спратност вишепородичних стамбених објеката у зони средњих густина становања, као што је шири градски центар, може бити од П+3 до По+П+8,
- Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,
- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора,
- Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објеката у габариту, подземно испод габарита објекта или надземно на грађевинској парцели,
- На једној грађевинској парцели могу бити изграђени један или више вишепородичних стамбених објеката,
- прикључак на комуналну инфраструктуру се остварује према посебним условима надлежних јавних предузећа,
- За потребе урбанистичко – архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања, предвиђа се израда урбанистичког пројекта.

**Информацијом о локацији за Централно градско подручје, односно за зону 2. Шири градски центар насеља Велика Плана, а за потребе изградње предметног вишепородичног стамбено - пословног објекта утврђени су конкретни следећи параметри:**

- Предметне грађевинске парцеле 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана I се налазе на раскрснице две улице – булевара Деспота Стефана и улице Краља Петра I,
- Укупна површина предметних парцела је 756 м<sup>2</sup>,
- Терен локације је у нагибу од запада према истоку и од југа према северу, са северном и источном експозицијом, а геомеханичко испитивање тла ће се вршити пре изградње објекта,
- На предметним парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана I је теоретски могуће градити једну или више стамбених или стамбено – пословних зграда у виду ламела са више станова, као објекте у прекинутом низу, спратности до П+8, уз услов да се не прекораче задати параметри градње. Без обзира на планску могућност у конкретном случају је овакво решење нереално,
- На предметној парцели је могуће градити и приземан помоћни објекат, под условом да се не прекорачује предвиђени индекс изграђености за зону,
- Максималан индекс изграђености за зону Шири шири центар је 3,5.
- Максималан степен заузетости парцеле за зону Шири градски центар је 65 %.
- Грађевинска линија новог објекта дуж Улице Краља Петра I, одређује се на 4,0 м удаљења од регулационе линије, а према булевару Деспота Стефана на 3,0 м удаљења ;
- Удаљење новог објекта од суседних парцела мора бити најмање 3,0 м, уколико објекти нису у прекинутом и непрекинутом низу, односно уколико је нови објекат слободностојећи;
- Све врсте препуста у форми грађевинских елемената на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,
- Кота приземља новопланираног објекта може да буде макс. 1,2 м у односу на коту терена око објекта.
- Могуће је нови објекат градити у више фаза,
- Такође је могуће да објекат поседује подземну гаражу или да се паркирање возила организује у партеру у виду паркинг или гаражних места;
- Грађевинска парцела је са југозападне стране граничи са булеваром Деспота Стефана, а са северне стране са улицом Краља Петра I.

- Обе улице су инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода, са тим да у улици Краља Петра има за нијансу већих инсталационих капацитета.
- Колски прилаз са јавног коловоза на предметне парцеле може се решити и са улице Краља Петра I и са булевара Деспота Стефана па до паркинг места на отвореном или изградњом колске рампе као везе подземног нивоа гараже и јавне саобраћајнице. Услов је да се не омета кретање пешака тротоаром и да се омогући безбедан прилаз моторним возилима са парцеле на јавни пут, без угрожавања колског и пешачког саобраћаја ободним улицама,
- У склопу објекта је могућа изградња места за паркирање у партеру или подземне гараже.
- Проблем недостајућег броја паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја недостајућих паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Објекат спратности преко П+4 се може поставити и на мањем удаљењу у односу на ивичну линију суседне парцеле у односу на Планом предвиђено само под једним условом - да се нови објекат изграђује у непрекинутом или прекинутом низу у ситуацији када су суседни објекти већ изграђени на синору парцеле.

## 5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 5.1 Основни подаци о локацији

Локација на коме је планирана изградња вишепородичне стамбено - пословне зграде налази се у зони ширег центра Велике Плана, на раскрсници две саобраћајнице - булевара Деспота Стефана и улице Краља Петра I. Унутар предметног блока заступљено је углавном породично становање као претежна делатност, мада има и спорадичних локација са објектима колективног становања новијег датума, углавном дуж фреквентнијих саобраћајних токова.

У северозападном делу булевара Деспота Стефана, према улици Николе Пашића, су бројни пословни и вишепородични стамбено – пословни објекти преовлађујуће спратности П+4. Како се од раскрснице са улицом Краља Петра I, залази дубље ка југоистоку (булеваром Деспота Стефана), доминирају приземни и једносратни породични објекти, новијег датума градње.

Грађевинске парцеле бр. 2941/2 и 2142/4 КО Велика Плана I су парцеле мале површине и неизграђене су. Већа парцела бр. 2142/1 је изграђена и комунално опремљена. На њој постоји један приземан стамбени објекат који је планиран за рушење.

На западу, односно југоистоку у односу на предметне парцеле, на суседним парцелама бр. 2143/2 и 2142/3, постоје изграђени једносратни стамбени објекти. Изграђени су врло близу међних линија предметних парцела.

### 5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана I катастарска парцела број 2941/2 К.О. Велика Плана 1, представља остало, неизграђено грађевинско земљиште, површине 182 м<sup>2</sup>, у приватном власништву.

Грађевинска парцела број 2142/1 К.О. Велика Плана 1, представља остало изграђено грађевинско земљиште – 80 м<sup>2</sup> - земљиште под зградом + 436 м<sup>2</sup> земљиште уз зграду. Укупна површина парцеле је 516 м<sup>2</sup>, односно 5,16 ари. Парцела је у приватној својини.

Трећа предметна катастарска парцела број 2142/4 К.О. Велика Плана 1, површине 58 м<sup>2</sup>, је неизграђена. Представља воћњак 1. класе у приватној својини.

Укупна површина ове три предметне парцеле у грађевинском подручју је 756 м<sup>2</sup> или 7,56 ари.

Суседна парцела на југозападу бр. 2142/2 је мала парцела површине 48 м<sup>2</sup> и производ је накнадне препарцелације за потребе проширења појаса регулације булевара Деспота Стефана. Парцела је јавно грађевинско земљиште у својини Општине Велика Плана. Ова парцела са

суседном парцелом на југозападу број 2929/1 представља будући проширени коридор булеvara. Парцела 2929/1 је остало грађевинско земљиште у јавној својини Велике Плана. Суседна парцела на северу број 2941/1 КО. Велика Плана 1 је изграђена парцела површине 3262 м<sup>2</sup> и представља појас регулације улице Краља Петра I. Парцела 2941/1 је остало грађевинско земљиште у јавној својини Општине Велика Плана.

Парцеле на истоку број 2143/2 К.О. Велика Плана 1, (површине 589 м<sup>2</sup>) је пространа парцела на осталом грађевинском земљишту са већим бројем изграђених објеката, од којих је један зграда за породично становање бруто површине 152 м<sup>2</sup>. Парцела је остало грађевинско земљиште у државној својини. Право коришћења на посебним деловима парцеле имају приватна лица, док је власништво Републике Србије.

Парцела на југоистоку број 2142/3, површине 393 м<sup>2</sup> (114 м<sup>2</sup> земљиште под зградом + 19 м<sup>2</sup> земљиште под зградом + 260 м<sup>2</sup> земљиште уз зграду) је остало грађевинско земљиште у државној својини. Корисник над парцелом је приватно лице.

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

### **5.3 Карактеристике терена**

Терен на коме је планирана реализација пројекта је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је од запада према истоку и од југа према северу. Висинске коте се крећу у просеку од 118,03 до 118,60 мнв, са тим да је терен благо валовит.

Пад терена је од булеvara Деспота Стефана ка предметној локацији и од предметне локацији према улици Краља Петра I.

Обе саобраћајнице, булеvara Деспота Стефана и улица Краља Петра I, су приступни саобраћајни коридори за предметне парцеле број 2941/2, 2142/1 и 2142/4.

Булевар Деспота Стефана је примарна саобраћајница Велике Плана, док улица Краља Петра I поседују секундарни саобраћајни значај у насељу. Обзиром да се налазе у самом градском средишту прилично су саобраћајно атрактивне.

Булевар деспота Стефана је планиран и пројектован са две одвојене коловозне траке (као у североисточном делу). Тренутно је изведена и у функцији је само западна коловозна трака са двосмерним саобраћајем. Тротоар је изграђен само уз западну регулациону линију. На месту планиране источне коловозне траке и тротоара уз источну регулациону линије је неуређена зелена површина. Булевар Деспота Стефана је у паду од југоистока према северозападу, али тај пад је мали и креће се од 118,82 до 114,69 мнв. (у зони пројекта). Улица је изграђена саобраћајна површина широког профила и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, ивичњака и делимично тротоара, тако да атмосферска вода углавном може да се слива без задржавања. У коридору саобраћајнице је положен водоводни азбест-цементни цевовод пречника од Ø 80 мм и гасоводна дистрибутивна линија 40 мм под притиском од 4 бара. У коридору булеvara постоји електродистрибутивна надземна мрежа 1 Е 1, положена на стубовима са исте (источне стране) улице на којој је и предметна парцела. Булевар Деспота Стефана је опремљен фекалним керамичким колектором Ø 250 мм.

Улица Краља Петра I поседује ранг градске саобраћајнице, мада је нижег саобраћајног значаја у односу на булевар. Ужег је уличног профила, али је одлично опремљена инсталацијама. Улица краља Петра I је изведена као двосмерна, са једном коловозном траком и тротоаром са обе стране улице. Поседује изграђени узак коловоз, бетонске ивичњаке и обостране тротоаре, а атмосферска вода може да се слива без задржавања. Пад улице је од запада према истоку, а нивелете се крећу од 118,60 до 117,84 мнв. (у зони пројекта).

## 6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

### 6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да поступком парцелације предметне парцеле број 2941/2, 2142/1 и 2142/4 КО. Велика Плана 1 обједини и да на расположивом земљишном комплексу, површине 756 м<sup>2</sup>, изгради вишепородични, слободностојећи стамбено - пословни објекат, са локалом и паркинг простором на нивоу приземља и са становима на спратним етажама.

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

Основу представља изградња колективне стамбене зграде, спратности П+4. Зграду ће чинити један локал, холски простор, степеништна и лифтовском вертикала у приземљу. По 5 станова различитих површина биће на типским спратним етажама 2., 3. и 4 спрата. Само ће ниво 1. спрата поседовати 6 станова. Завршна кровна површина објекта, изнад 4. спрата, биће коса.

Објекат је слободностојећи и поставља се у оквиру зоне дозвољене градње. Зона дозвољене градње је дефинисана положајем предњих грађевинских линија у односу на регулациони појас две улице и минималним одстојањима од бочних граница парцела.

Приземље објекта је значајно редуковано и смањено у односу на површину спратних етажа, како би на парцели остало довољно просторних могућности за организацију паркинг места. У делу приземља, у оквиру простора за паркирање, пројектовани су масивни армирано бетонски зидови који представљају потпору спратовима зграде. Преостали део приземља зграде чини један већи локал и заједничке просторије стамбеног објекта (ветробран, хол, степенишна и лифтовска вертикала). Преостали партерни део парцеле је искоришћен за формирање места за паркирање путничких возила и организацију зелених површина.

Типске спратне етаже поседују основе које су веће површине у односу на приземну. Само на нивоу 1. спрата је организовано 6 станова. Свака од три преостале типске етаже (2., 3. и 4. спрат) поседује 5 станова различите површине, што је укупно 21 стамбена јединица. Хоризонталне основе садрже мање препусте у виду тераса, са свих страна, како би се разбила монотонија фасада. Објекат је постављен у складу са прописаним удаљењима и у граници урбанистичких параметара.

Приликом конципирања објекта инвеститор се одлучио да зграда нема подрум, односно да све потребе новог објекта за паркинг површинама (власника станова и локала) буду задовољене у партеру. Осим простора за паркирање путничких возила овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити саобраћајне прикључке на обе улице (Деспота Стефана и Краља Петра I), колски и пешачки излаз са парцеле на ободне улице и низ неопходних инфраструктурних линија и прикључака.

