

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ВЕЛИКА ПЛАНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и грађевину, имовинско-правне
и комунално-стамбене послове

Датум: 11. 08. 2020. године

Број: 353-81/2020-III/06

На основу члана 63. *Закона о планирању и изградњи* („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС РС, 50/13 – одлука УС РС, 98/13 – одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020) и члана 83. *Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања* („Службени гласник РС“, бр. 32/19), Одељење за урбанизам и грађевину, имовинско-правне и комунално-стамбене послове Општинске управе општине Велика Пл

О Г Л А Ш А В А
ЈАВНУ ПРЕЗЕНТАЦИЈУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
за изградњу пословног објекта на кп бр 41 КО Велика Плана 1
општина Велика Плана

1. На јавну презентацију излаже се Урбанистички пројекат за изградњу пословног објекта на кп бр 41 КО Велика Плана 1, у улици Милоша Великог бр.17 у Великој Плани, урађен од Архитектонског бироа "ББ'Николе Пашића бб, Велика Плана, подносиоца захтева за потврђивање Урбанистичког пројекта Јовановић Драгана из Лозовика ул. ЈНА бр. 139.

2. Позивају се сва заинтересована физичка и правна лица да изврше увид у Урбанистички пројекат, као и да у току трајања јавне презентације доставе своје примедбе и сугестије у писаном облику, надлежном органу, Одељењу за урбанизам и грађевину, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Општинска управа општине Велика Плана, ул. Милоша Великог бр. 30, Велика Плана, путем писарнице Општинске управе, поштанском доставом или преко електронске поште на адресу: urbanizam@velikaplana.rs.

3. Лице овлашћено од стране надлежног органа за давање обавештења о садржају јавне презентације је Драгољуб Живковић тел. 062/80 80 80 5 или преко електронске поште: zivkovic.dragoljub1@gmail.com.

4. Јавна презентација Урбанистичког пројекта ће бити одржана у трајању од 7 дана, у периоду од 11. августа, до 18. августа, 2020. године у канцеларији бр. 52 на другом спрату у згради општине Велика Плана и на званичној интернет страни општине Велика Плана, у делу за оглашавање на интернет адреси: www.velikaplana.rs.

Одељење за урбанизам и грађевину,
имовинско-правне и комунално-стамбене послове



Arhitektonski Biro „BB“,
Nikole Pašića bb, 11320 Velika Plana
Tel/fax: 026/52-22-52
matični broj: 63393487
PIB: 108353738
tek. račun: 325-9500700032668-64

Broj: UP 01/20

Datum: jul, 2020.

URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA IZGRADNJU
POSLOVNOG OBJEKATA
na k.p.br. 41 KO Velika Plana 1
u Velikoj Plani

Dokument:

Urbanistički projekat za izgradnju poslovnog objekta
na k.p.br. 41 KO Velika Plana 1

Investitor:

Jovanović Dragan, Lozovik, Ul. JNA br. 139

Obradivač:

Arhitektonski biro BB, Velika Plana

Rukovodilac izrade projekta

Mirjana Đorđević, *dipl.ing.arh.*

Odgovorni urbanista, *licenca 200 0861 05*

Radni tim:

Ivan Bogdanović, *dipl.ing.arh.*

Vuk Kovačević, *master.ing.arh.*

Darko Bogdanović, *dipl.ing.grad.*

Direktor Arhitektonskog biroa BB

Ivan Bogdanović, *dipl.ing.arh.*

S A D R Ź A J

I Opšti deo

1. Rešenje o registraciji preduzeća
2. Rešenje o određivanju odgovornog urbaniste
3. Licenca odgovornog urbaniste

II Dokumentacija projekta

1. Projektni zadatak
2. Informacija o lokaciji br. 353-35/2020-III/06 od 11.03.2020. godine
3. Katastarsko topografski plan
4. Posebni uslovi i saglasnosti
 - Uslovi za projektovanje i priključenje na vodovod i kanalizaciju, JKP „Miloš Mitrović“ iz Velike Plane br. 2/189 od 02.07.2020. godine;
 - Uslovi za priključak na javni put - ulicu, JKP „Miloš Mitrović“ iz Velike Plane, broj 2/179/20 od 30.06.2020. godine;
 - Uslovi za projektovanje i priključenje na elktromrežu, ODS „EPS Distribucija“ doo iz Beograda, 11.04-176894/2-2020 od 07.07.2020. godine.

III Tekstualni deo

1. Povod i cilj izrade urbanističkog projekta
2. Pravni i planski osnov
 - 2.1 Pravni osnov
 - 2.2 Planski osnov
3. Obuhvat urbanističkog projekta
 - 3.1. Obuhvat i opis granice
 - 3.2 Lokacija
 - 3.3 Površina prostora tretirana urbanističkim projektom
4. Karakteristike prostora
 - 4.1 Postojeće stanje
 - 4.2 Fizičko geografske karakteristike terena
 - 4.3 Geomehanika i seizmika terena
5. Uslovi izgradnje
 - 5.1. Namena prostora
 - 5.2 Regulacioni elementi
 - 5.3. Nivelacioni elementi
 - 5.4. Saobraćajnice, pristup lokaciji i način parkiranja vozila
6. Numerički pokazatelji
 - 6.1. Bilans površina u okviru kompleksa i ostvareni numerički pokazatelji
 - 6.2. Spratnost objekta
7. Idejno rešenje i tehnički opis objekta
8. Način uređenja slobodnih i zelenih površina
 - 8.1 Zelenilo i slobodne površine
 - 8.2 Ogradjivanje parcele
 - 8.3 Evakuacija otpada
9. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu
 - 9.1 Vodosnabdevanje

- 9.2 Odvođenje otpadnih voda
- 9.3 Odvođenje atmosferskih voda
- 9.4 Elektroenergetska mreža
- 9.5 Gasovodna mreža
- 9.6 Telekomunikaciona mreža
- 10. Mere zaštite
 - 10.1 Zaštita nepokretnih kulturnih dobara
 - 10.2 Zaštita životne sredine
 - 10.3 Zaštita od elementarnih nepogoda
 - 10.4 Zaštita od požara
 - 10.5 Mere energetske efikasnosti
- 11. Uslovi izgradnje
 - 11.1. Opšti uslovi izgradnje
 - 11.2. Posebni uslovi izgradnje
- 12. Uslovi za sprovođenje urbanističkog projekta
- 13. Završne odredbe

IV Grafički deo

- Prilog 1 – Prikaz šire situacije
- Prilog 2 – Izvod iz PGR naselja Velika Plana
- Prilog 3 – Situacioni plan, regulaciono i nivelaciono rešenje
- Prilog 4 – Prikaz saobraćajnih površina
- Prilog 5 – Prikaz infrastrukturne mreže
- Prilog 6 – Prikaz pejzažnog uređenja
- Prilog 7 – Idejno arhitektonsko rešenje

Na osnovu Člana 60. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/18 i 31/19), a u skladu sa Planom generalne regulacije naselja Velika Plana („Međuopštinski službeni list“, br. 1/14 i 30/16), izrađuje se:

**URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA IZGRADNJU
POSLOVNOG OBJEKTA
na kat.parc.br. 41 K.O. Velika Plana 1**

1. Povod i cilj izrade urbanističkog projekta

Povod za izradu Urbanističkog projekta je namera investitora Jovanović Dragana iz Lozovika da u okviru jedinstvene celine – katastarske parcele br. 41 KO Velika Plana 1 izgradi, novi poslovni objekat (tehnički pregled motornih vozila, sa pratećim prostorijama, kancelarijama i sanitarnim prostorom) kao i prateće objekte (saobraćajnice i platoi, nedostajuća komunalna infrastruktura i sl.). Urbanističkim projektom definiše se arhitektonsko – urbanistički elementi za uređenje prostora koji treba da posluže kao osnova za izradu projektno-tehničke dokumentacije za izgradnju objekta.

Planom generalne regulacije naselja Velika Plana („Međuopštinski službeni list“, br. 1/14 i 30/16), za gradnju ove vrste i veličine objekata na predmetnoj lokaciji predviđena je izrada urbanističkog projekta, pa se u cilju realizacije planiranog objekta pristupilo izradi Urbanističkog projekta.

Katastarska parcela je približno četvorougao, trapezastog oblika sa užom stranom prema ulici, tako da svojim oblikom i veličinom, uz pažljivu analizu posmatranog prostora, ima preduslove za formiranje zaokružene urbanističke celine za predviđenu namenu, što se postiže ovim urbanističkim projektom.

Cilj izrade urbanističkog projekta je da se urbanističkom analizom i predloženim rešenjima definiše kapacitet lokacije u odnosu na fizičko geografske potencijale i važeću plansku dokumentaciju, da se odredi vrsta i tip objekata, odnosno idejno arhitektonsko-rešenje objekta, da se definišu regulaciona i osnovna nivelaciona rešenja, da se utvrdi način infrastrukturnog opremanja i definišu osnove parternog uređenja. Rešenja iz urbanističkog projekta predstavljaju osnov za izdavanje lokacijskih uslova, projektovanje i izgradnju objekata.

2. Pravni i planski osnov

Urbanistički projekat za izgradnju poslovnog objekta u Velikoj Plani, na k.p.br. 41 KO Velika Plana 1, izrađen je na zahtev investitora, a na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 72/09, 81/09-*ispr.* 64/10-Odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-Odluka US, 50/13-Odluka US, 98/13-Odluka US, 132/14, 145/14, 83/18 i 31/19).

2.1. Pravni osnov

- Zakon o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“, br. 72/09, 81/09-*ispr.* 64/10-Odluka US, 24/11, 121/12, 42/13-Odluka US, 50/13-Odluka US, 98/13-Odluka US, 132/14, 145/14, 83/18 i 31/19),
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja („Službeni glasnik Republike Srbije ” br. 32/19),

2.2. Planski osnov

- Plan generalne regulacije naselja Velika Plana („Međuopštinski službeni list“, br. 1/14 i 30/16).

Na osnovu člana 60. Zakona planiranju i izgradnji, urbanistički projekat izrađuje se kada je to predviđeno urbanističkim planom za potrebe urbanističko-arhitektonskog oblikovanja i urbanističko-arhitektonske razrade lokacije.

*Prema Planu generalne regulacije naselja Velika Plana, k.p.br. 41 KO Velika Plana 1 za koju se radi urbanistički projekat nalazi se u urbanističkoj celini **II - gradsko područje između infrastrukturnih koridora**, u zoni **12 – proizvodno-uslužna mešovita zona**.*

Predmetna parcela se nalazi uz Ulicu Miloša Velikog, u mešovitoj zoni.

U ovoj zoni je dozvoljena gradnja poslovnih objekata (u sklopu stambenih objekata ili samostalno) uz posebno utvrđena pravila građenja. Za sve vrste objekata jednako je definisana građevinska linija, i to - 5,00 m u odnosu na regulacionu liniju Ul. Miloša Velikog, kao i indeks zauzetosti parcele od 50 % i indeks izgrađenosti – max 2,00. Za poslovne objekte u ovoj zoni propisano je da rastojanje osnovnog gabarita objekta i granica susednih građevinskih parcela – bočnih i zadnje, bude najmanje 3,00 m, a udaljenost može biti i manja ukoliko investitor obezbedi saglasnost suseda.