### 6.2 Намена и организација простора

Нова грађевинска парцела ГП1 ће поступком парцелације бити формирана од целих постојећих парцела број 2941/2, 2142/1 и 2142/4 КО. Велика Плана 1. Нова парцела поседоваће вишеугаони облик са полукружним теменом према раскрсници две улице које је тангирају са југозападне и северне стране. Са површином од 756 м<sup>2</sup> нова грађевинска парцела је сасвим пространа за организацију садржаја колективног становања, паркирање и организацију пратећег простора.

Пуно различитих параметара је утицало на организацију простора унутар предметног комплекса. Најважније просторне одреднице су положаји приступних саобраћајница (улице Краља Петра I и булевара Деспота Стефана), ширина расположивог уличног фронта и зона дозвољене градње објекта.

Предметна парцела поседује широк улични фронт и према булевару Деспота Стефана и према улици Краља Петра I. Са југоисточне стране ширина фронта нове грађевинске парцеле је већа од 23,2 м, а са северне стране ширина фронта парцеле је већа од 22,6 м.

Ако се у обзир узме да је удаљење предње грађевинске линије према булевару Деспота Стефана 3,0 м, а према улици Краља Петра I 4,0 м, уз услов да објекат од ивица суседних парцела треба да буде повучен за 3,0 м, све говори у прилог томе да ће будући објекат бити позициониран у средишту комплекса и да ће имати облик сличан облику нове грађевинске парцеле, добијене након поступка парцелације.

Вишепородична стамбено - пословна зграда је организована као слободностојећи објекат у складу са правилима градње.

У непосредном суседству на ободним парцелама има и других изграђених објеката. Оба ободна објекта, на суседним парцелама на истоку и југоистоку, су изграђена на мањем растојању од 1,0 м у односу на ивицу нове (обједињене) грађевинске парцеле и као такви су релевантни у погледу положаја планираног објекта.

Колски и пешачки приступ садржајима у приземљу остварује се са северне стране из улице Краља Петра I. На северној страни је пројектован главни улаз у стамбену зграду, а на северној страни је један од два крака интерне колске саобраћајнице ка паркингу простору путничких возила.

Други колски и пешачки приступ објекту и паркингу површини приземља остварује се са југозападне стране, из правца булевара Деспота Стефана. На југозападној страни је главни улаз у локал као и други крак интерне колске саобраћајнице ка пространом паркингу простору путничких возила.

На предметној локацији предвиђени су:

- уређене зелене површине на свим странама око објекта;
- простор за смештај посуда за одлагање отпада у североисточном делу парцеле;
- инфраструктурна мрежа и објекти (снабдевање водом, канализација отпадних вода, електро мрежа, систем телекомуникација, гасне инсталације и др.);
- слободни простори се адекватно уређују и опремају урбаним мобилијаром.

### **6.3 Регулационо решење**

#### **положај објеката на парцели**

Планирани вишепородични стамбено - пословни објекат П+4 је постављен у средишњем делу нове грађевинске парцеле добијене након парцелације предметних парцела број 2941/2, 2142/1 и 2142/4 КО. Велика Плана 1. Нови објекат је слободностојећи, пројектован у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним предњим грађевинским линијама и одстојањем од бочних граница суседних парцела, што је прецизирано Планом генералне регулације.

Предња прописана грађевинска линија новог објекта дуж булевара Деспота Стефана је одређена на 3,0 м удаљења од регулационе линије, док је прописана грађевинска линија према улици Краља Петра I одређена на 4,0 м удаљења. Удаљење новог објекта од суседних парцела мора бити најмање 3,0 м, уколико објекти нису у прекинутом и непрекинутом низу, односно уколико је нови објекат слободностојећи.

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

#### **регулациона линија**

Комплекс грађевинских парцела 2941/2, 2142/1 и 2142/4 КО. Велика Плана 1 поседује правилан вишеугаони облик. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметне парцеле се са две стране (источне и

југоисточне) граниче са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 2143/2 и 2142/3, а са две (југозападне и северне) стране, са јавним површинама. На југозападу комплекс предметних парцела број 2941/2, 2142/1 и 2142/4 граничи се са појасом регулације јавне саобраћајнице булевара Деспота Стефана, на парцели 2142/2, а на северозападу и северу граничи се са појасом регулације улице Краља Петра I, на парцели 2941/1.

То значи да Регулациона линија комплекса предметних парцела бр. 2941/2, 2142/1 и 2142/4 према Копији плана и катастарско – топографском снимку одговара југозападној, северозападној и северној међној линији (границе парцеле), чиме је положај регулационе линије стопљен са катастарским ивицама парцеле бр. 2941/2, 2142/1 и 2142/4 и парцела 2142/2 и 2941/1.

### **грађевинска линија**

Планом генералне регулације насеља Велика Плана прецизиран је положај и правац грађевинских линија дуж булевара Деспота Стефана и дуж улице Краља Петра I. Усвојено је да грађевинска линија новог објекта на комплексу парцела бр. 2941/2, 2142/1 и 2142/4 треба да буде повучена за 3,0 м у односу на појас регулације јавне саобраћајнице булевара Деспота Стефана, односно да буде повучена за 4,0 м у односу на појас регулације улице Краља Петра I.

Главна (прописана) и стварна грађевинска линија (као почетак градње новог објекта) према булевару Деспота Стефана и према улици Краља Петра I се не поклапају. Стварна грађевинска линија је из практичних разлога мало померена ка унутрашњости парцеле.

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

Планом генералне регулације Велика Плана је дозвољено да спратне етаже вишепородичних објеката поседују грађевинске елементе у виду испада. Само у ситуацији када су испади виши од 3,0 м у односу на коту терена, могу прелазити главну (прописану) грађевинску линију максимално за 1,2 м према предњем делу дворишта, односно 0,6 м или 0,9 м на делу објекта према бочним двориштима.

У конкретној ситуацији, на југозападној, северозападној и северној страни, ивице тераса на спратним етажама су препуштене максимално 1,2 м у односу на стварну грађевинску линију.

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

Координате тачака темена планираног објекта:

| Теме | Y           | X           |
|------|-------------|-------------|
| O1   | 7506291.948 | 4909369.208 |
| O2   | 7506287.353 | 4909378.872 |
| O3   | 7506284.083 | 4909385.953 |
| O4   | 7506284.281 | 4909389.897 |
| O5   | 7506288.302 | 4909392.639 |
| O6   | 7506298.419 | 4909393.437 |
| O7   | 7506305.498 | 4909393.634 |
| O8   | 7506305.722 | 4909388.639 |
| O9   | 7506298.989 | 4909388.657 |
| O10  | 7506300.668 | 4909385.021 |
| O11  | 7506305.045 | 4909375.256 |

## 6.4 Нивелационо решење

Терен локације која је предмет израде Урбанистичког пројекта је под благим, природним падом по две равни. Нагиб је од запада према истоку од 2,8 % и од југа према северу од 0,9 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 118,03 до 118,60 мнв.

Пад је присутан и дуж коловоза булевара Деспота Стефана, односно дуж коловоза улице Краља Петра I. Падови на булевару су усмерени дуж поменуте улица ка средишту раскрснице, где се налазе сконцентрисане сливне решетке атмосферске воде. У булевару Деспота Стефана пад је од југоистока према северозападу, али тај пад је мали и креће се око 0,29 % од 118,70 до 118,82 мнв. Дуж улице Краља Петра I пад асфалтне облоге постоји од запада према истоку.

Терен је стабилан и добре носивости.

Обе саобраћајнице - булевара Деспота Стефана и улица Краља Петра I поседују изграђене коловозе, ивичњаке и делимично изграђене тротоаре. То значи да су површине јавне намене углавном дефинисане и да поседује висинске коте које се мало могу кориговати, али са којима се мора рачунати у пројектном решењу.

Висинска кота пода приземља и улазне партије (хола) вишепородичног стамбено - пословног објекта, у северном делу предметног комплекса је планирана на 118,55 мнв и биће 17 до 20 цм вишља у односу на коту бетонске подлоге испред улаза у објекат. У тренутку када се буду изводила завршна површина колско – пешачке саобраћајнице на парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4, пад орјентисати од осовина интерних саобраћајница према зеленим површинама по ободу објекта. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1% од објекта и са саобраћајних површина.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +118,55 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља нове предметне вишепородичне стамбене - пословне зграде П+4.

## 7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

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

1. Површина земљишта комплекса предметних парцела бр. 2941/2, 2142/1 и 2142/4 које су у власништву инвеститора, а намењене су реализацији вишепородичног стамбено - пословног објекта - 756 м<sup>2</sup>, односно 7,56 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 166,89 м<sup>2</sup>, нето 141,35 м<sup>2</sup>
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбено - пословног објекта 1874,89 м<sup>2</sup>

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{166,89}{756} \times 100 = 22,08 \% < 65 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$\text{Сиз} = \frac{1874,89}{756} = 2,48 < 3,5 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

**Остали урбанистички показатељи :**

- спратност планираног вишепородичног стамбено - пословног објекта – Пр+4 (приземље + четири спрата)
- објекат на врху, изнад 4. спрата поседује сложен вишеводни кров

- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – преко 3,4 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,0 м на спрату
- апсолутна, реперна кота околног терена - +118.55 ( релативна кота +0.00 ) – кота приземља новог вишепородичног стамбено - пословног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 18.08 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - од -0.17 м до +0.20 м у односу на ниво тла испред и иза објекта

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

## **8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

### **8.1 Уређење зелених површина**

Понуђеним пројектним решењем на предметним парцелама бр. 2941/2, 2142/1 и 2142/4, у партеру, са свих страна по ободу објекта је обезбеђено ~ 107,65 м<sup>2</sup> зелених површина, што износи ~ 14,5 % од укупног расположивог простора.

### **8.2 Уређење слободних површина**

Стамбено - пословна зграда предвиђена је са приземљем које је са северне и западне стране издигнуто у односу на околно тло. Са задње стране зграде, приземље објекта је испод нивоа тла у циљу одводњавања унутрашњег дворишта и паркинг површина. Како би се обезбедила боља функционална организација зграде, улаз у зграду је постављен централно на северној страни, а ободни простор око зграде је поплочан и искоришћен је за формирање зеленила.

Улаз у локал је орјентисан из правца булевара Деспота Стефана из разлога веће атрактивности и фреквенције будућих корисника.

На бочним странама испод спратних етажа објекта, североисточно и југоисточно на комплексу предметних парцела, пројектована су два крака интерних саобраћајница на парцели. Први саобраћајни крак је позициониран на североистоку у правцу југ – север, а представља саобраћајну везу паркинг простора и улице Краља Петра I. На југоисточној страни партера пројектован је други саобраћајни крак као веза унутрашњег дворишта и булевара Деспота Стефана. Иначе обе ове унутрашње саобраћајнице нису физички повезе, већ се завршавају слепо у дубини парцеле. Унутрашње саобраћајне површине су превасходно предвиђене за потребе паркирања путничких возила на парцели, али и за потребе складиштења отпада у зони око улаза у зграду. Оваквим пројектним решењем пешачки и колски саобраћај на комплексу предметних парцела су потпуно раздвојени, што гарантује већу безбедност пешака.

Приликом формирања нове (веће) колске комуникација на парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4 у југоисточном делу, очекује се изградња интерног асфалтног коловоза и двостране паркинг површине уклопљене у растер стубова зграде.

У северном, северозападном, југозападном и централном делу парцела, између објекта и ивица суседних парцела, планиран је пространи зелени појас намењен травнатим површинама и садњи траве и ниског жбунастог зеленила.

Будућа стамбено - пословна зграда поседоваће значајне површине парковског зеленила. Више од 107 м<sup>2</sup> парцеле биће намењено садњи траве и украсног зеленила, што је више од 14 % од укупне површине парцеле.

### 8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, североисточно, у горњем делу комплекса парцела, у склопу мањег интерног саобраћајног крака, у продужетку попречних паркинг места, планирано је уређење асфалтираног и ограђеног платоа за смештај отпада у виду два контејнера капацитета 1100 литара. Пажњење контејнера могуће је у цикличном периоду, а у зависности од потреба корисника и могућности комуналне службе.

### 9. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Комплекс предметних парцела број 2941/2, 2142/1 и 2142/4 КО. Велика Плана 1 се са две стране, северне и југозападне, граничи са градским улицама. Са северне стране је појас регулације улице Краља Петра I, ширине 8,0 м. Према Плану генералне регулације насеља Велика Плана, улице Краља Петра I је планирана као градска саобраћајница. У складу са ППР-ом задржава се постојећа регулациона ширина саобраћајнице. Планирано решење саобраћајних површина урађено је на основу услова ЈКП „Милош Митровић“ Велика Плана, бр. 2847/23 од 21.06.2023. године.

На југозападној страни три предметне парцеле се граниче са појасом регулације булеvara Деспота Стефана, ширине 16,3 м. Булевар Деспота Стефана има функцију градске саобраћајнице.

Улица Краља Петра I је секундарна градска саобраћајница осредњег интензитета саобраћаја. Правцем запад - исток, повезује булевар Деспота Стефана и булевар Милоша Великог. Улица је уског уличног профила од ~ 8,0 м, са ширином коловоза од ~ 5,0 м. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и тротоарима. Улица је у режиму саобраћаја намењена двосмерном саобраћају, иако поседује коловоз који је ужи од потребног. Испод коловоза и тротоара улице су положене све потребне комуналне и техничке инсталације (струја, вода, канализација, гас, телекомуникације).

Булевар Деспота Стефана је примарна градска саобраћајница значајног интензитета саобраћаја и широког габарита. У северном делу, изнад раскрснице са улицом Краља Петра, Булевар је са двоструким коловозом које раздваја разделно саобраћајно острво, а свака коловозна трака је намењена једном смеру саобраћаја. Јужно од раскрснице појас регулације булеvara Деспота Стефана је и даље широк (16,3 м), али је коловоз једнострук, ширине 5,2 м. Булевар поседује трансферзалан правац у односу на саобраћајну матрицу насеља Велика Плана, јер дијагоналим правцем пружања повезује улицу Момира Гајића са улицом Николе Пашића, а даље на југу приградске стамбене делове Велике Плана. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоарима.

Саобраћајни (колски и пешачки) приступ новом комплексу грађевинских парцела (2941/2, 2142/1 и 2142/4) се остварује са обе саобраћајнице. У североисточном делу предметна локација се новом интерном саобраћајницом ширине 5,4 м (северни саобраћајни крак) прикључује на улицу Краља Петра I. У склопу североисточне саобраћајне целине организован је мањи паркинг простор за једнострано попречно паркирање 4 путничка аутомобила на отвореном и наткривеном простору. Ова саобраћајница се на југу завршава слепо, односно ограђеним контејнерским простором за сакупљање отпада. Нивелета саобраћајног прикључка (118.25 мнв) усклађује се подужним и попречним падом постојеће јавне саобраћајнице. Уклапање се врши у постојећу ивицу коловоза, на начин да се не нарушава конструкција пута. Уклапање је превиђено асфалтом у истом нивоу.

У југоисточном делу предметних парцела организована је друга, пространија саобраћајна целина, која се интерном саобраћајницом ширине 5,4 м (југоисточни саобраћајни крак) прикључује на булевар Деспота Стефана. Саставни део овог саобраћајног простора је двострани попречни паркинг путничких возила. У склопу отвореног југоисточног паркинга,

испод спратних етажа зграде и унутар унутрашњег дворишта, могу се паркирати укупно 19 возила. Једно паркинг место у самом југоисточном углу је планирано са ауто маказама у коме има простора за верикално једновремено паркирање два возила.

Пешачки приступ стамбено – пословној згради П+4 је омогућен са тротоара булевара Деспота Стефана и са улице Краља Петра I. Око објекта, а нарочито на делу главног улаза у стамбени део и испред локала предвиђен је пространи тротоар за кретање пешака. Улаз у стамбени део је са северне стране, а у локал са булевара Деспота Стефана. Денивелација између пешачке и колске интерне саобраћајнице је предвиђена пешачком рампом, те је приступ особама са инвалидитетом максимално олакшан.

На предметној локацији, у североисточном, односно југоисточном делу, предвиђени су концентрисани паркинзи путничких возила, укупно 23 попречних места. Скоро сви паркинзи, тачније 2 у северном делу и 12 у јужном делу парцеле биће делимично или потпуно испод габарита спратних етажа зграде. Скоро сва паркинг места су минимално допуштених димензија (димензија 2,3 x 4,8 м). Једно паркинг место је дупло, опремљено вертикалним ауто маказама. Паркинг простори су намењени искључиво станарима стамбене зграде и локала, а приступ возилима изводиће се посредством интерене саобраћајнице. Паркинг простор застрти асфалтом, а одводњавање извести једносмерним падовима у сливне решетке канализације. Број паркинг места је димензионисан према очекиваним потребама и реалним просторним могућностима парцеле. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место по јединици стамбеног простора.

У оквиру планираног стамбеног комплекса, на бази понуђеног саобраћајног и пројектног решења обезбеђено је укупно 23 паркинг места.

**НОВИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ – спратност Пр+4**

**ЛОКАЛ површине 106,04 м<sup>2</sup> = 2 паркинг места**

**I СПРАТ – 6 станова по спрату = 6 паркинг места**

**II,III и IV СПРАТ – 5 станова по спрату x 3 спрата = 15 паркинг места**

**УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 23 места**

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

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

## **10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ**

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

### **1. Електроенергетска мрежа**

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

У близини предметних парцела, постоји инсталисана трафо станица број 450325, 10/0,4 kV/kV у којој постоје слободни резервни капацитети за прикључак. За потребе стављања у функцију новог стамбеног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици 10/0,4 kV/kV у подземни ров, дуж коридора улице (Краља Петра), 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 Краља Петра I, до кабловских прикључних ормара, планираног на фасади новоизграђеног објекта.

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

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

## **2. Водовод**

Подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору Улице Краља Петра I (кат. парцела 2941/1), истом јужном страном у односу на страну на којој је планирана изградња предметног објекта, у зони испод коловоза, постоји изграђени водоводни вод од поливинилхлорида ПВЦ Ø 150 мм.

Новопланирани колективни стамбени објекат прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко централне водомерне шахте димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће се монтирати један централни водомер за потребе пијаће воде станара, санитарне воде и унутрашње хидрантске мреже. Водомерну шахту формирати у оквиру зелене површине у северном делу комплекса.

Прикључни вод од јавног водовода ПВЦ Ø 150 мм до водомерне шахте, извести од пластичних HDPE цеви од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 63 мм. Од водомерне шахте, новом водоводном трасом ПЕ ДН Ø 50 мм прикључити новопланирани стамбени објекат.

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

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

## **3. Фекална и атмосферска канализација**

Предметни комплекс има потребе за фекалном и атмосферском канализацијом. На овом подручју постоји јавна мрежа фекалне канализације. У коридору Улице Краља Петра I, јужном страном (испод коловоза), положена је линија фекалне керамичке канализације, Ø 250 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор булевара Деспота Стефана.

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

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

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

#### **4. Гасна мрежа**

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

У непосредној близини предметне парцеле, на северу, супротном страном на коме је предвиђен стамбено- пословни објекат, у оквиру суседне парцеле јавне намене 2941/1, испод тротоара, је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ ДН 25-40 мм са притиском гаса од 4 бара у цевима. На ову трасу је могуће прикључити планирани објекат у фази изградње објекта.

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

За потребе прикључења предметног објекта, потребно је предвидети изградњу:

- Групног гасног прикључка од полиетиленских цеву МОП 4 бар. Од места прикључења на постојећу мрежу МОП 4 бар у улици Краља Петра I до предметног објекта, пречника у зависности од потребног капацитета, што ће се дефинисати техничком документацијом.
- Регулационе станице потребног капацитета.
- Мерних сетова потребног капацитета, тако да сваки власник стамбене јединице у објекту има посебно мерење потрошње гаса
- Унутрашњих гасних инсталација у свакој просторној целини.

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

#### **5. Телефонска мрежа**

Подручје посматране локације је опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима. Јужном страном улице Краља Петра I, испод тротоара, положен је подземни бакарни телекомуникациони кабл, који долази до предметне парцеле 2941/2. На северној страни комплекса је неопходно формирати телекомуникационо окно у случају конекције стамбене зграде подземним каблом или положити нови ТК бетонски стуб са ормарићем у случају повезивања зграде надземним путем. Новопланирани стамбено - пословни објекат је могуће прикључити подземно или надземно на телефонску и интернет мрежу, односно на постојеће ТК инсталације.

## **11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА**

Пројектом је планирана изградња слободностојећег вишепородичног стамбено - пословног објекта, спратности П+4. У приземљу ће бити само заједничке просторије зграде са једним пространим локалом, централно постављеном степенишном вертикалом, лифтовским окном и заједничким холлом, те са 23 отворена паркинг места за путничка возила. На спратовима ће објекат поседовати углавном по пет станова на свакој типској етажи. Изградња објекта је планирана на земљишту површине 756 м<sup>2</sup> и бруто површином објекта у основи приземља од 166,89 м<sup>2</sup>. Бруто површина свих надземних етажа планираног објекта је 1874,89 м<sup>2</sup>.

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

- Стамбено, стамбено – пословне и пословне објекте површина већих од 2000 м<sup>2</sup> или спратности П+4+Пк и преко,

Објекат је у обавези да поседује спољну хидрантску мрежу у ситуацији када је ката пода последње етаже виша од 22 м, односно када зграда спада у групу високих зграда.

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

Сходно Закону о заштити од пожара и члана 33. и 42., овакав тип стамбеног комплекса – слободностојећа вишепородична стамбено - пословна зграда, спратности П+4, укупне бруто површине мање од 2000 м<sup>2</sup>, са малим габаритом објекта на нивоу спратова од 427,0 м<sup>2</sup>, за овај објекат се не прибавља сагласност МУП-а.

Како ће се објекат градити са спратношћу П+4, и висином кровног венца 18,08 м у односу на тло, **при чему ће висина ката последње 4. етаже бити на коти +13,77 м**, овакав објекат не мора да поседује спољашњу хидрантску мрежу, али мора да поседује унутрашњи хидрантски развод, базиран на цевима Ø 50 мм.

На спратним етажама објекта су станови. Укупно 21 стан различите површине, у просеку по 5 станова на типским спратовима, осим 1. спрата на коме ће бити 6 станова.

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

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко улице Момира Гајића у булевар Деспота Стефана. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијусе кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају булевара Деспота Стефана и улице Краља Петра I су задовољени. Радијус кривине на раскрсници булевара Деспота Стефана и осталих ободних улица (Николе Пашића, евентуално Краља Александра) је већи од минимално дозвољеног и потпуно прилагођен потребама ватрогасних возила.

Мала површина постојећих парцела од 7,56 ари, осредња висина објекта од 20,0 м од коте тла, ката последње стамбене етаже на 13,91 м и приступ објекту возилом са две стране, оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Поготово погодује чињеница да је објекат позициониран на раскрсници две улице, што оставља довољно простора за маневрисање возилима.

Мало сложенија ситуација на југоисточној, источној и јужној фасади објекта у случају пожара, на којима не постоји могућност прилаза ватрогасним возилом објекту. У таквим ситуацијама ће се дејствовати са суседних парцела и из унутрашњости стамбене зграде.

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПЕ Ø 150 мм смештене у улици Краља Петра I, па преко прикључног вода до водомерне шахте и затим од шахте до стамбено зграде.

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

## **12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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

## **13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

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

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

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

## **14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ**

### **14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта**

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

На парцели је планирана реализација вишеспратног стамбено - пословног објекта, максималне спратности П+4. Објекат је постављен централно на парцели, позициониран на прописаним грађевинским линијама у зони дозвољене градње, на минималној прописаној удаљености од свих суседних парцела.