Plan generalne regulacije naselja Velika Plana predviđa obaveznu izradu urbanističkog projekta za:

- za sve objekte poslovne namene u mešovitim zonama.

3. Obuhvat urbanističkog projekta

3.1. Obuhvat i opis granice

Urbanistički projekat se radi samo za jednu katastarsku parcelu, i to za k.p.br. 41 KO Velika Plana 1, pa su granice ove parcele ujedno i granice urbanističkog projekta. Ukupna površina parcele je 1295 m².

Parcela se svojom severozapadnom stranom graniči Ulicom Miloša Velikog na k.p.br. 2913/1. Sa severoistočne strane parcela se graniči sa k.p.br. 34, sa jugoistočne sa k.p.br. 40/2, a sa jugozapadne strane sa k.p.br. 42, sve u K.O. Velika Plana 1.

Parcela je četvorougao (trapeznog) oblika, sa severozapadnom međom (front prema Ul. Miloša Velikog) od 13,25 m, sa severoistočnom međom od 61,10 m, sa jugoistočnom međom od 29,69 m i sa jugozapadnom međom od 60,71 m.

3.2 Lokacija

Parcela se nalazi u Ulici Miloša Velikog, koja ima funkciju glavne naseljske saobraćajnice, i deo je državnog puta IIA reda 158. Ulica povezuje severni deo naselja sa radnim zonama sa centrom naselja i južnim delom naselja. Saobraćajnica ujedno omogućava lak pristup parceli iz celog naselja, a i okruženja (severni deo opštine Velika Plana, Žabari).

Građevinska parcela za koju se radi ovaj urbanistički projekat ima relativno nepovoljan oblik (trapez) i povoljan položaj, obzirom da se nalazi uz glavnu naseljsku saobraćajnicu – (ujedno i državni put IIA reda - 158).

3.3 Površina prostora tretirana urbanističkim projektom

Površina prostora tretirana Urbanističkim projektom predstavlja površinu kat. parc. br. 41 KO Velika Plana 1, i iznosi **1295 m²**.

4. Karakteristike prostora

4.1. Postojeće stanje

Parcela se nalazi u zoni planiranoj kao građevinsko zemljište – namena mešovita zona, a na njoj postoji objekat – stambena zgrada u veoma lošem građevinskom stanju koja je planirana za rušenje. Postojeći objekat nije priključen na komunalnu infrastrukturu (vodovod, kanalizacija, elektromreža). Na parceli nema trajnih zasada. Parcela ima status ostalog građevinskog zemljišta.

Obodna javna površine – Ulica Miloša Velikog, je uređena - asfaltirana, sa ivičnjacima, sa trotoarom koji s fizički oslanja na kolovoz, i sa neuređenim prostorom između trotoara i regulacione linije prema predmetnoj parceli.

Prema podacima nadležnih preduzeća, Ul. Miloša Velikog je opremljena elektroenergetskom, gasovodnom, vodovodnom i kanizacionom mrežom. U ulici postoje telekomunikacione instalacije.

4.2. Fizičko geografske karakteristike terena

Teren u obuhvatu urbanističkog projekta je u blagom nagibu (pad terena do 1,5% prema istoku) i deo je dolinskog dna Velike Morave. Dolinsko dno formirano je u osnovi rečnom erozijom na dluvijalnim rečnim nanosima. Površinske i podzemne vode generalno otiču prema istoku. Nivo podzemnih voda na konkretnoj lokaciji nije posebno ispitivan.

Na ovom prostoru nisu uočeni savremeni geodinamički procesi koji bi ugrožavali plansku upotrebu prostora, odnosno planirane objekte i aktivnosti.

Parcela za koju se radi urbanistički projekat nalazi se u području apsolutnih kota od 94,60 do 95,70 mnv, a u geomorfološkom smislu nema bitnijih obeležja.

4.3. Geomehanika i seizmika terena

Za potrebe izgradnje objekata i izrade urbanističkog projekta nije rađen geomehanički elaborat, a prilikom izrade projekta konstrukcije koristiće se ispitivanja rađena za potrebe urbanističkog plana. Na osnovu iskustava prilikom gradnje na predmetnoj parceli i okolnom

zemljištu, sastav tla i nosivost terena nisu ograničavajući faktor za lociranje i izgradnju objekata i odvijanje planirane delatnosti.

Prema seizmičkoj regionalizaciji Srbije i preporukama iz PGR Velika Plana, parcela se nalazi u VIII zoni MCS skale i u skladu s tim treba vršiti statičke proračune.

5. Uslovi izgradnje

5.1. Namena prostora

Na lokaciji koja je predmet ovog urbanističkog projekta planira se izgradnja poslovnog objekta, kao funkcionalne celine – objekat za tehnički pregled motornih vozila. Prostor za potrebe navedene namene se nalazi u prizemlju objekta, a na galeriji se nalazi magacinski prostor.

Objekat se locira uz severoistočnu među parcele, na udaljenosti od 3,00 m i na 13,00 m od regulacione linije ulice.

Objekat ima pristup sa Ulice Miloša Velikog (kolski i pešački prilaz) sredinom i sa južne strane fronta prema ulici. Parcela se ograđuje prema susednim parcelama na severoistoku, jugoistoku i jugozapaduzapadu. Prema ulici, približno na građevinskoj liniji postavlja se ograda, sa kapijama za ulaz vozila i pešaka.

5.2. Regulacioni elementi

Položaj i gabarit objekta u kompleksu prikazani su na grafičkom prilogu 3 – Situacioni plan, regulaciono i nivelaciono rešenje.

Postojeća regulaciona linija prema javnim saobraćajnicama – Ulici Miloša Velikog se definiše prema rešenjima iz PGR Velika Plana i ne menja se postojeće stanje. Pored međnih linija na severostoku, jugoistoku i jugozapadu, kao i pored građevinske linije na severozapadu kompleksa podiže se ograda, ali se svi elementi ograde smeštaju na posmatranoj parceli.

Svi objekti se lociraju unutar građevinske linije koja je definisana PGR-om naselja Velika Plana i iznosi min **5,00 m** u odnosu na postojeću regulacionu liniju prema Ul. Miloša Velikog. Građevinska linija na severoistoku, jugoistoku, i jugozapadu definisana je odredbama PGR Velika Plana (min 3,00 m).

Tabela 1: Građevinska linija - koordinate

Karakteristične tačke	Koordinate	
	Y	X
G1	7 506 810,90	4 910 629,68
G2	7 506 811,40	4 910 630,89
G3	7 506 815,42	4 910 638,86
G4	7 506 816,22	4 910 638,75
G5	7 506 817, 78	4 910 642,22

Objekat je postavljen jednom stranom na 3 m od severoistočne međe, a od regulacione linije udaljen je 13 m, što se uklapa u vrednosti propisane Planom generalne regulacije Velika Plana. Građevinska linija uz ulicu pruža se približno pravcem severoistok – jugozapad i paralelna je postojećoj regulacionoj liniji ulice (5 m).

Građevinska linija - položaj ograde približno se poklapa sa definisanom građevinskom linijom ulice.

Položaj objekta uglavnom prati položaj severoistočne međe, tako da je objekat paralelan severoistočnoj međi.

Položaj objekata definisan je koordinatama karakterističnih tačaka.

Tabela 2: *Regulacioni elementi objekata*

	Objekat	Karakteristične tačke	Koordinate	
			Y	X
1	Poslovni objekat	T1	7 506 819,56	4 910 628,18
		T2	7 506 823,17	4 910 636,42
		T3	7 506 845,15	4 910 626,79
		T4	7 506 841,54	4 910 618,55
	Ograda prema ulici	T5	7 506 638,36	4 908 326,63
		T6	7 506 649,69	4 908 328,76

Položaj i dimenzije zgrade i ostalih objekata (saobraćajnica i platoa) definisan je kotiranjem na grafičkom prilogu.

5.3. Nivelacioni elementi

Kote terena kreću se od 95,70 mnv na zapadnom delu parcele, do 94,60 mnv u istočnom delu parcele. Kolske i pešačke saobraćajnice unutar kompleksa, uglavnom prate ovaj nagib terena, a površinske vode usmeravaju ka zelenim površinama i slivniku koji površinske vode vodi ka upijajućem bunaru. Pešački plato oko objekta trgovine je zaravnjen zbog lakšeg pristupa objektu i njegove same funkcije (tehnički pregled motornih vozila).

Kota poda prizemlja objekata (konstrukcijska) iznosi 95,30 mnv. Nivelete saobraćajnica prilagoditi koti poda prizemlja kako bi se obezbedio nesmetan prilaz vozila prostoriji za tehnički pregled vozila. Ovako definisana kota poda prizemlja omogućuje minimalno izvođenje zemljanih radova na parceli (planiranje zemljišta).

Ostali nivelacioni elementi objekta (spratnost, visine venca i slemena) prikazani su u tački 3.4.3. - Idejno rešenje i tehnički opis objekata. Nagib saobraćajnica i parkinga je 0,5 % - 1,5 %, poprečni nagib do 2 % čime se omogućava usmeravanje kišnih voda prema linijskom slivniku - rigoli ili atmosferskoj kanalizaciji koji vode u upijajući bunar i zelene površine na parceli.

Nivelete ivičnjaka koji odvajaju zelene površine su max +15 cm u odnosu na niveletu platoa.

Pešački trotoar se formira oko objekta, kao i za pristup parking prostoru.

5.4. Saobraćajnice, pristup lokaciji i način parkiranja vozila

Saobraćajnice unutar kompleksa ovim urbanističkim projektom rešene su prema grafičkom prilogu br. 4 – Prikaz saobraćajnih površina.

Da bi ukrštanje prilaza parceli sa trotoarom bilo što manje, moguća su samo leva skretanja za ulaz i izlaz iz parcele za teretna vozila, a za putnička vozila moguća su i leva i desna skretanja. Na prostoru ukrštanja trotoara i prilaza, kretawe pešaka ima prednost, a spoj trotoara i prilaza izvesti bez naglih denivelacija. Ovaj režim kretanja mora biti naznačen horizontalnom i vertikalnom signalizacijom.

Položaj saobraćajnica definisan je na grafičkom prilogu br. 4 Prikaz saobraćajnih površina - temenima, osovinama i regulacionim širinama saobraćajnica unutar kompleksa i elementima za definisanje parkinga i pešačkih komunikacija.

Tabela 3: *Regulacioni elementi saobraćajnica*

	Saobraćajnica	Karakteristične tačke	Koordinate		Niveleta mnv
			Y	X	
2	Kolska saobraćajnica za teretna i putnička vozila sa parkingom za putnička vozila	S1	7 506 807,80	4 910 634,84	95,40
		S2	7 506 851,99	4 910 598,33	95,18
		S3	7 506 862,90	4 910 616,15	95,26
		S4	7 506 809,83	4 910 638,88	95,40
		S5	7 506 830,68	4 910 617,88	95,25
		S6	7 506 844,31	4 910 606,62	95,20

Interne saobraćajnice unutar kompleksa poslovnog objekta komuniciraju sa javnom putnom mrežom preko Ulice Miloša Velikog koja se pruža severozapadnim obodom kompleksa. Priključak na ulicu izvodi se direktno sa kolovoza ulice, obaranjem ivičnjaka u širini od 10,00 m.

a) Unutar kompleksa dominira kolska saobraćajnica koja je u funkciji planiranog novog poslovnog prostora (prilaz zaposlenih i prilaz vozila koja idu na tehnički pregled). Interna saobraćajnica se nalazi južno i istočno od planiranog objekata i obezbeđuje jednosmerno kretanje i direktan pristup objektu sa zadnje strane (ulaz u prostoriju za tehnički pregled motornih vozila) kao i izlaz iz objekta i prilaz ulici ispred objekta. Interna saobraćajnica je širine 3 m, sa proširenjem kod okretnice i prilaza u sam objekat i omogućava nesmetan prilaz objektu prilikom eksploatacije objekta. Ova interna saobraćajnica u funkciji je obavljanja delatnosti na parceli.