Приземље, бруто површине од 166,89 м<sup>2</sup>, димензија у основи 14,90 x 12,36 м ће бити значајно мање у односу на габарит спратних етажа. Простор приземља ће се искористити за формирање већег локала и заједничких просторија стамбене зграде (улазног хола, степенишне и лифтовске вертикале), као и вертикалне конструкције читавог објекта. Преостали простор редукованог приземља биће намењен паркирању путничких возила власника станова.

Надземне стамбене етаже (2., 3. и 4. спрата) пројектоване су као типске, бруто површине 427,0 м<sup>2</sup>, димензија 22,09 x 24,36 м са по пет станова на сваком спрату.

Први спрат стамбене зграде биће исте бруто површине као и три наредна спрата, са том разликом што ће поседовати један стан више (по шест станова).

Пројектом је предвиђено да између нивоа приземља и 1. спрата постоји технички простор или полу етажа за развод инсталација.

Стамбено - пословна зграда изнад последње 4. етаже, на самом врху, има коси сложени вишеводни кров. По ободу косог крова биће формирана пуна, зидана парапетна ограда – атика као маска кровних равни.

У приземљу око објекта ће бити тротоари, ширине 1,2 м – 1,3 м као тампон зоне травнатих делова и приватних простора новог објекта.

Простор локала је првенствено орјентисан ка булевару Деспота Стефана, јер је процена да је тај правац пешачки интересантнији за већи број људи.

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

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

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

#### **14.2 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама. Планирани индекс заузетости парцеле од 22,08 % и индекс изграђености парцеле од 2,48 имају осредње вредности за грађевинско земљиште у широј градској зони, и као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације. Међутим, без обзира на коефицијенте, када се сагледа условљеност положаја објекта произашла из диспозиције прописаних грађевинских линија, када се у обзир узме површина нове (парцелисане) грађевинске парцеле од 756 м<sup>2</sup>, те потреба да се на парцели формира довољан број паркинг места за путничка возила (по критеријуму 1 паркинг место по стамбеној јединици и 1 паркинг место на 70 м<sup>2</sup> пословног простора), потреба за изградњом пешачких стаза и озелењених парковских површина, приступне колске саобраћајнице и сл., види се да је парцела максимално искоришћена.

При томе се није заборавило на формирање и уређење зелених површина којих има у задовољавајућем обиму. Неизграђеног простора на парцели за зеленило има у површини од 107,65 м и то у ободним просторима углавном на северу и западу и нешто мање на истоку и југоистоку.

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



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

ГРАФИЧКИ ДЕО

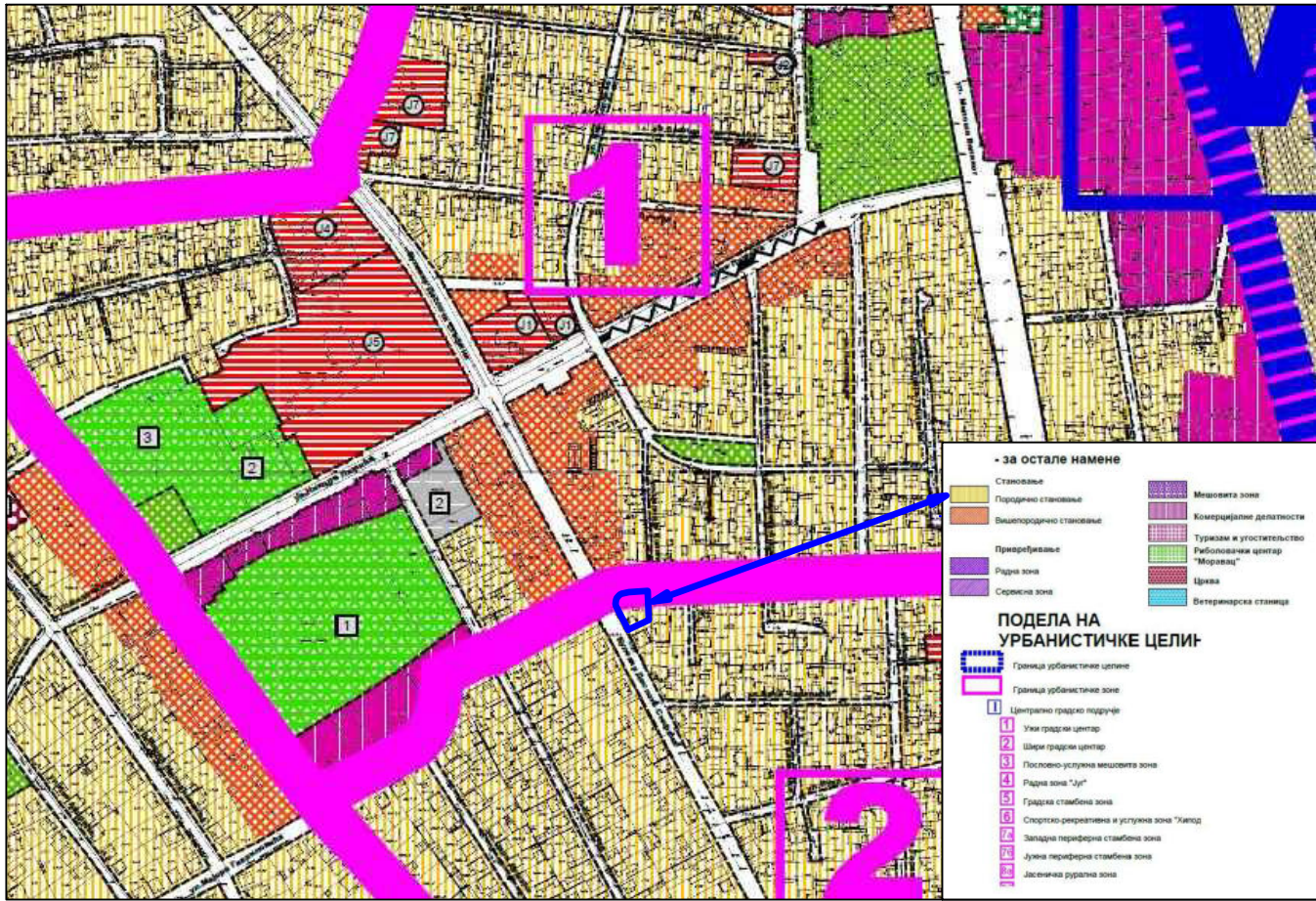


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

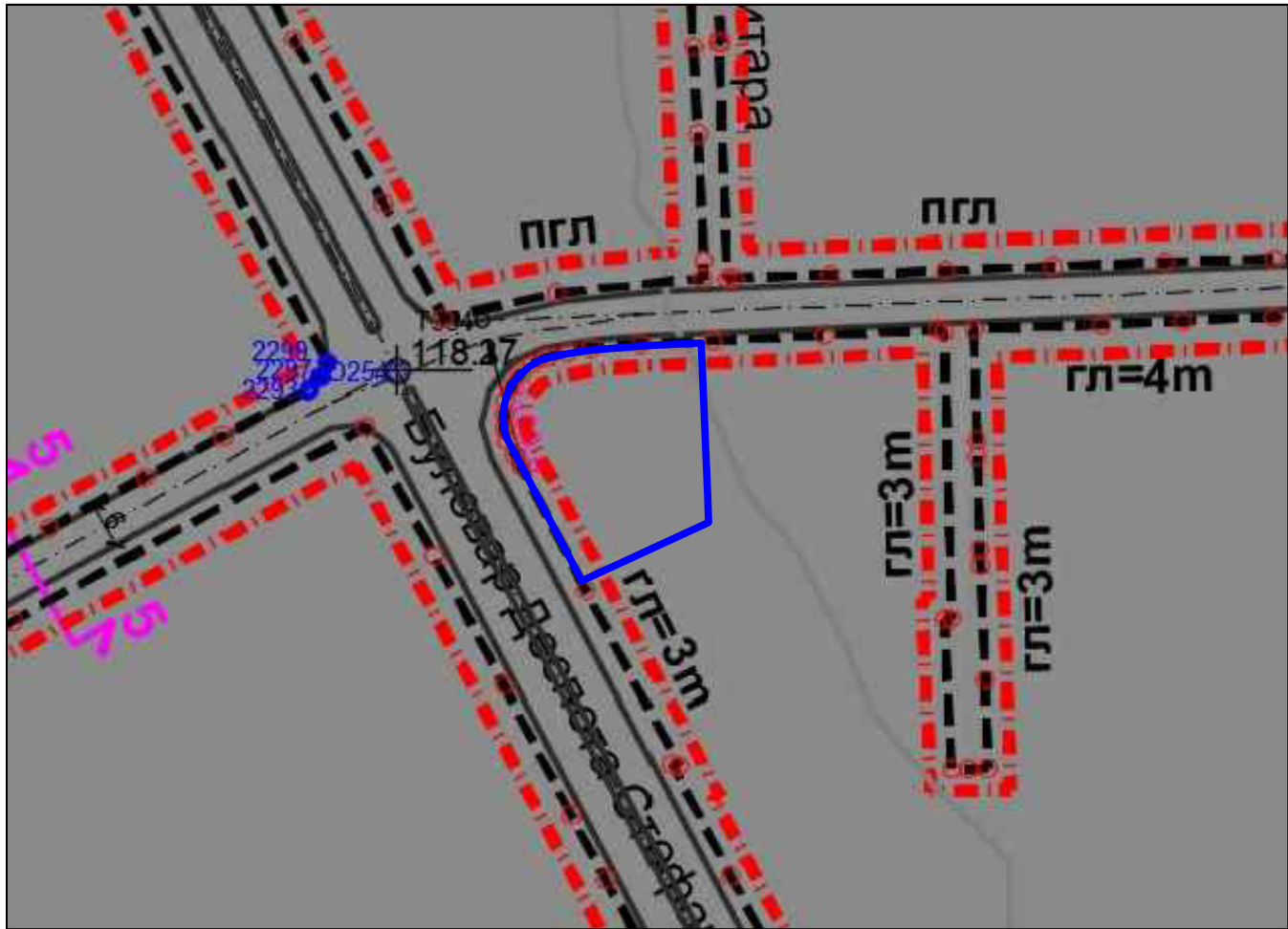


УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

|                                                                                                                                                              |  |                                                                    |                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ „<br>улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД. ПАЛАНКА                                                                        |  |                                                                    | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>УП 2 / 2023 |                                 |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде П + 4<br>на катастарским парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана I |  |                                                                    |                              |                                 |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                   |  | „ NIKIO GROUP „, д.о.о.<br>ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана |                              |                                 |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                        |  | ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ                                      |                              |                                 |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                             |  | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                       |                              | БРОЈ ЦРТЕЖА<br><br><b>1</b>     |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |  |                                                                    |                              |                                 |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |  |                                                                    |                              |                                 |
| ОДГОВОРНО ЛИЦЕ<br>ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дна.                                                                                                                    |  | РАЗМЕРА                                                            |                              | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>јуни 2023. год. |

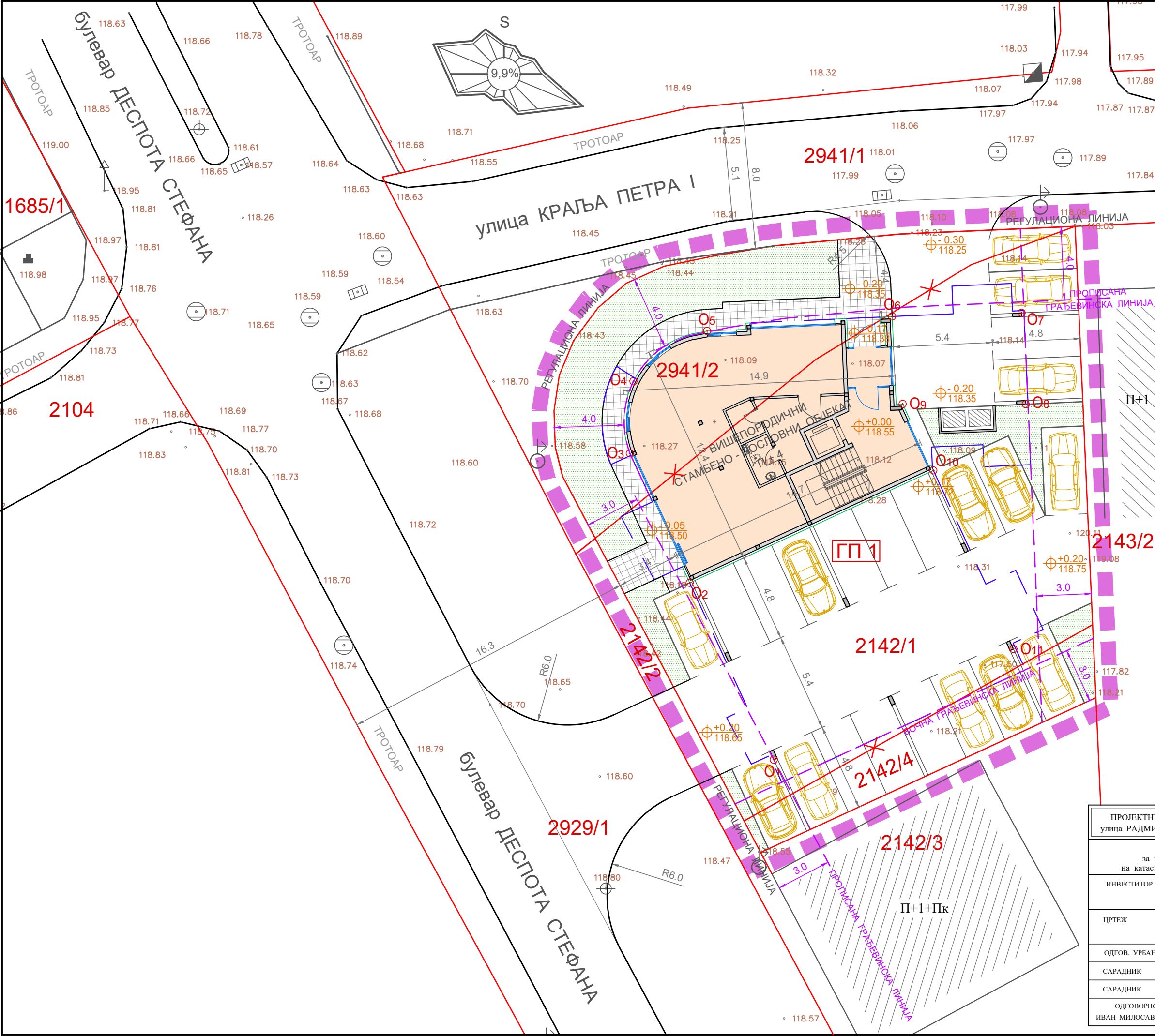


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



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

|                                                                                                                                                              |  |                                                                    |                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ „<br>улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД. ПАЛАНКА                                                                        |  |                                                                    | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>УП 2 / 2023 |                                 |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде П + 4<br>на катастарским парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана I |  |                                                                    |                              |                                 |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                   |  | „ NIKIO GROUP „, д.о.о.<br>ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана |                              |                                 |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                        |  | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА                                          |                              |                                 |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                             |  | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                       |                              | БРОЈ ЦРТЕЖА<br><br>2            |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |  |                                                                    |                              |                                 |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |  |                                                                    |                              |                                 |
| ОДГОВОРНО ЛИЦЕ<br>ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дна.                                                                                                                    |  | РАЗМЕРА                                                            |                              | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>јуни 2023. год. |

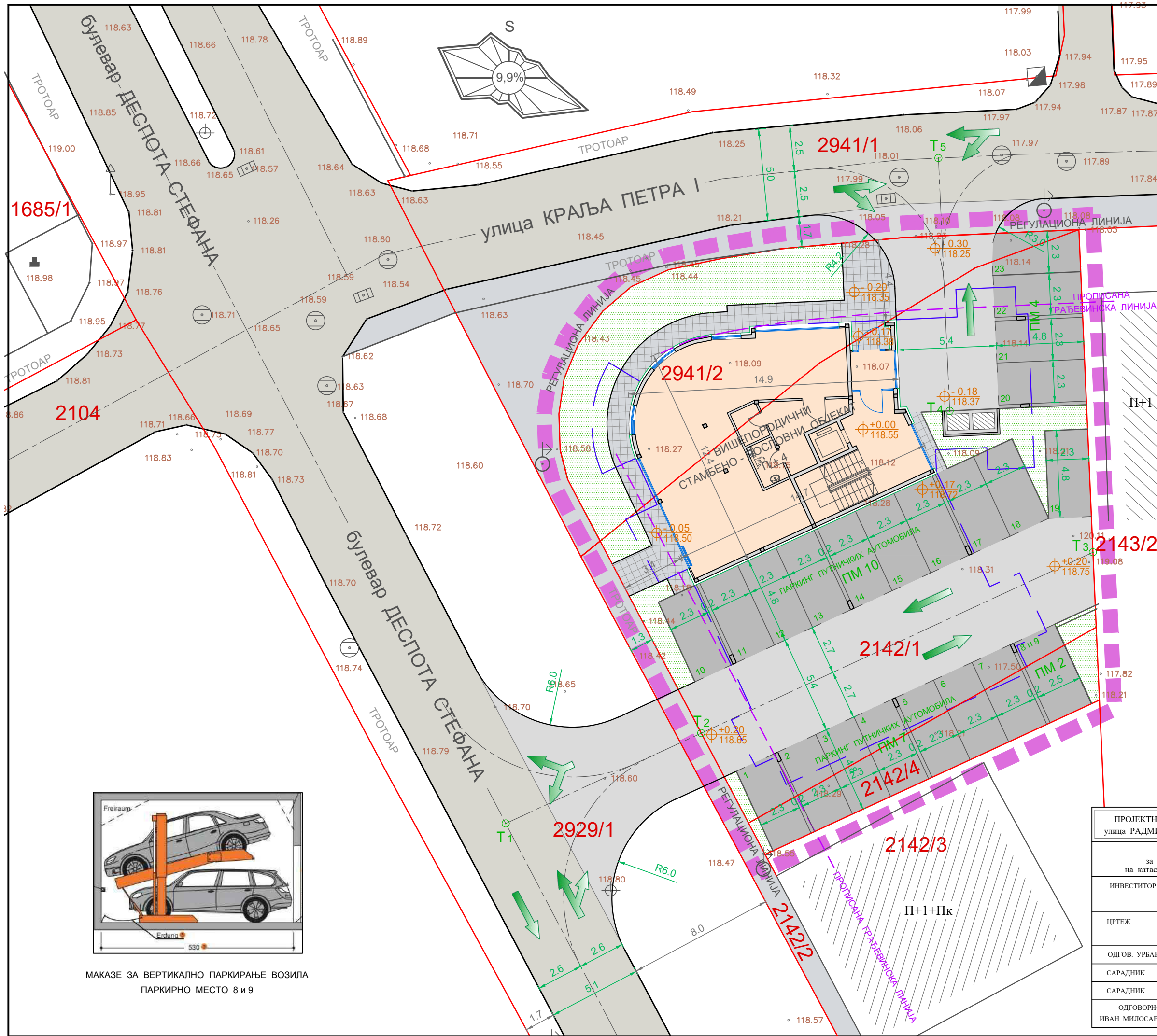


- ЛЕГЕНДА :
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 2142 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЃНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋА ГРАНИЦА ПАР. КОЈА СЕ ПОНИШТАВА
- НОВА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА НАСТАЛА ПАРЦЕЛАЦИОМ ПАРЦЕЛА 2941/2, 2142/1 и 2142/4
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ
- ПРИЗЕМЉЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ПОПЛОЧАНЕ ТРОТОАРСКЕ ПОВШИНЕ
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА

| Бр. | Y           | X           |
|-----|-------------|-------------|
| O1  | 7506291.948 | 4909369.208 |
| O2  | 7506287.353 | 4909378.872 |
| O3  | 7506284.083 | 4909385.953 |
| O4  | 7506284.281 | 4909389.897 |
| O5  | 7506288.302 | 4909392.639 |
| O6  | 7506298.419 | 4909393.437 |
| O7  | 7506305.498 | 4909393.634 |
| O8  | 7506305.722 | 4909388.639 |
| O9  | 7506298.989 | 4909388.657 |
| O10 | 7506300.668 | 4909385.021 |
| O11 | 7506305.045 | 4909375.256 |

|                                                                                                                                                                                   |  |                                                                    |                              |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ „<br>улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД. ПАЛАНКА                                                                                             |  |                                                                    | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>УП 2 / 2023 |                                 |
| У Р Б А Н И С Т И Ч К И   П Р О Ј Е К А Т<br>за изградњу вишеспородичне стамбено - пословне зграде П + 4<br>на катастарским парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана I |  |                                                                    |                              |                                 |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                                        |  | „ NIKIO GROUP „, д.о.о.<br>ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана |                              |                                 |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                                             |  | СИТУАЦИОНИ ПЛАН<br>РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ                |                              |                                 |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                                                  |  | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                       |                              | БРОЈ ЦРТЕЖА<br><br>3            |
| САРАДНИК                                                                                                                                                                          |  |                                                                    |                              |                                 |
| САРАДНИК                                                                                                                                                                          |  |                                                                    |                              |                                 |
| ОДГОВОРНО ЛИЦЕ<br>ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, диа.                                                                                                                                         |  | РАЗМЕРА<br>1 : 200                                                 |                              | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>јуни 2023. год. |



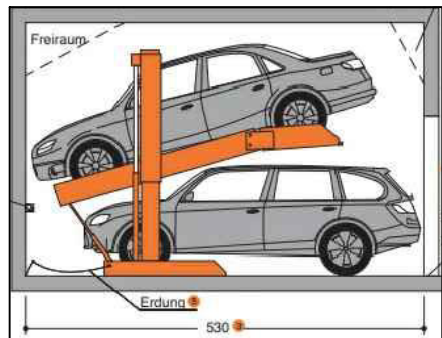
ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 2142 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЂНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПРИЗЕМЉЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ
- ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПЛАНИРАНИ ТРОТОАР
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- СТАЗЕ НА ПАРЦЕЛИ ОКО ОБЈЕКТА
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПМ 23 БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА НА ПАРЦЕЛИ
- ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА
- НАГИБ И ОДВОДЊАВАЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