Ulaz u kompleks za motorna vozila vrši se preko ulazne kapije i prilaza širine 3,00 m koji se nalazi na definisanom mestu, na udaljenosti 0,50 m od jugozapadne međe parcele. Izlaz sa parcele obezbeđuje se preko izlazne kapije širine 5,00 m, koja se locira u pravcu kretanja vozila iz prostorije za tehnički pregled. Na ovaj način omogućava se racionalno korišćenje saobraćajnice unutar kompleksa i njeno povezivanje sa obodnom saobraćajnicom - ulicom.

Kretanje vozila kroz kompleks se planira organizovanjem jednosmernog kretanja teretnih i putničkih vozila, eventualno sa manevrisanjem u zoni ulaza u prostoriju za tehnički pregled (zavisno od vozila). Putnička vozila korisnika objekta (zaposleni i komitenti) imaju prilaz sa ulazne kapije uz Ulicu Miloša Velikog kako bi stigla do parking mesta. Sa parking mesta, vozilo preuzimaju zaposleni, i nakon izvršenog tehničkog pregleda, vozilo predaju komitentu ispred izlazne kapije. Procenjeni intezitet kretanja putničkih vozila kroz kompleks, kao i blizina parkinga za putnička vozila ulaznim kapijama omogućava nesmetano i bezbedno kretanje putničkih vozila kroz kompleks. Parking prostor planiran je za komitente, eventualno za zaposlene.

Prilikom projektovanja i izvođenja internih saobraćajnica potrebno je, dopunski, usmeriti i organizovati kretanje vozila horizontalnom signalizacijom na internim saobraćajnicama.

Interne kolske saobraćajnice i platoi rade se od asfalta. Od zelenih površina i trotoara - platoa oko i ispred objekta odvojene su ivičnjacima. Interne kolske saobraćajnice i platoe treba projektovati i izvoditi sa uzdužnim i poprečnim nagibima do 2,0 % prema otvorenim rigolama ili kišnoj kanalizaciji uz unutrašnji obod saobraćajnice kako bi se površinske vode sa saobraćajnice bezbedno odvele do recipijenta.

b) Pešačke komunikacije unutar kompleksa se javljaju u manjem obimu. Trotoar, odnosno pešački pristup odvojen ivičnjacima i parapetom je planiran oko objekta i kao pristup sa parking prostora objektu. Pešačke komunikacije mogu da se izdvoje denivelisanim trotoarom ili drugom materijalizacijom (kamen, keramika, behaton ploče) ili oznakama na platou kako bi se doprinelo atraktivnijem izgledu upravne zgrade. Pešačke komunikacije se rade od asfalta, kamena, betona ili keramike.

c) Parking prostori se rade od asfalta, u nivou sa internim komunikacijama, kako bi se olakšalo parkiranje. Na parceli se planira 5 parking mesta za putnička vozila dimenzija 5,00 x 2,50 m. Broj parking mesta za putnička i teretna vozila je definisan prema procenjenim potrebama investitora i normativima iz PGR Velika Plana (1PM/70m² za putnička vozila ili 1PM/200m² za teretna vozila). Ukupna površina planiranog objekata na parceli (BRGP) iznosi 309 m², a planirana parking mesta, prema navedenim kriterijumima, pokrivaju 350 m², što znači da su ispoštovane propisane norme iz PGR Velika Plana. Sva parking mesta su na parceli investitora. Lokacije i položaj parking mesta omogućavaju namensko parkiranje vozila po pojedinim namenama – za komitente i za zaposlene.

Sve interne saobraćajnice se propisno obeležavaju horizontalnom i vertikalnom signalizacijom (razdelne trake, smerovi, parking prostori, objekti).

6. Numerički pokazatelji

6.1. Bilans površina u okviru kompleksa i ostvareni numerički pokazatelji

Urbanistički projekat i arhitektonska rešenja objekta koji se planiraju unutar kompleksa imaju sledeće veličinske karakteristike potrebne za određivanje bilansa površina:

- površina kompleksa	1295 m ²
- bruto površina osnove planiranog objekata	216 m ²
- BRGP planiranih objekata	309 m ²
- indeks zauzetosti parcele	16,68 %
- indeks izgrađenosti parcele	0,24

Na građevinskoj parceli, urbanističkim projektom definisana je sledeća namena površina:

Tabela 4. Namena površina

	Namena površina	Površina (m ²)	%
1	Objekat	216	16,68
2	Kolske komunikacije	521	40,23
3	Pešačke komunikacije	82	6,33
4	Parking za putnička vozila	78	6,02
5	Travnjak i zemljane površine	398	30,74
	UKUPNO	1295	100,00

Indeks zauzetosti parcele je 16,68 %, što je u granicama planiranih vrednosti iz Plana generalne regulacije naselja Velika Plana (max 50 %), a indeks izgrađenosti je 0,24, što je u granicama planiranih vrednosti za ovu zonu (max 2,0). Travnjak i uređeno pejzažno zelenilo zauzimaju na parceli 30,74 %, što je takođe u granicama propisanim Planom generalne regulacije. Kompleksom, u arhitektonskom smislu, dominira objekat – poslovni objekat sa prostorijama za tehnički pregled motornih vozila sa sa pratećim prostorom u prizemlju i sa magacinskim prostorom na galeriji objekta (iznad kancelarijskog prostora).

Na kompleksu se planira samo jedan nadzemni objekat. Objekat je u funkciji obavljanja poslovne delatnosti (tehnički pregled motornih vozila). Veličinske karakteristike objekta prikazane su u Tabeli 5.

Tabela 5: *Objekat*

	Objekat	Dimenzije (m¹)	BRGP (m²)	Spratnost
1	Poslovni objekat	24,00 x 9,00	309	P + galerija
	U K U P N O		309	P + galerija

6.2 Spratnost objekta

Poslovni objekat je planirane spratnosti „P“ (prizemlje) sa galerijom na delu objekta, sa kotom slemena na visini +6,39m (u odnosu na kotu poda prizemlja +/-0,00).

7. Idejno rešenje i tehnički opis objekta

- poslovni objekat

Objekat se projektuje kao slobodno stojeći objekat, spratnosti P (sa galerijom na delu objekta), sa poslovnim prostorom u prizemlju (prostorija za tehnički pregled vozila, 4 kancelarije, čekaonica za stranke, sanitarni čvor) i magacinskim prostorom na galeriji.

Gabarit objekta u osnovi je 24,00 x 9,00 m, visina objekta (sleme) prizemnog dela je 6,39 m. Kota poda prizemlja je na 95,30 mnv. Visina prostorije za tehnički pregled – do donjeg pojasa rešetke je je 4,80 m, a korisna visina kancelarija 2,70 m. Korisna visina galerije je 2,05 do 2,90 m

Konstrukcija: Objekat se projektuje kao čelična jednobrodna konstrukcija.

Temelji su samci od nabijenog betona.

Krovna konstrukcija je od metalnih profila, a krov je jednovodan, zaklonjen atikom. Krov je sa termo i hidroizolacijom.

Zidovi: Zidovi su sa alubond pločama. Pregradni zidovi su takođe od alubond ploča d=10 cm.

Krovna konstrukcija: Izvodi se metalna krovna konstrukcija, krovni pokrivač TR lim.

Temelji: Svi temelji se izvode od nabijenog betona, kao samci, u svemu prema statičkom proračunu i datoj osnovi. Ispod svih temelja treba postaviti sloj šljunka d=10cm.

Podovi: Završni podovi se izvode u zavisnosti od namene prostorije.

U prostoriji za tehnički pregled podovi su od ferobetona, u ostalim prostorijama od keramičkih pločica. Svi podovi se postavljaju preko cementne košuljice koja je armirana žičanom armaturom.

U sanitarnim čvorovima izvesti obavezno hidroizolacioni sloj. U podovima na tlu izvesti hidroizolacioni sloj između dva sloja nabijenog betona.

Obrada unutrašnjih zidova i plafona: alubond ploče.

Obrada fasadnih zidova: Obrada fasade je alubond ploče.

Horizontalna i vertikalna hidroizolacija: Horizontalna izolacija u sanitarnim čvorovima se sastoji od jednog hladnog premaza, jednog vrućeg premaza, kondora 4 i još jednog vrućeg premaza.

Stolarija i bravarija: Stolarija je aluminijumska ili PVC. Stolarija je zastakljena termopan staklom sa odgovarajućim termoizolacionim svojstvima. Zaštita od sunca su žaluzine ili trakaste zavese iznutra.

Instalacije: Od instalacija, objekat ima sledeće instalacije: instalacija vodovoda, instalacija kanalizacije, elektro instalacije, internet instalacije i druge potrebne instalacije.

Struktura površina

U objektu se nalazi poslovni prostor, sa približnim veličinama i strukturom

prikazanim u Tabeli 6.

Tabela 6: *Struktura površina*

	Prostorije	Namena prostora	Neto površina (m²)
	Prizemlje		205,10
1	<i>Prostorija za tehnički pregled</i>	Tehnički pregled	119,04
2	<i>Kancelarija za delove</i>	-	15,16
3	<i>Hodnik i stepenište</i>	-	11,18
4	<i>WC</i>	-	2,39
5	<i>Kancelarija za registraciju</i>	-	14,41
6	<i>Kancelarija za osiguranje</i>	-	14,43
7	<i>Kancelarija za pregledače administr.</i>	-	14,43
8	<i>Čekaonica za stranke</i>	-	14,06
	Galerija		81,56
1	<i>Magacin</i>	-	81,56
	UKUPNO		286,66

Sve prostorije su u funkciji osnovne namene poslovnog prostora – tehnički pregled motornih vozila.

8. Način uređenja slobodnih i zelenih površina

8.1 Zelenilo i slobodne površine

Zelene površine unutar kompleksa zauzimaju 30,74%. Visoki kvalitet održavanja zelenih površina – naročito zelenilo ispred objekta, prema Ul. Miloša Velikog postići će veći pozitivni vizuelni efekat.

Zelene površine su raspoređene u dve veće celine:

- travnjak jugozapadno i jugoistočno od objekta. Zasejava se odgovarajućom smešom travnog bilja i sa par sadnica listopadnog drveća (crvenolisni hrast – *Quercus borealis*, npr.) – voditi računa da se visoko drveće ne sadi u blizini interne infrastrukturne mreže;
- travnjak severoistočno od objekta – do regulacione linije i međe sa susednom parcelom, zasejava se travom sa mestimičnom sadnjom žbunastih formacija (*Forsitia sp.*, *Spirea sp.* i sl.) i niskog zimzelenog drveća (*Thuja sp.*).

Sve zelene površine su jasno definisane i ivičnjacima odvojene od parkinga, pešačkih staza i internih kolskih saobraćajnica.

Interne kolske saobraćajnice i plato rade se od asfalta ili armiranog betona. Od zelenih površina i trotoara oko i ispred objekta, odvojene su ivičnjacima.

Pešačke komunikacije mogu da se izdvoje denivelisanim trotoarom ili drugom materijalizacijom (kamen, keramika, behaton ploče) ili oznakama na platou kako bi se doprinelo atraktivnijem izgledu upravne zgrade. Pešačke komunikacije se rade od asfalta, kamena, betona ili keramike.

Parking prostori se rade od asfalta, u nivou sa internim komunikacijama, kako bi se olakšalo parkiranje.

8.2 Ogradjivanje parcele

Planira se ograđivanje celog kompleksa. Ograda može biti zidana do visine do 0,90 m ili transparentna visine do 1,40 m. Ograda se radi od metalnih, vertikalno postavljenih i uokvirenih profila, sa zidanim ili betonskim parapetom visine do 90 cm. Ulazna kapija se radi od istovetnih metalnih profila kao ograda i to kao klizeća kapija. Na parceli je planiran kolski ulaz širine 8,50 m.

Ograda prema Ulici Miloša Velikog na severozapadu postavlja se približno uz građevinsku liniju kako je definisano ovim urbanističkim projektom, tako da svi elementi ograde budu na parceli investitora. Ulazna kapija je naj način uvučena u parcelu kompleksa i formira se plato za lakši ulaz i izlaz motornih vozila sa parcele.

8.3 Evakuacija otpada

Obzirom na namenu kompleksa – poslovni prostor (tehnički pregled vozila), ne očekuju se značajne količine komunalnog otpada, ali se iz procesa odvijanja delatnosti u kompleksu mogu očekivati izvesne količine ambalažnog otpada. Za odlaganje komunalnog otpada koristiti tipske kontejnere zapremine 1100 l, dimenzija 1,40 x 1,20 x 1,45 m koji će biti smešten na platou pored ulazne kapije. Na prostoru pored platoa, u zapadnom delu, mogu se obezbediti sudovi i prostor za eventualno prikupljanje otpada za reciklažu (plastika i drugi materijali od ambalaže).

Mesto za privremeno odlaganje komunalnog otpada i sekundarnih sirovina treba da bude vizuelno zaštićeno, asfaltirano i higijenski održavano da ne dođe do rastura otpada, zagađenja zemljišta i podzemnih voda i negativnog estetskog doživljaja kompleksa.

Periodika iznošenja otpada treba da se utvrdi na osnovu potreba i taj posao treba poveriti odgovarajućoj i ovlašćenoj firmi.

9. Način priključenja na infrastrukturnu mrežu

9.1 Vodosnabdevanje

Na lokaciji poslovnog objekta postoji javna vodovodna mreža, pa se snabdevanje vodom planira sa distributivne vodovodne mreže u Ul. Miloša Velikog. Prema izdatim uslovima za priključak na vodovodnu mrežu, za potrebe planiranih objekata radiće se i novi priključak Ø50mm, prevashodno za potrebe sanitarne vode.

Nova vodovodna instalacija se radi od PVC vodovodnih cevi atestiranih na pritisak do 10 bara. Vodovodne instalacije se polažu na minimalnoj dubini od 80 cm. Profil cevi projektovati prema potrebama objekata.

Šaht za vodomer je gabarita 100x100x130cm i postavlja se na najviše 2 m udaljenosti od planirane regulacione linije, na parceli investitora. Ispred i iza vodomera postaviti ventile.

Nakon puštanja u rad instalacija u novim prostorijama treba proveriti dimenzije, vrste i ostale performanse vodomera.

9.2 Odvođenje otpadnih voda

Na posmatranoj lokaciji postoji javna kanalizaciona mreža, pa se prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda iz poslovnog objekta planira kanalizacionim sistemom koji se sastoji od kanalizacione mreže i revizionih šahtova koji su već izvedeni, a recipijent je gradska kanalizaciona mreža Ø 700, prosečne dubine 1,6 m – prema posebnim uslovima nadležnog komunalnog preduzeća.

Kanalizaciona mreža se izvodi od PVC cevi min Ø 110 mm. Kanalizaciona mreža se izvodi sa padovima max 1,0%, i relativnom dubinom od min 100 cm. Priključak na gradsku kanalizacionu mrežu može se izvesti od PVC cevi max Ø 160 mm.

Pre upuštanja u gradsku kanalizacionu mrežu, na parceli investitora se izvodi reviziona šahta min 100 x 100 cm čistog otvora, sa ugrađenom nepovratnom klapnom. Ukoliko nivelete ulične kanalizacije ne dopuštaju gravitacioni priključak, izvodi se šahta za prepumpavanje na izlazu sa parcele.

U kanalizacionu mrežu ne mogu se upuštati atmosferske vode sa parcele, čvrsti otpad, niti tehnološke otpadne vode bez posebnih uslova i saglasnosti nadležnog komunalnog preduzeća.

9.3 Odvođenje atmosferskih voda

Zbog velike površine krovova i asfaltiranih platoa, u kompleksu se mogu očekivati značajne količine atmosferskih voda (naročito kod kratkotrajnih padavina jačeg inteziteta). Atmosferske vode se sistemom oluka i snegobrana (sa objekata) usmeravaju na saobraćajnice oko objekata i zelene površine na parceli. Sistemom rigola i kišne kanalizacije, poprečnim i uzdužnim nagibima saobraćajnica i platoa, atmosferske vode se usmeravaju ka zelenim površinama u kompleksu i upijajućem bunaru koji se takođe locira unutar kompleksa, u istočnom delu parcele.

Projektom saobraćajnica i platoa treba rešiti način i kapacitete elemenata za prikupljanje i odvođenje atmosferskih voda. Atmosferske vode sa kompleksa ni na koji način ne smeju ugroziti okolne javne površine (ulicu) niti okolno ostalo građevinsko zemljište.

9.4 Elektroenergetska mreža

Snabdevanje električnom energijom kompleksa vršiće se sa postojećeg mreže u Ulici kneza Lazara.

Priključak objekta na elektroinstalacije se izvodi podzemnim putem. Postoje uslovi za priključak - prema uslovima nadležne elektrodistribucije.

Merenje utroška obezbeđuje je preko brojila koje se postavlja na objektu, ili po uslovima elektrodistribucije.

Osvetljenje kompleksa, kao i spoljno osvetljenje objekata može se vršiti sa rasvetnih tela koji se postavljaju na sam objekat.

9.5 Gasovodna mreža

Snabdevanje kompleksa prirodnim gasom moguće je obezbediti sa distributivne gasovodne mreže pritiska 4 bara, koja se pruža u Ulici Miloša Velikog.

U ovom trenutku investitor ne iskazuje interes za priključivanje objekta na gasovodnu mrežu, obzirom na male potrebe za toplotnom energijom.

9.6 Telekomunikaciona mreža

U neposrednoj blizini kompleksa, u uličnom pojasu postoji optički TK kabl, a eventualno priključenje kapaciteta na fiksnu kablovsku mrežu, radiće se po iskaznoj potrebi investitora koja sada ne postoji, a po posebnim uslovima nadležnih organizacija.

Razradom projektne dokumentacije, precizno će se utvrditi i definisati svi tehnički elementi infrastrukturne mreže.

10. Mere zaštite

10.1 Zaštita nepokretnih kulturnih dobara

Na lokaciji za koju se radi urbanistički projekat nema evidentiranih nepokretnih kulturnih dobara (izvor: Plan generalne regulacije naselja Velika Plana – Zaštita kulturnih dobara). Ukoliko se prilikom iskopa temelja ili rovova za polaganje mreže infrastrukture otkriju tragovi arheoloških nalaza, investitor je dužan da odmah obustavi dalje izvođenje radova i da o tome obavesti Regionalni zavod za zaštitu spomenika kulture u Smederevu.

10.2 Zaštita životne sredine

Odvijanjem planiranih poslovnih aktivnosti u kompleksu (tehnički pregled motornih vozila), ne očekuju se veći negativni uticaji na elemente životne sredine (na zemljište, podzemne vode i vazduh).

Zaštitu od buke (spoljašnje i unutrašnje) rešiti tako što treba kroz projektovanje i izgradnju objekata primeniti materijale za odgovarajuću zvučnu zaštitu.

Mere zaštite od jonizujućeg zračenja nisu potrebne, jer se u kompleksu ne predviđa rad sa radioaktivnim materijama. Gromobranske instalacije, izvesti bez radioaktivnih materijala.

U skladu sa Uredbom o utvrđivanju liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu („Službeni glasnik RS“, br. 84/05), izgradnja planiranog objekata ne predstavlja projekte (Lista II) za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu.

10.3 Zaštita od elementarnih nepogoda

Zemljotresi - Objekat mora da bude kategorisan i realizovan u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima. Kompleks se nalazi u VIII zoni MCS skale i u skladu s tim treba vršiti statičke proračune.

Olujni vetrovi - Krovnu konstrukciju objekta, koja je zbog svoje velike površine, posebno osetljiva na olujne vetrove, projektovati sa uticajem maksimalno zabeleženih brzina vetrova na ovom području.

Udar groma - Gromobranska zaštita vrši se postavljanjem gromobrana na objekat. Gromobranska instalacija na objektu, mora biti takva da efikasno štiti ceo kompleks. Za gromobrane se ne smeju koristiti materijali sa štetnim jonizujućim zračenjem.

Intezivne snežne i kišne padavine - Krovnu konstrukciju dimenzionisati na opterećenje od maksimalno zabeleženih snežnih padavina. Elemente za prihvatanje i odvođenje atmosferskih voda (oluci, rigole, kišne kanalizacije, upijajući bunari) dimenzionisati prema maksimalnim prosečnim godišnjim jednosatnim padavinama.

Poplave i podzemne vode - Poplave u poslednjem veku na ovom području nisu zabeležene pa se ne predviđaju posebne mere zaštite. Pojava podzemnih voda na površini je moguća. Mera zaštite je ujednačavanje kote poda objekta na koti 95,30 mnnv i usmeravanje atmosferskih voda ka zelenim površinama.

10.4 Zaštita od požara

Lokacija kompleksa je povoljna sa aspekta protivpožarne zaštite, jer se nalazi u samom naselju Velika Plana, što znači da je najbliža vatrogasna stanica udaljena oko 1700 m (Velika Plana). Unutar kompleksa objekat je postavljen povoljno za intervenciju vatrogasnih vozila, jer se objektu može prići neposredno sa ulice i platoa i saobraćajnice koji se pružaju ispred objekta. Plato i saobraćajnica oko objekata ujedno predstavljaju i protivpožarni put za kretanje vatrogasnih vozila i evakuaciju.

U objektu je neophodno rasporediti dovoljan broj aparata za gašenje požara. Raspored i tip aparata za suvo gašenje početnih požara biće definisani u protivpožarnom elaboratu pri izradi tehničke dokumentacije.

Objekat mora biti realizovan u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara („SL. Glasnik RS“, br. 111/09 i 20/15).