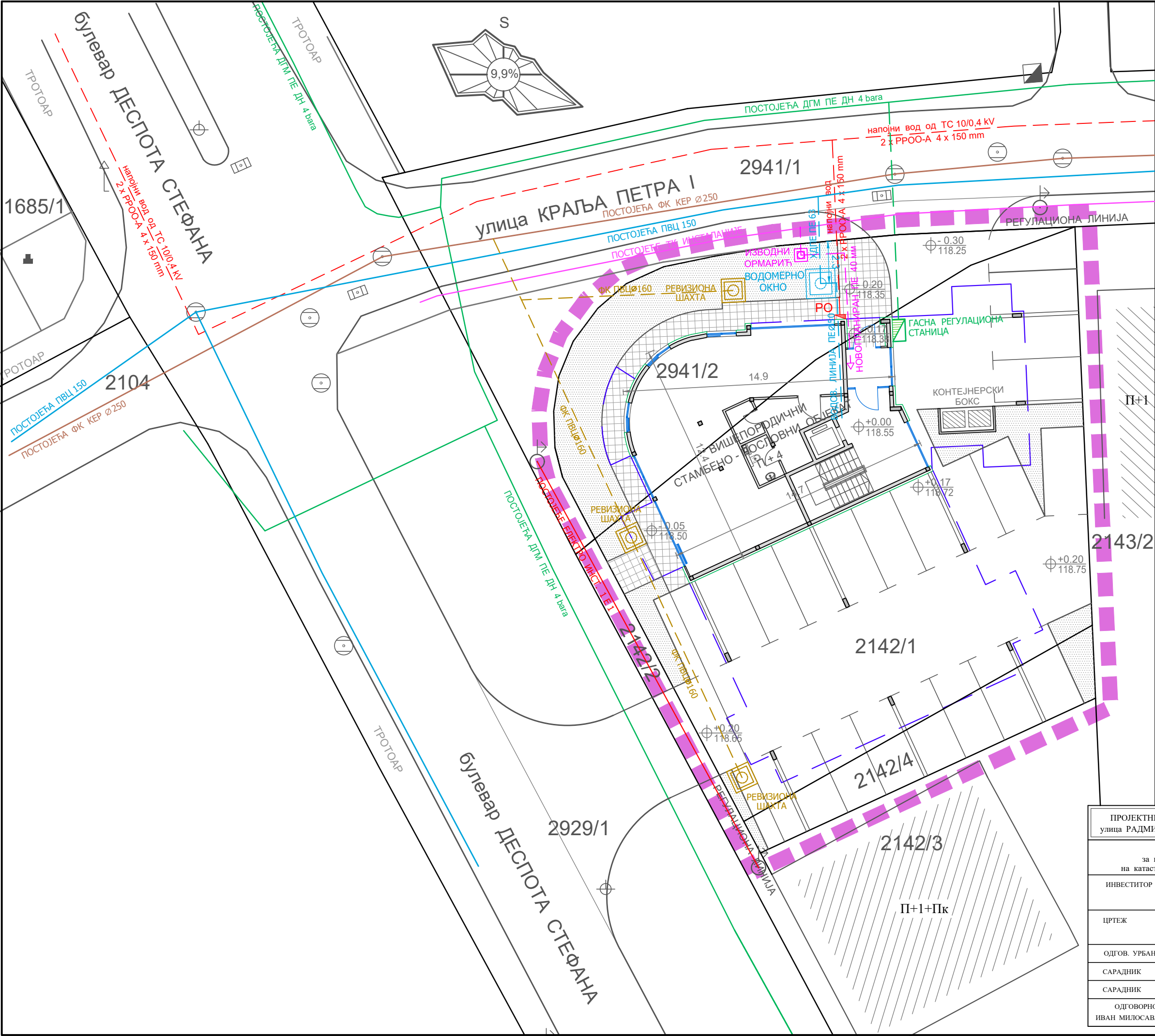
КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

| Бр.            | Y           | X           |
|----------------|-------------|-------------|
| T <sub>1</sub> | 7506277.015 | 4909365.837 |
| T <sub>2</sub> | 7506287.729 | 4909370.784 |
| T <sub>3</sub> | 7506309.191 | 4909380.695 |
| T <sub>4</sub> | 7506301.346 | 4909388.443 |
| T <sub>5</sub> | 7506300.725 | 4909402.292 |

|                                                                                                                                                              |                                                                    |                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ „<br>улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД. ПАЛАНКА                                                                        |                                                                    | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>УП 2 / 2023 |                                 |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде П + 4<br>на катастарским парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана I |                                                                    |                              |                                 |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                   | „ NIKIO GROUP „, д.о.о.<br>ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана |                              |                                 |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                        | ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА                                     |                              |                                 |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                             | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                       |                              | БРОЈ ЦРТЕЖА<br><br>4            |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |                                                                    |                              |                                 |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |                                                                    |                              |                                 |
| ОДГОВОРНО ЛИЦЕ<br>ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дип.                                                                                                                    |                                                                    | РАЗМЕРА<br>1 : 200           | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>јуни 2023. год. |

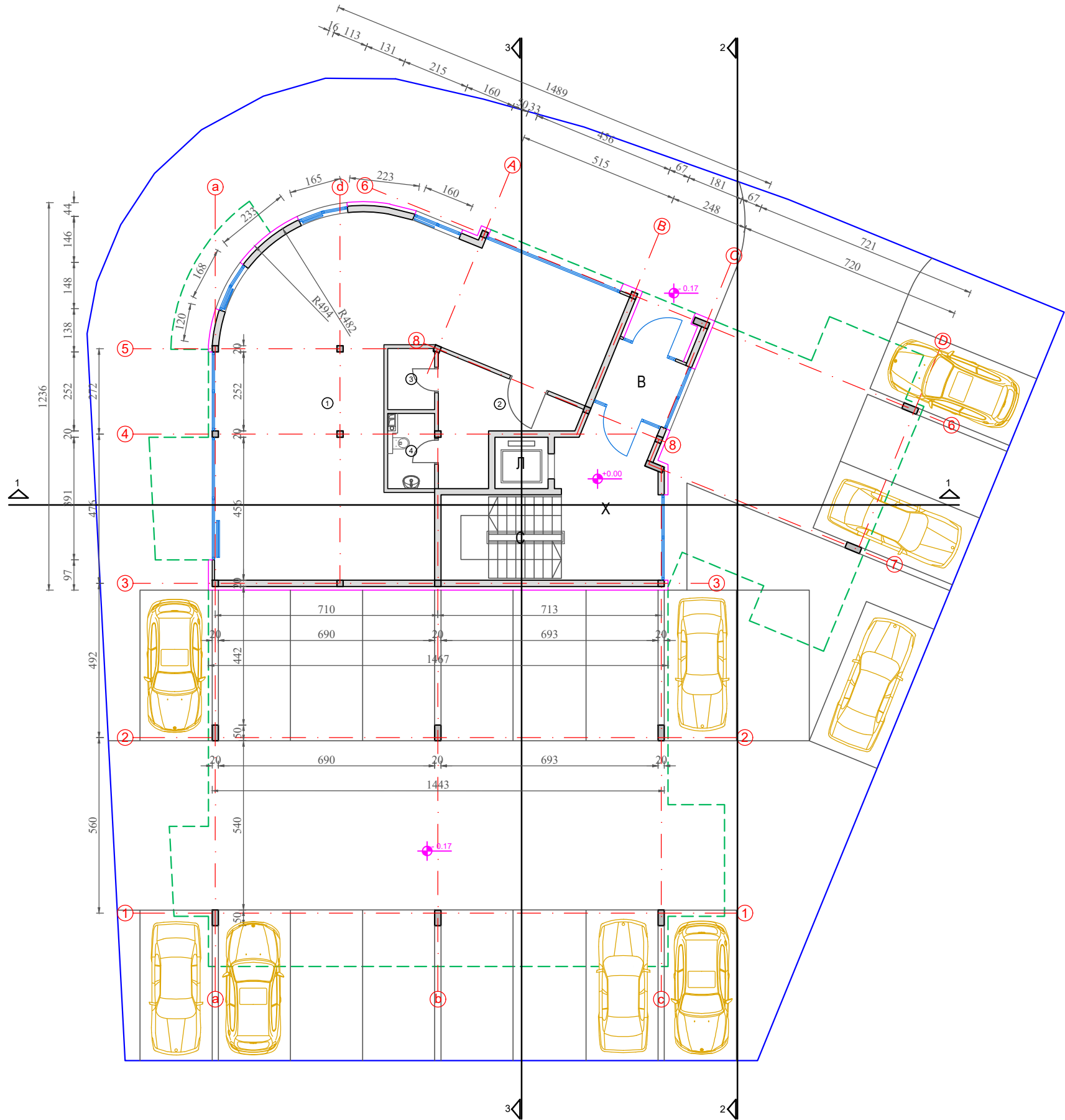


МАКАЗЕ ЗА ВЕРТИКАЛНО ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА  
ПАРКИРНО МЕСТО 8 и 9



- ЛЕГЕНДА :
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
  - КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
  - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
  - ПРИЗЕМЉЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
  - ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
  - ПОПЛОЧАНЕ ТРОТОАРСКЕ ПОВШИНЕ
  - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
  - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
  - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА
  - НОВИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД ОД ТС 10/0,4
  - НОВИ ИНТЕРНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
  - РАЗВОДНИ ОРМАР
  - ВОДОВОДНА МРЕЖА
  - ПОСТОЈЕЋА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА Ø150 (по условима дуж улице Краља Петра )
  - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 50
  - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
  - КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
  - ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ. Ø250
  - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ. ПВЦ Ø160
  - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
  - УЛИЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
  - ГАСОВОДНА МРЕЖА
  - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД 4 бара
  - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
  - ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ КАБЛ
  - НОВИ ИЗВОДНИ ОРМАРИЋ
  - НОВА ПРИВОДНА ТК ИНСТАЛАЦИЈА У КАБЛОВИЦИ ПЕ Ø40 мм

|                                                                                                                                                              |  |                                                                    |                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ „<br>улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД. ПАЛАНКА                                                                        |  |                                                                    | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>УП 2 / 2023 |                                 |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде П + 4<br>на катастарским парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана I |  |                                                                    |                              |                                 |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                   |  | „ NIKIO GROUP „, д.о.о.<br>ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана |                              |                                 |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                        |  | ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА                                      |                              |                                 |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                             |  | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                       |                              | БРОЈ ЦРТЕЖА<br><br>5            |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |  |                                                                    |                              |                                 |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |  |                                                                    |                              |                                 |
| ОДГОВОРНО ЛИЦЕ<br>ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, диа.                                                                                                                    |  | РАЗМЕРА<br>1 : 200                                                 |                              | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>јуни 2023. год. |



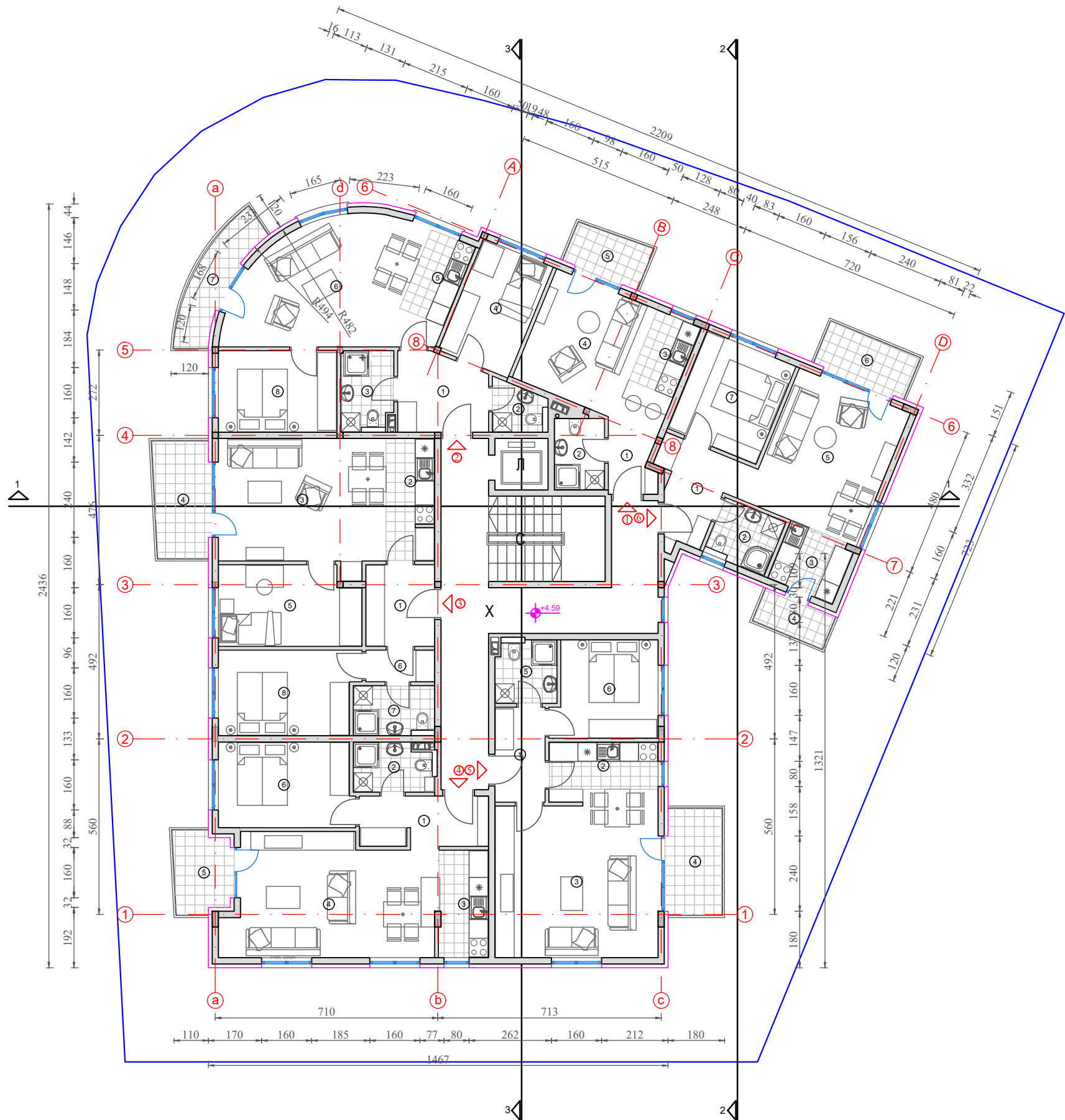
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

| ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ              |                |                  |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>В</b>                           | ВЕТРОБРАН      | гран. кер. 5.06  |
| <b>Х</b>                           | ХОЛ - ХОДНИК   | гран. кер. 16.22 |
| <b>С</b>                           | СТЕПЕНИШТЕ     | гран. кер. 10.44 |
| <b>Л</b>                           | ЛИФТ           | 2.79             |
|                                    | ПОРПОРНИ СТУБО | 0.80             |
| УКУПНА НЕТО ЗАЈЕД. ПРОСТОР : 35.31 |                |                  |

| ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА           |                |                  |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| 1                           | ЛОКАЛ          | гран. кер. 89.40 |
| 2                           | МАГАЦИН        | кер. пло. 10.41  |
| 3                           | ОСТАВА         | кер. пло. 2.93   |
| 4                           | САНИТАРНИ ЧВОР | кер. пло. 3.30   |
| УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА : 106.04 |                |                  |

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| УКУПНА НЕТО ПРИЗЕМЉА :  | 141.35 |
| УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА : | 166.89 |



ОСНОВА 1. СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА

|              |              |                  |
|--------------|--------------|------------------|
| <b>Л</b>     | ЛИФТ         | 2.79             |
| <b>С</b>     | СТЕПЕНИШТЕ   | гран. кер. 10.12 |
| <b>Х</b>     | ХОЛ - ХОДНИК | гран. кер. 29.05 |
| УКУПНО 41.96 |              |                  |

|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 1              | УЛАЗНИ ХОДНИК     | ламинат   | 3.16  |
|                | КУПАТИЛО          | ламинат   | 3.64  |
|                | КУХИЊА            | кер. пло. | 3.66  |
|                | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 15.06 |
|                | ТЕРАСА            | кер. пло. | 3.71  |
| УКУПНО : 29.23 |                   |           |       |

|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 2              | УЛАЗНИ ХОДНИК     | ламинат   | 6.84  |
|                | ВЦ                | кер. пло. | 2.55  |
|                | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 4.24  |
|                | СОБА              | ламинат   | 9.17  |
|                | КУХИЊА            | кер. пло. | 4.13  |
|                | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 23.04 |
|                | ТЕРАСА            | кер. пло. | 5.50  |
|                | СОБА              | ламинат   | 9.83  |
| УКУПНО : 65.30 |                   |           |       |

|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 3              | УЛАЗНИ ХОДНИК     | ламинат   | 5.72  |
|                | КУХИЊА            | кер. пло. | 4.34  |
|                | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 23.31 |
|                | ТЕРАСА            | кер. пло. | 6.71  |
|                | СОБА              | ламинат   | 11.32 |
|                | ДЕГАЖМАН          | ламинат   | 2.22  |
|                | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 4.16  |
|                | СОБА              | ламинат   | 11.82 |
| УКУПНО : 69.60 |                   |           |       |

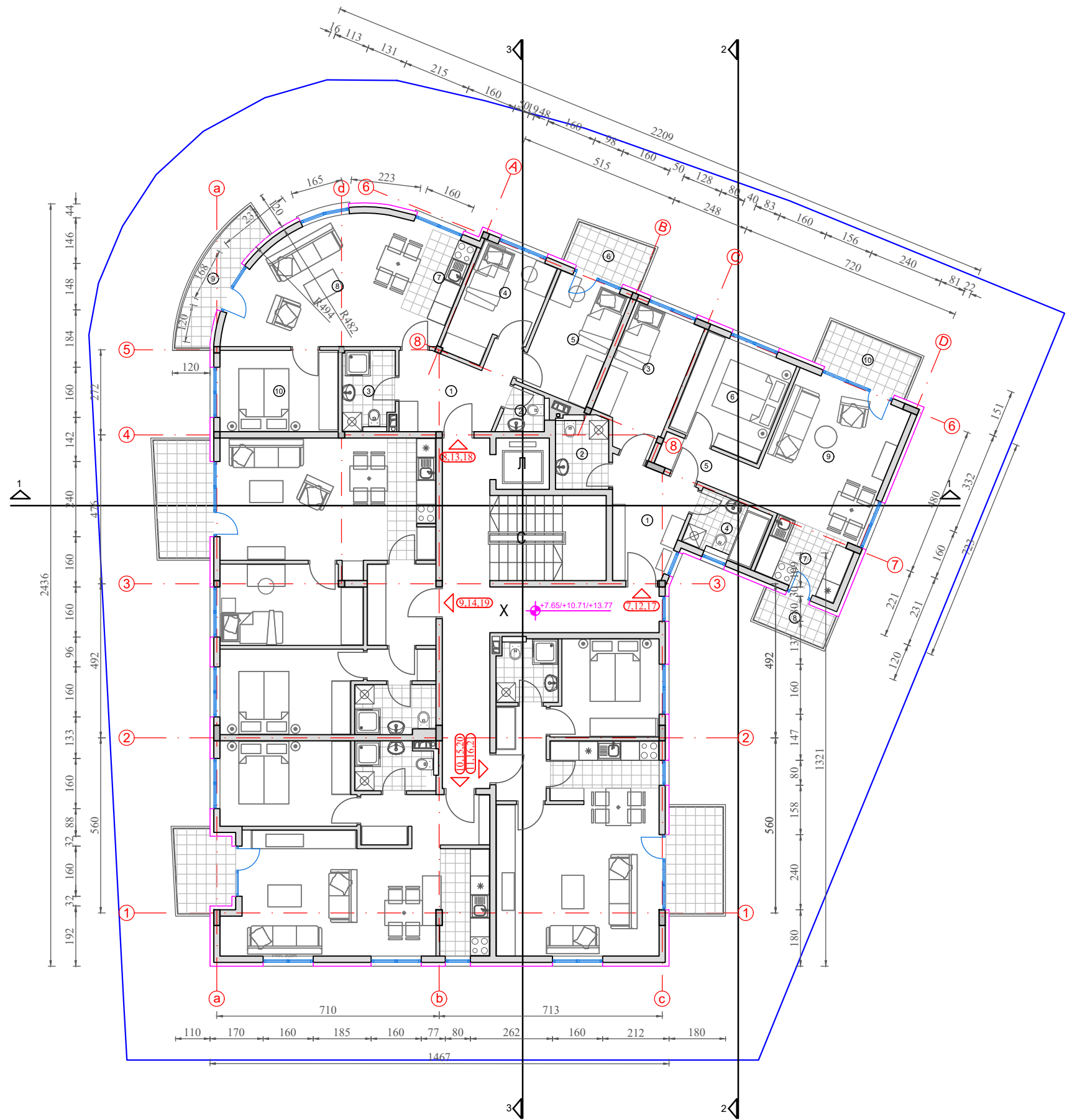
|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 4              | УЛАЗНИ ХОДНИК     | ламинат   | 6.56  |
|                | КУПАТИЛО          | ламинат   | 3.92  |
|                | КУХИЊА            | кер. пло. | 5.41  |
|                | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 24.63 |
|                | ТЕРАСА            | кер. пло. | 4.72  |
|                | СОБА              | ламинат   | 11.61 |
| УКУПНО : 56.85 |                   |           |       |

|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 5              | УЛАЗНИ ХОДНИК     | ламинат   | 4.85  |
|                | КУХИЊА            | ламинат   | 5.71  |
|                | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 26.47 |
|                | ТЕРАСА            | кер. пло. | 6.14  |
|                | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 3.98  |
|                | СОБА              | ламинат   | 10.12 |
| УКУПНО : 57.27 |                   |           |       |

|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 6              | УЛАЗНИ ХОДНИК     | ламинат   | 6.78  |
|                | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 3.92  |
|                | КУХИЊА            | кер. пло. | 4.39  |
|                | ТЕРАСА            | кер. пло. | 2.77  |
|                | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 17.88 |
|                | ТЕРАСА            | кер. пло. | 4.71  |
|                | СОБА              | ламинат   | 10.12 |
| УКУПНО : 50.78 |                   |           |       |

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| УКУПНА НЕТО ПОВР. 1. СПРАТА : | 370.99 |
| УКУПНА БРУТО ПОВ. 1. СПРАТА : | 427.00 |

|                                                                                                                                                              |                                                                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| ПРОЈЕКТИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“,<br>улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ БР. 21, СМЕД ПАЛАНКА                                                                          |                                                                              | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>УП 2 / 2023    |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде П + 4<br>на катастарским парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана I |                                                                              |                                 |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                   | „НИКЈО ГРУП“ Д.О.О.<br>ул. Миле Јовановића бр. 1, Велика Плана               |                                 |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                        | ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ<br>ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА И СПРАТА СТАМ. - ПОСЛ. ЗГРАДЕ |                                 |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                             | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                                 | БРОЈ ЦРТЕЖА<br><b>6</b>         |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |                                                                              |                                 |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |                                                                              |                                 |
| ОДГОВОРНО ЛИЦЕ<br>ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.                                                                                                                   | РАЗМЕРА<br>1 : 200                                                           | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>јуни 2023. год. |



ОСНОВА ТИПСКОГ 2.,3.и4. СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ОСНОВА ТИПСКОГ 2.,3.и4. СПРАТА

|        |              |                  |
|--------|--------------|------------------|
| Л      | ЛИФТ         | 2.79             |
| С      | СТЕПЕНИШТЕ   | гран. кер. 10.12 |
| Х      | ХОЛ - ХОДНИК | гран. кер. 24.92 |
| УКУПНО |              | 37.83            |

|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 1              | УЛАЗНИ ХОДНИК     | ламинат   | 7.90  |
| 2              | ВЦ                | кер. пло. | 3.98  |
| 3              | СОБА              | ламинат   | 10.05 |
| 4              | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 4.47  |
| 5              | ПРЕДОРОСТОР       | ламинат   | 3.49  |
| 6              | СОБА              | ламинат   | 10.33 |
| 7              | КУХИЊА            | кер. пло. | 5.37  |
| 8              | ТЕРАСА            | кер. пло. | 2.77  |
| 9              | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 17.88 |
| 10             | ТЕРАСА            | кер. пло. | 4.71  |
| УКУПНО : 70.95 |                   |           |       |