10.5 Mere energetske efikasnosti

Prilikom projektovanja i izvođenja objekta pridržavati se propisanih standarda u oblasti toplotne i zvučne zaštite, kao i Pravilnika o energetske efikasnosti zgrada. U tom smislu, u postupku izrade tehničke dokumentacije, neophodna je izrada Elaborata energetske efikasnosti.

Za zagrevanje radnog prostora i kao energent u tehnološkom procesu treba koristiti najekonomičnije i ekološki i energetski najracionalnije izvore (prirodni gas, eventualno električna energija), a kod rasvete svetiljke sa racionalnim utroškom energije u odnosu na stepen osvetljenja.

11. Uslovi izgradnje

11.1. Opšti uslovi izgradnje

Pre početka radova na planiranom objektu, potrebno je pribaviti Lokacijske uslove, zatim uraditi Projekat za građevinsku dozvolu prema Lokacijskim uslovima i pribaviti Građevinsku dozvolu. Nakon odabira izvođača treba prijaviti početak radova. Za izvođenje radova obezbediti stručni nadzor, a nakon završetka radova pribaviti upotrebnu dozvolu.

Lokacijske uslove i građevinsku dozvolu izdaje Opštinska uprava opštine Velika Plana,. Početak izvođenja radova se prijavljuje, a geodetski snimak temelja dostavlja, takođe, ovom organu. Izradu projektne dokumentacije, izvođenje građevinskih radova, kao i nadzor pri izgradnji objekata poveriti stručnom i ovlašćenom licu (odgovornom projektantu, odnosno izvođaču radova), u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, , 81/09-*ispr.* 64/10-*Odluka US*, 24/11, 121/12, 42/13-*Odluka US*, 50/13-*Odluka US*, 98/13-*Odluka US*, 132/14, 145/14, 83/18 i 31/19).

11.2. Posebni uslovi izgradnje

U postupku izrade ovog urbanističkog projekta pribavljeni su i korišćeni sledeći elaborati, uslovi (mišljenja) nadležnih organizacija:

- Uslovi za projektovanje i priključenje na vodovod i kanalizaciju, JKP „Miloš Mitrović“ iz Velike Plane br. 2/189 od 02.07.2020. godine;
- Uslovi za priključak na javni put - ulicu, JKP „Miloš Mitrović“ iz Velike Plane, broj 2/179/20 od 30.06.2020. godine;
- Uslovi za projektovanje i priključenje na elktromrežu, ODS „EPS Distribucija“ doo iz Beograda, broj 11.04-176894/2-2020 od 07.07.2020. godine.

12. Uslovi za sprovođenje urbanističkog projekta

Realizacija planiranih sadržaja (izgradnja objekta) odvijace se u jednoj fazi. Izgradnja pratećih saobraćajnica i untašnje mreže komunalnih instalacija se izvodi prilikom gradnje objekta.

Prilikom izrade Projekata za izvođenje pojedinih sadržaja i samog objekta, moguća su manja odstupanja u gabaritu i niveletama, kao i u arhitektonskom rešenju koja bitno ne utiču na koncepciju utvrđenu urbanističkim projektom.

Ukoliko se prilikom izrade projekata saobraćajnice i platoa (određivanje uzdužnih i poprečnih nagiba) i infrastrukture dodje do racionalnijih i kvalitetnijih rešenja, može se odstupiti od rešenja definisanih urbanističkim projektom, uz obavezu da se zadovolje funkcionalne potrebe objekta za opremanje infrastrukturom kako je predviđeno urbanističkim projektom.

13. Završne odredbe

Rešenja definisana ovim Urbanističkim projektom **u skladu su** sa Pravilima regulacije za privredne objekte (tercijarne delatnosti – usluge i dr.) koji su utvrđeni važećim Planom generalne regulacije naselja Velika Plana („Međuopštinski službeni list“, br. 1/14 i 30/16).

Urbanistički projekat izgradnje poslovnog objekta u Velikoj Plani urađen je u 3 istovetna primerka u analognom obliku, od kojih su 1 (jedan) primerak kod investitora Jovanović Dragana, 1 (jedan) primerak u arhivi Opštinske uprave opštine Velika Plana i 1 (jedan) primerak u Odeljenju za urbanizam i građevinu, imovinsko-pravne i komunalno stambene poslove.

Odgovorni urbanista:

Mirjana Đorđević, *dipl.ing.arh.*
Licenca 200 0861 05

URBANISTIČKI PROJEKAT ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA na k.p.br. 41 KO Velika Plana 1

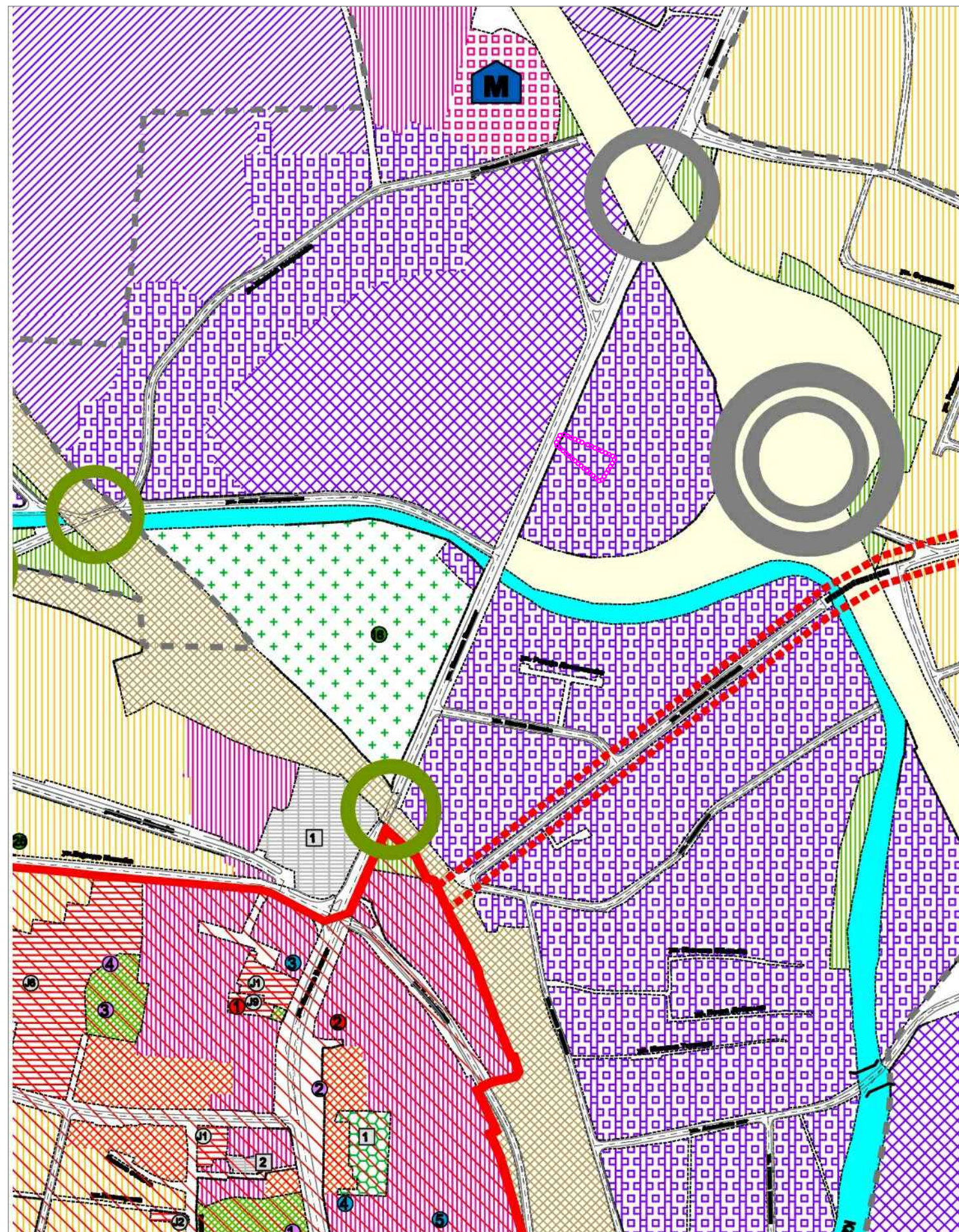
- Prikaz šire situacije -



LEGENDA

----- granica urbanistickog projekta

 Biro BB Velika Plana birobb90@gmail.com		INVESTITOR Jovanović Dragan Lozovik		OBJEKT Poslovni objekat u Velikoj Plani	
AUTOR	Arhitektonski biro BB Velika Plana, Nikole Pašića 41		PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT Prikaz šire situacije	
ODGOVORNI URBANISTA	Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.		CRTEŽ		
SARADNICI	Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh. Vuk Kovačević, mast.ing.arh.		FAZA		
MESTO	Velika Plana	DATUM	jul 2020.	BROJ PROJEKTA	UP 1/20
		RAZMERA	1 : 5.000	LIST BROJ	01



URBANISTIČKI PROJEKAT **ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKTA** **na k.p.br. 41 KO Velika Plana 1**

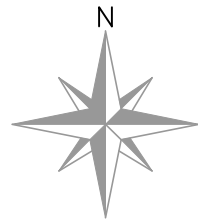
- Izvod iz PGR Velika Plana -

LEGENDA

----- granica urbanistickog projekta

- за остале намене	
Становање	Мешовита зона
Породично становање	Комерцијалне делатности
Вишепородично становање	Туризам и угоститељство
Привређивање	Риболовачки центар "Моравац"
Радна зона	Црква
Сервисна зона	Ветеринарска станица

Биро ББ Velika Plana birobb90@gmail.com		INVESTITOR Jovanović Dragan Lozovik	OBJEKT Poslovni objekat u Velikoj Plani
AUTOR	Arhitektonski biro BB Velika Plana, Nikole Pašica 41	PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT
ODGOVORNI URBANISTA	Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.	CRTEZ	
SARADNICI	Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh. Vuk Kovačević, mast.ing.arh.	FAZA	Izvod iz PGR Velika Plana
MESTO	Velika Plana	DATUM	jul 2020.
BROJ PROJEKTA	UP 1/20	RAZMERA	1 : 5.000
LIST BROJ	02		



URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKATA
na k.p.br. 41 KO Velika Plana 1

POLOŽAJ OBJEKTA

teme	Y	X
T1	7 506 819, 56	4 910 628, 18
T2	7 506 823, 17	4 910 636, 42
T3	7 506 845, 15	4 910 626, 79
T4	7 506 841, 54	4 910 618, 55
T5	7 506 811, 24	4 910 629, 50
T6	7 506 816, 78	4 910 642, 64

LEGENDA

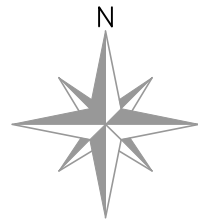
Simbol	Opis
	Granica obuhvata UP-a
41	Broj katastarske parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
94.69	Postojeća visinska kota terena
	Novoplanirana visinska kota
	Prizemlje objekata
	Gabarit galerije
	Temena objekta
	Temena građevinske linije
	Ograda
	Interna saobraćajnica
	Pešačke komunikacije
	Parking prostor putničkih vozila
	Ulaz u kompleks