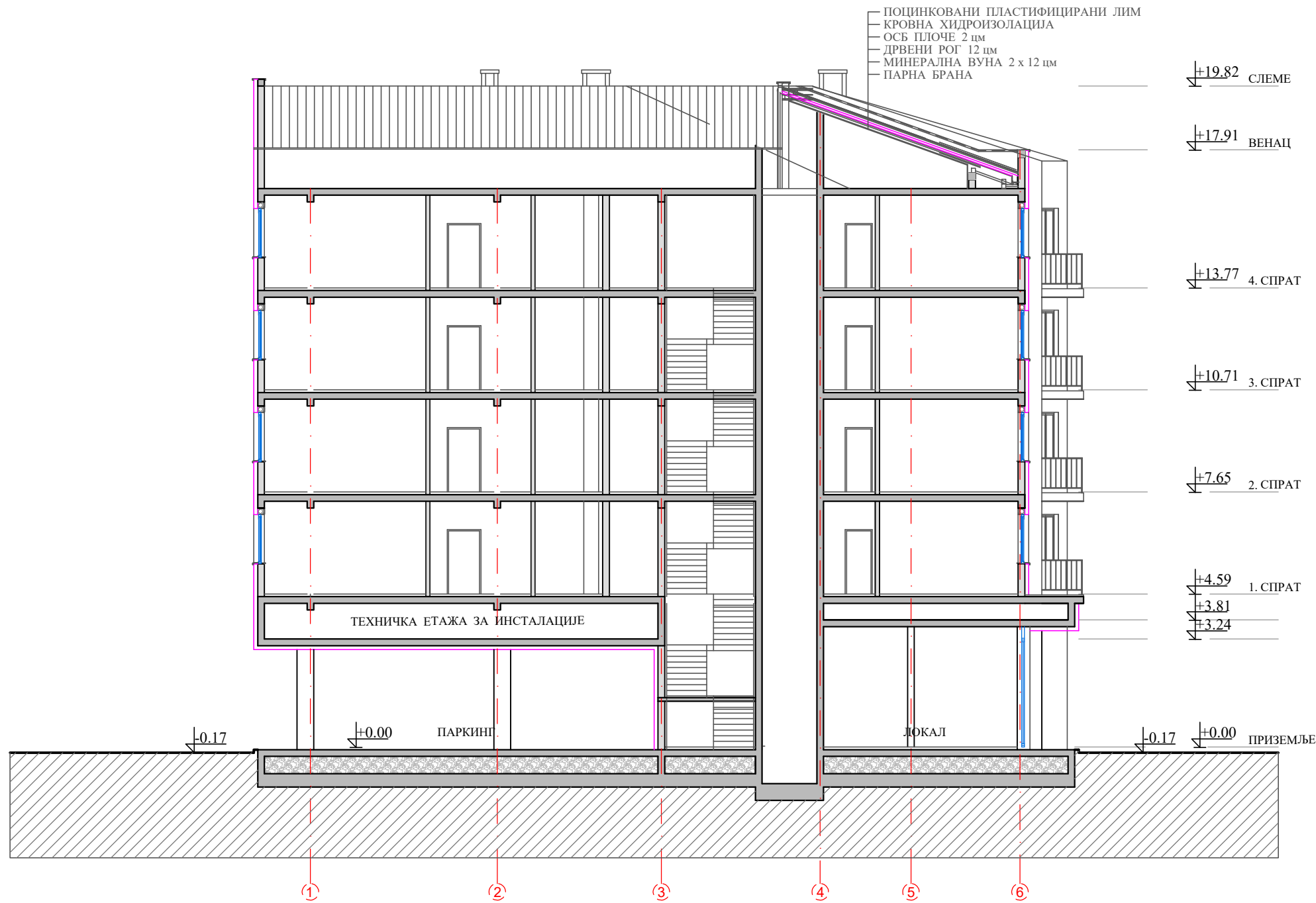
|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 1              | УЛАЗНИ ХОДНИК     | ламинат   | 8.63  |
| 2              | ВЦ                | кер. пло. | 1.74  |
| 3              | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 4.24  |
| 4              | СОБА              | ламинат   | 8.36  |
| 5              | СОБА              | ламинат   | 9.17  |
| 6              | ТЕРАСА            | кер. пло. | 3.72  |
| 7              | КУХИЊА            | кер. пло. | 4.13  |
| 8              | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 23.04 |
| 9              | ТЕРАСА            | кер. пло. | 5.50  |
| 10             | СОБА              | ламинат   | 9.83  |
| УКУПНО : 78.36 |                   |           |       |

|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 1              | ПРЕДОРОСТОР       | ламинат   | 5.72  |
| 2              | КУХИЊА            | кер. пло. | 4.34  |
| 3              | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 23.31 |
| 4              | ТЕРАСА            | кер. пло. | 6.71  |
| 5              | СОБА              | ламинат   | 11.32 |
| 6              | ДЕГАЖМАН          | ламинат   | 2.22  |
| 7              | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 4.16  |
| 8              | СОБА              | ламинат   | 11.82 |
| УКУПНО : 69.60 |                   |           |       |

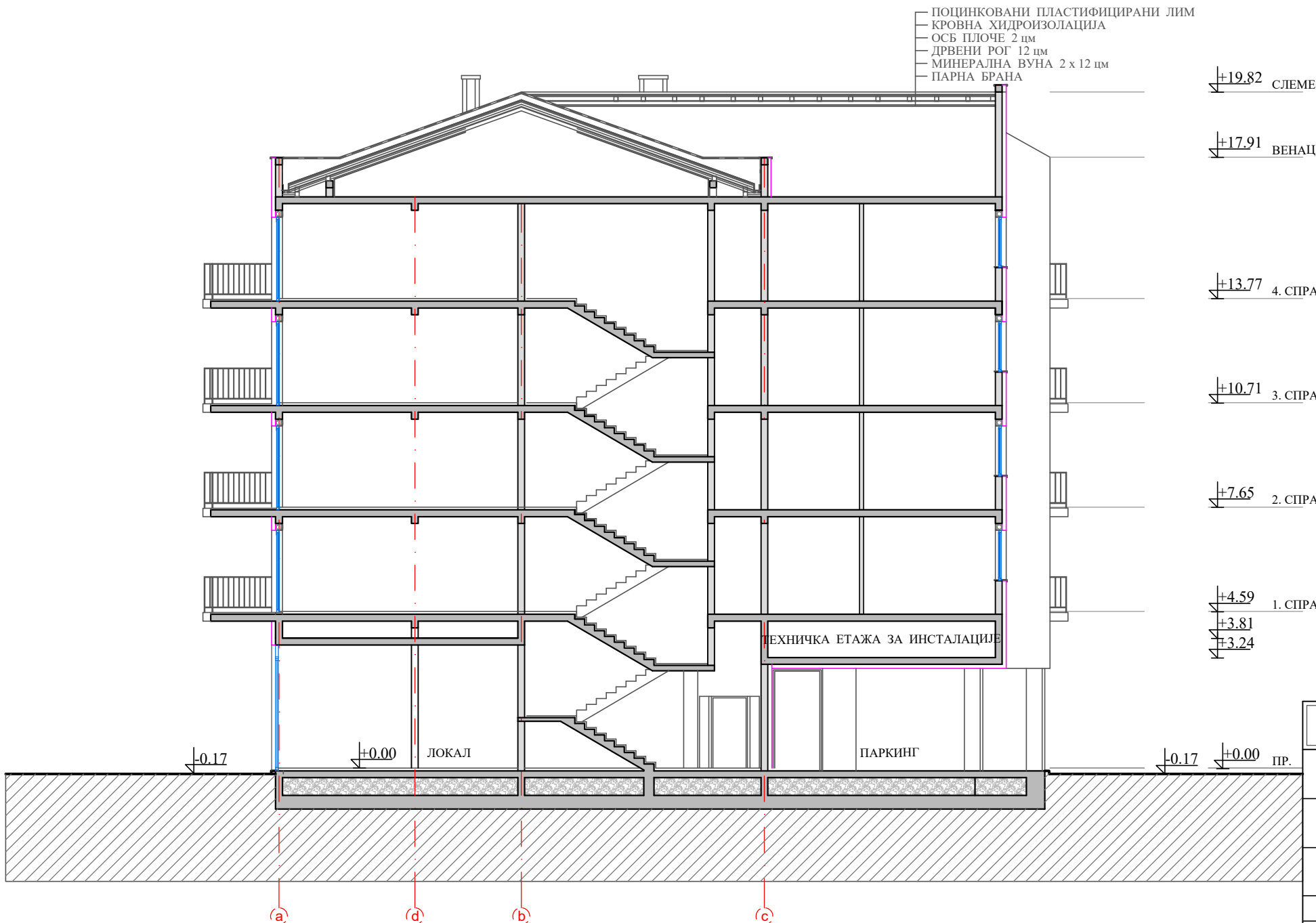
|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 1              | ПРЕДОРОСТОР       | ламинат   | 6.56  |
| 2              | КУПАТИЛО          | ламинат   | 3.92  |
| 3              | КУХИЊА            | кер. пло. | 5.41  |
| 4              | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 24.63 |
| 5              | ТЕРАСА            | кер. пло. | 4.72  |
| 6              | СОБА              | ламинат   | 11.61 |
| УКУПНО : 56.85 |                   |           |       |

|                |                   |           |       |
|----------------|-------------------|-----------|-------|
| 1              | ПРЕДОРОСТОР       | ламинат   | 4.85  |
| 2              | КУХИЊА            | ламинат   | 5.71  |
| 3              | ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ | ламинат   | 26.47 |
| 4              | ТЕРАСА            | кер. пло. | 6.14  |
| 5              | КУПАТИЛО          | кер. пло. | 3.98  |
| 6              | СОБА              | ламинат   | 10.12 |
| УКУПНО : 57.27 |                   |           |       |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| УКУПНА НЕТО ПОВР. ТИП. СПРА : 370.86 |  |
| УКУПНА БРУТО ПОВ. ТИП. СПРА : 427.00 |  |

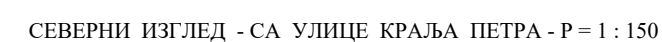


ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК 3-3 СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



ПОДУЖНИ ПРЕСЕК 1-1 СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

|                                                                                                                                                              |  |                                                                       |                              |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“,<br>улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД. ПАЛАНКА                                                                        |  |                                                                       | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>УП 2 / 2023 |                                 |
| УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ<br>за изградњу вишеспратнице стамбено - пословне зграде П + 4<br>на катастарским парцелама 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана I |  |                                                                       |                              |                                 |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                   |  | „ NIKJO GROUP „ д.о.о.<br>ул. Миле Јовановића бр. 1, Велика Плана     |                              |                                 |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                        |  | ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ<br>ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА И ПРЕСЕЦИ ЗГРАДЕ |                              |                                 |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                             |  | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                          |                              | БРОЈ ЦРТЕЖА<br><br><br><b>7</b> |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |  |                                                                       |                              |                                 |
| САРАДНИК                                                                                                                                                     |  |                                                                       |                              |                                 |
| ОДГОВОРНО ЛИЦЕ<br>ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дип.                                                                                                                    |  | РАЗМЕРА<br>1 : 200                                                    |                              | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>јуни 2023. год. |



|                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                   |                                 |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| ПРОЕКТИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“<br>улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД ПАЛАНКА                                                                                                                                                  |                                                                   | БРОЈ ПРОЈЕКТА<br>УП 2/2023      |             |
| <p align="center"><b>У Р Б А Н И С Т И Ч К И    П Р О Ј Е К А Т</b></p> <p align="center">за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде П + 4<br/>на катастарском парцелана 2941/2, 2142/1 и 2142/4 К.О. Велика Плана 1</p> |                                                                   |                                 |             |
| ИНВЕСТИТОР                                                                                                                                                                                                                         | „НИКО ГРУП“ д.о.о.<br>ул. Св. Јовановића бр. 1, Велика Плана      |                                 |             |
| ЦРТЕЖ                                                                                                                                                                                                                              | ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ<br>ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ |                                 |             |
| ОДГОВ. УРБАНИСТА                                                                                                                                                                                                                   | Н. Урошевић, дипл. инж. арх.                                      |                                 | БРОЈ ЦРТЕЖА |
| САРАДНИК                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                                 | 8           |
| САРАДНИК                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                                 |             |
| ОДГОВОРНО ЛИЦЕ<br>ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дип.                                                                                                                                                                                          | РАЗМЕР<br>1 : 200                                                 | ДАТУМ ИЗРАДЕ<br>јуни 2023. год. |             |