POLOŽAJ GRAĐEVINSKE LINIJE

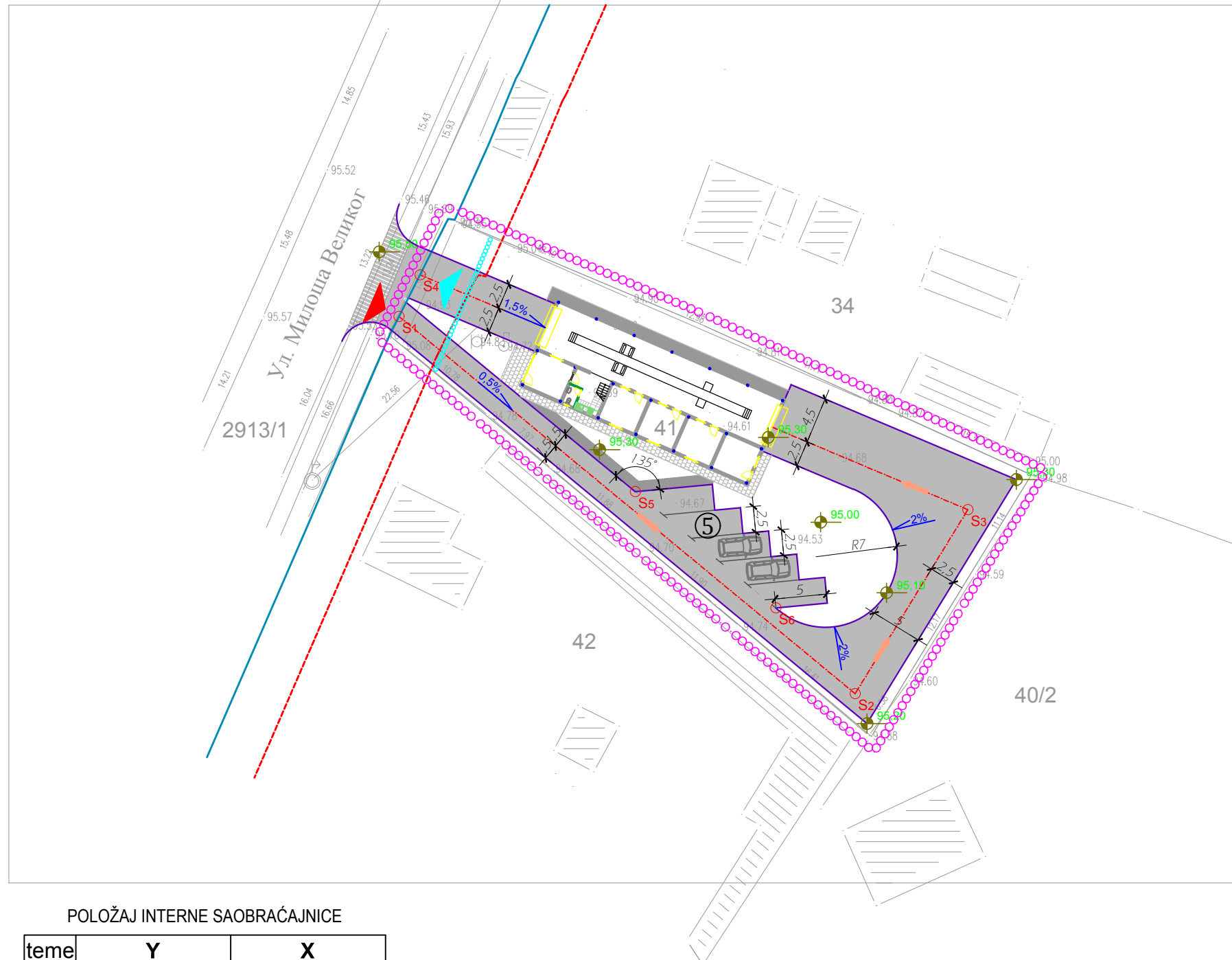
teme	Y	X
G1	7 506 810, 90	4 910 629, 68
G2	7 506 811, 40	4 910 630, 89
G3	7 506 815, 42	4 910 638, 86
G4	7 506 816, 22	4 910 638, 75
G5	7 506 817, 78	4 910 642, 22

- ① Poslovni objekat - visoko prizemlje
② Poslovni objekat - prizemlje sa galerijom

 Biró BB Velika Plana birobb90@gmail.com		INVESTITOR	Jovanović Dragan Lozovik	OBJEKAT	Poslovni objekat u Velikoj Plani	
AUTOR	Arhitektonski biro BB Velika Plana, Nikole Pašica 41			PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT Situacioni plan, regulaciono i nivelaciono rešenje	
ODGOVORNI URBANISTA	Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.			CRTEZ		
SARADNICI	Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh.			FAZA		
	Vuk Kovačević, master ing.arh.					
MESTO Velika Plana	DATUM jul 2020.	BROJ PROJEKTA UP 01/20		RAZMERA 1 : 500	LIST BROJ 03	



URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKATA
na k.p.br. 41 KO Velika Plana 1

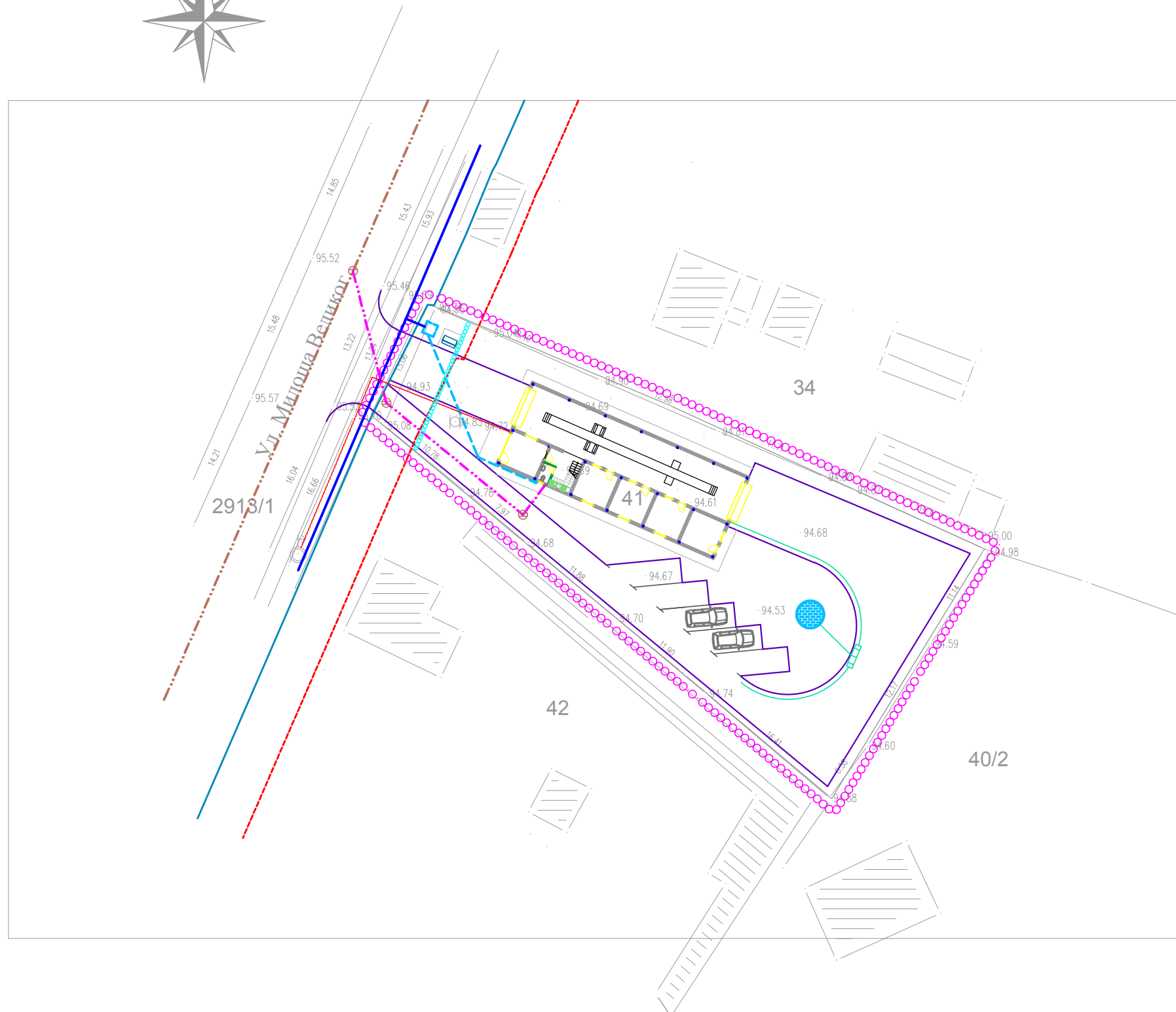


LEGENDA	
Simbol	Opis
	Granica obuhvata UP-a
41	Broj katastarske parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Postojeća visinska kota terena
	Novoplanirana visinska kota
	Prizemlje objekata
	Ulaz - izlaz u i sa kompleksa
	Temena saobraćajnih površina
	Smer i min nagib saobraćajnica (odvodnjavanje)
	Ivičnjaci saobraćajnica i platoa
	Interna saobraćajnica
	Pešačke komunikacije
	Parking prostor putničkih vozila
⑤	Broj parking mesta
	Obeleženo ukrštanje trotoara i kolskog ulaza

POLOŽAJ INTERNE SAOBRAĆAJNICE

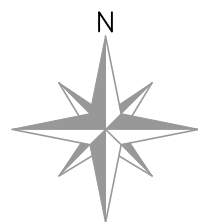
teme	Y	X
S1	7 506 807, 80	4 910 624, 84
S2	7 506 851, 99	4 910 598, 33
S3	7 506 862, 90	4 910 616, 15
S4	7 506 809, 83	4 910 638, 88
S5	7 506 830, 68	4 910 617, 88
S6	7 506 844, 31	4 910 606, 62

		Jovanović Dragan Lozovik		Poslovni objekat u Velikoj Plani	
AUTOR	Arhitektonski biro BB Velika Plana, Nikole Pašica 41	PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT	Prikaz saobraćajnih površina	
ODGOVORNI URBANISTA	Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.	CRTEZ			
SARADNICI	Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh.	FAZA			
	Vuk Kovačević, master ing.arh.				
MESTO Velika Plana	DATUM jul 2020.	BROJ PROJEKTA UP 01/20	RAZMERA 1 : 500	LIST BROJ 04	

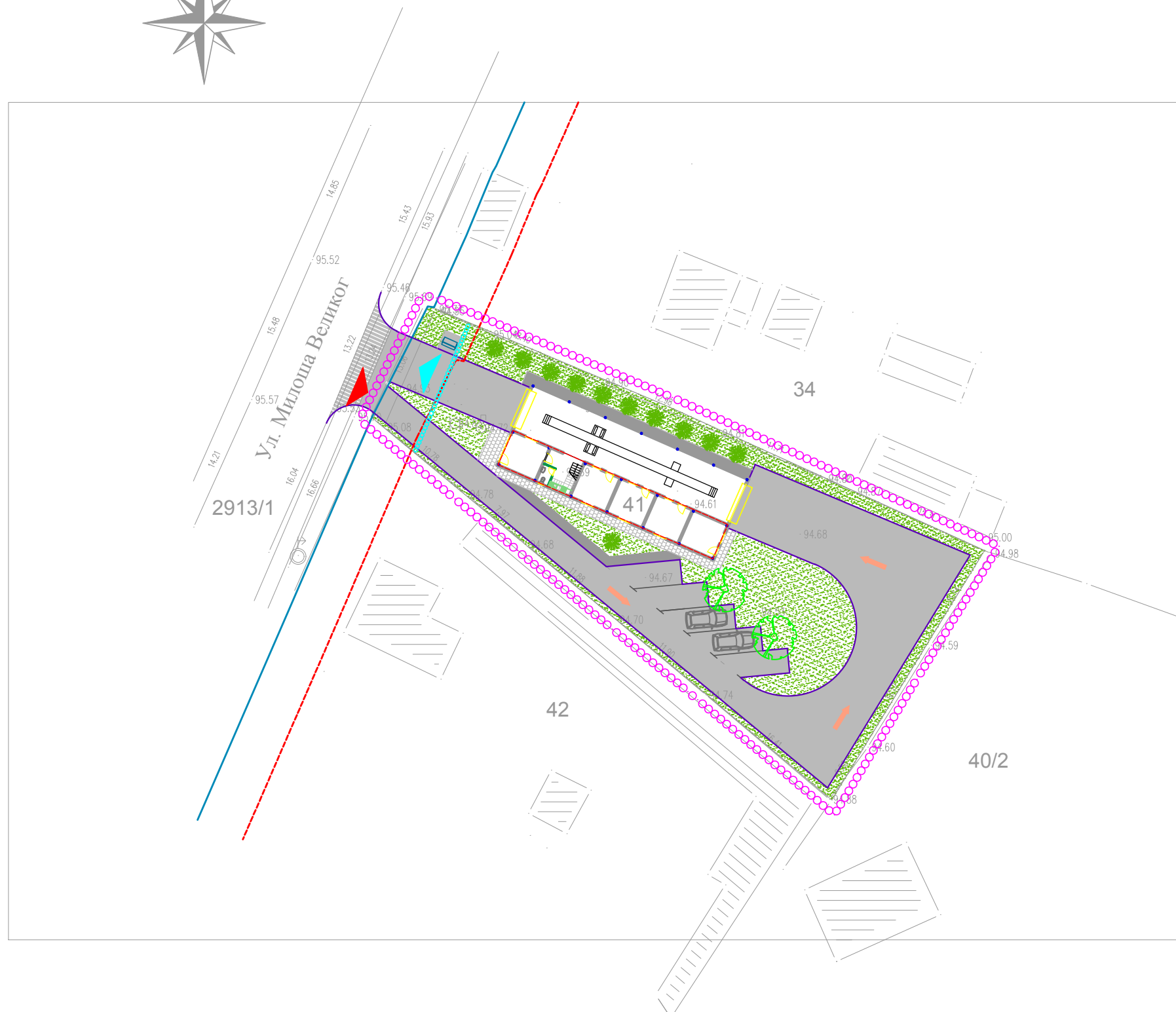


LEGENDA	
Simbol	Opis
	Granica obuhvata UP-a
	Javna vodovodna mreža
	Interne vodovodne instalacije
	Vodovodni šaht
	Fekalna kanalizacija Ø700 mm
	Priključak kanalizacije Ø160 mm
	Revizioni kanalizacioni šaht
	Atmosferska kanalizacija ili rigola
	Slivnik, rigola
	Upijajući bunar
	Priključni elektrovod 0,4 kV (podzemno)
	Kontejner za otpad

 Biro BB Velika Plana birobb90@gmail.com		INVESTITOR Jovanović Dragan Lozovik		OBJEKAT Poslovni objekat u Velikoj Plani	
AUTOR Arhitektonski biro BB Velika Plana, Nikole Pašica 41				PROJEKAT URBANISTIČKI PROJEKAT	
ODGOVORNI URBANISTA Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.				CRTEŽ	
SARADNICI Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh. Vuk Kovačević, master ing.arh.				Prikaz infrastrukturne mreže FAZA	
MESTO Velika Plana		DATUM jul 2020.		BROJ PROJEKTA UP 01/20	
				RAZMERA 1 : 500	
				LIST BROJ 	

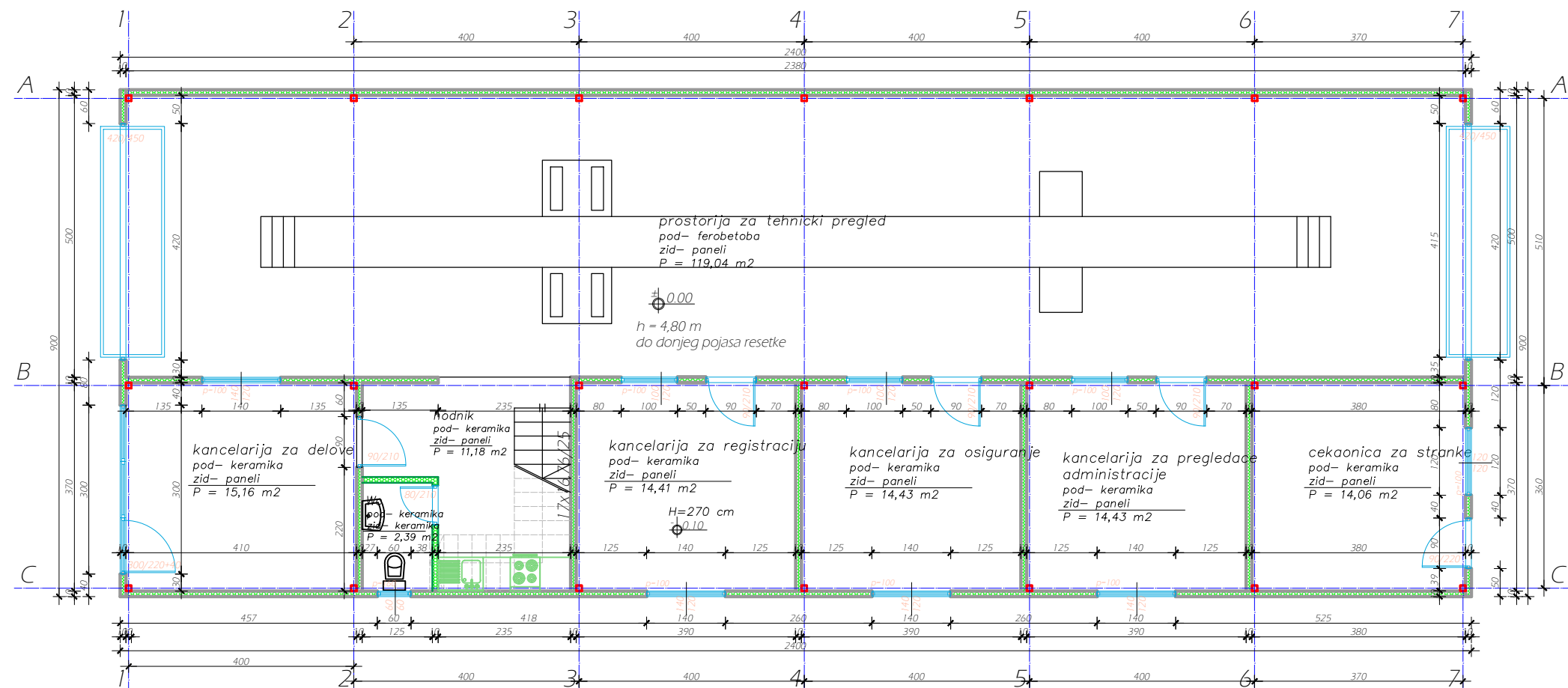


URBANISTIČKI PROJEKAT
ZA IZGRADNJU POSLOVNOG OBJEKATA
na k.p.br. 41 KO Velika Plana 1



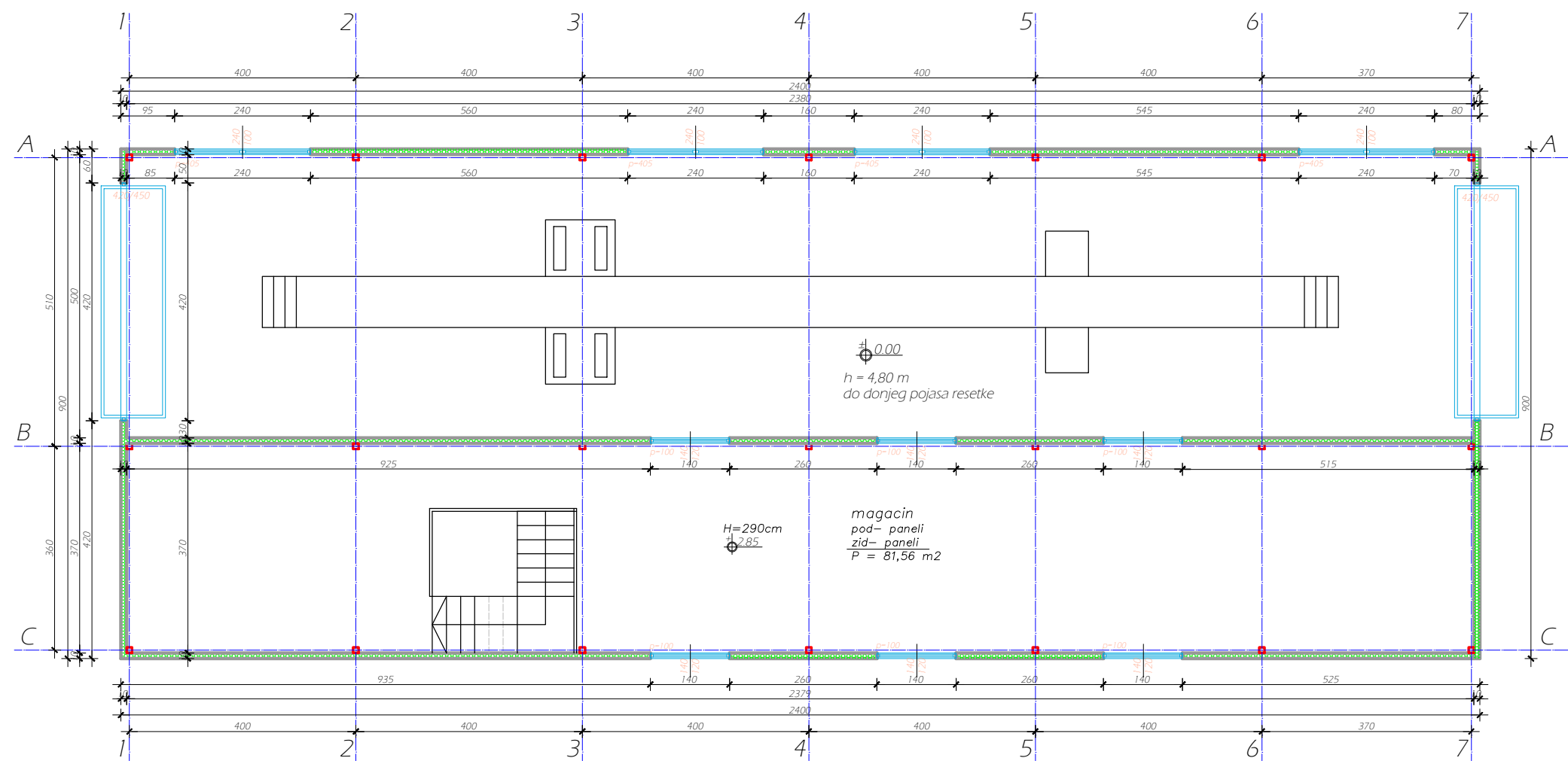
LEGENDA	
Simbol	Opis
	Granica obuhvata UP-a
41	Broj katastarske parcele
	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Prizemlje objekata
	Gabarit spratne etaže
	Travnate - zemljane površine
	Interna saobraćajnica
	Pešačke komunikacije
	Drvenaste i žbunaste forme biljaka
	Kontejneri za otpad
94.69	Postojeća visinska kota terena
	Novoplanirana visinska kota terena
	Ulaz - izlaz u i sa kompleksa
	Smer kretanja vozila unutar kompleksa
	Ograda

 Biro BB Velika Plana birobb90@gmail.com		INVESTITOR	Jovanović Dragan Lozovik		OBJEKAT	Poslovni objekat u Velikoj Plani	
AUTOR		Arhitektonski biro BB Velika Plana, Nikole Pašica 41		PROJEKAT		URBANISTIČKI PROJEKAT Prikaz pejzažnog uređenja	
ODGOVORNI URBANISTA		Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.		CRTEZ			
SARADNICI		Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh.		FAZA			
		Vuk Kovačević, master ing.arh.					
MESTO Velika Plana		DATUM jul 2020.		BROJ PROJEKTA UP 01/20		RAZMERA 1 : 500	
						LIST BROJ 	



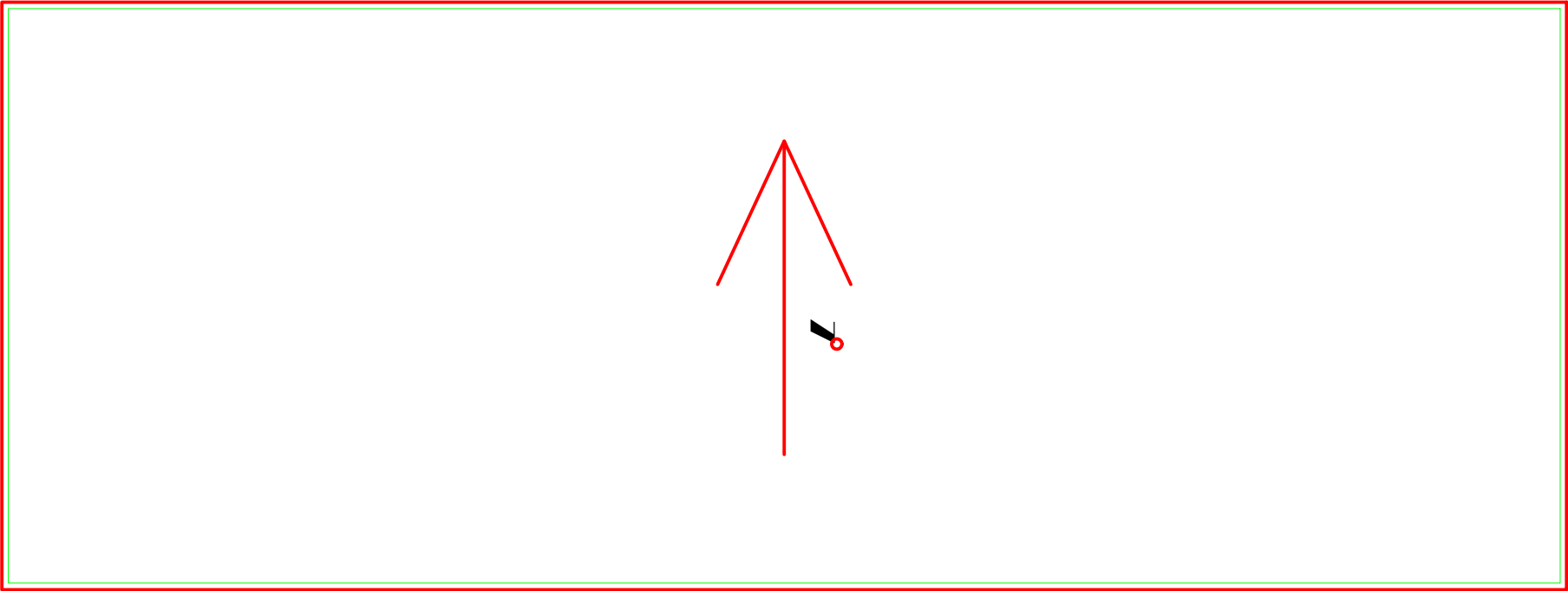
$P_{bruto} - 216,00 \text{ m}^2$
 $P_{neto} - 205,10 \text{ m}^2$

Bupa BB Velika Plana birobb90@gmail.com		Jovanović Dragan JNA 139 Lozovik		Poslovni objekat	
AUTOR	BB inženjering BOGDANOVIC		PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT Idejno rešenje osnova prizemlja na +120cm	
ODGOVORNI URBANISTA	Velika Plana, Nikole Pašica 41		CRTEZ		
ODGOVORNI PROJEKTANT	Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.				
SARADNIK	Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh.		FAZA		
MESTO	Velika Plana	DATUM	jul 2020.	BROJ PROJEKTA	UP 1/20
		RAZMERA	1 : 100	LIST BROJ	07a

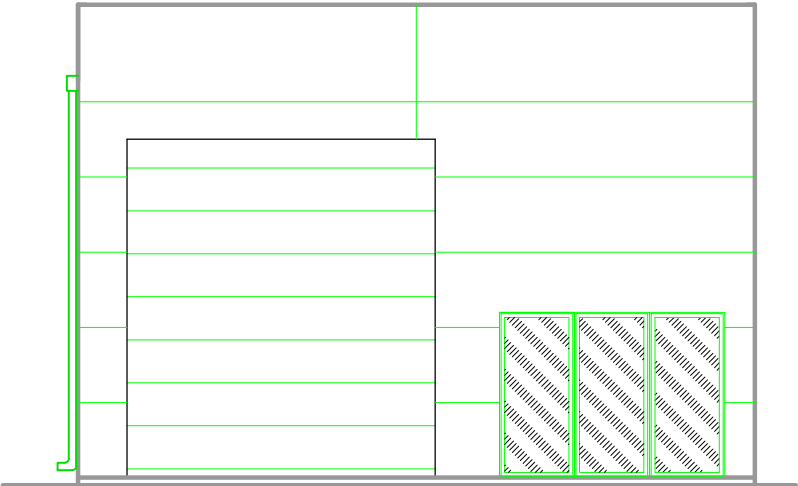


$P_{bruto} - 92,82 \text{ m}^2$
 $P_{neto} - 81,56 \text{ m}^2$

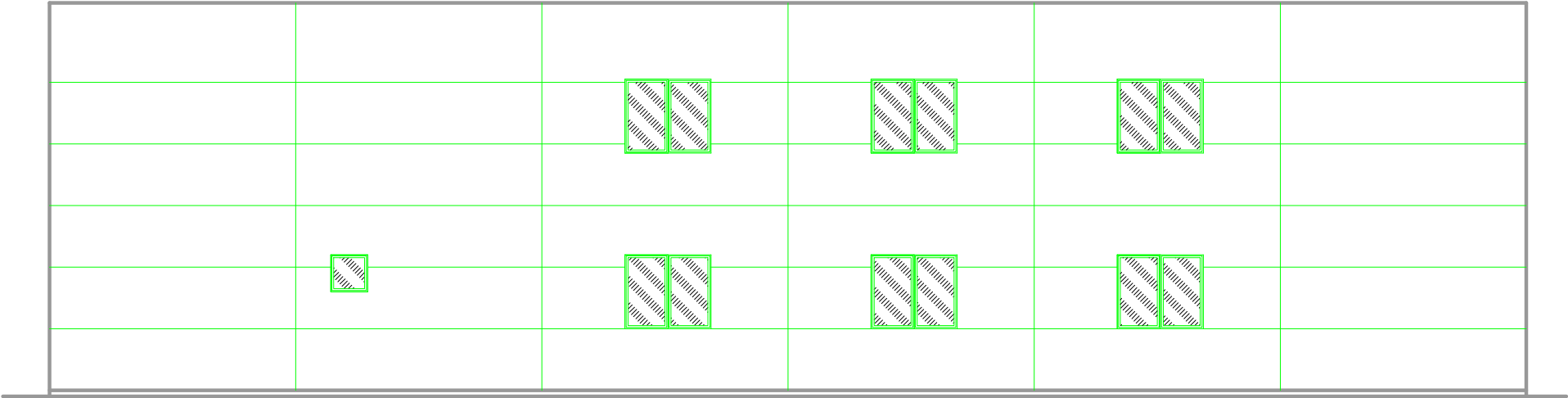
 Bufo BB Velika Plana birobb90@gmail.com		Jovanović Dragan JNA 139 Lozovik		Poslovni objekat	
AUTOR	BB inženjering BOGDANOVIC Velika Plana, Nikole Pašica 41		PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT Idejno rešenje osnova prizemlja na +410cm	
ODGOVORNI URBANISTA	Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.		CRTEŽ		
ODGOVORNI PROJEKTANT	Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh.		FAZA		
SARADNIK	Vuk Kovačević, master ing.arh.				
MESTO	Velika Plana	DATUM	jul 2020.	BROJ PROJEKTA	UP 1/20
		RAZMERA	1 : 100	LIST BROJ	07b



		INVESTITOR Jovanović Dragan JNA 139 Lozovik		OBJEKT Poslovni objekat	
AUTOR	BB inženjering BOGDANOVIC Velika Plana, Nikole Pašica 41		PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT <i>Idejno rešenje</i> <i>osnova krova</i>	
ODGOVORNI URBANISTA	Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.		CRTIZ		
ODGOVORNI PROJEKTANT	Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh.		FAZA		
SARADNIK	Vuk Kovačević, master ing.arh.				
MESTO Velika Plana		DATUM jul 2020.	BROJ PROJEKTA UP 1/20	RAZMERA 1 : 100	LIST BROJ 

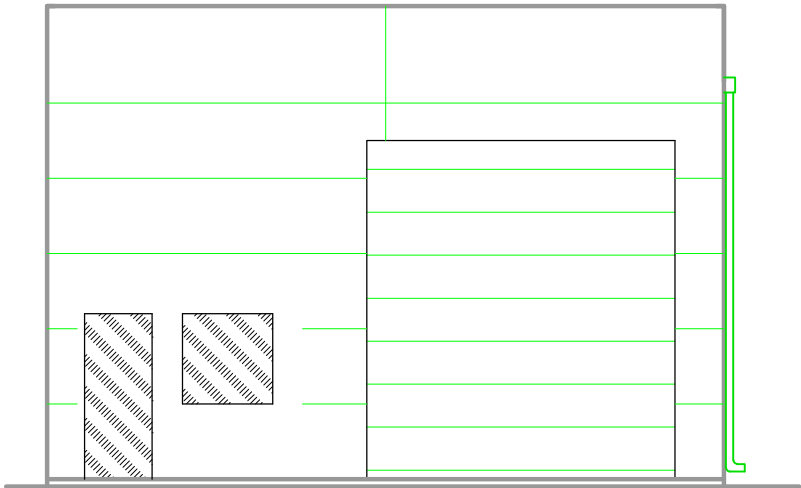


SEVEROZAPADNA FASADA

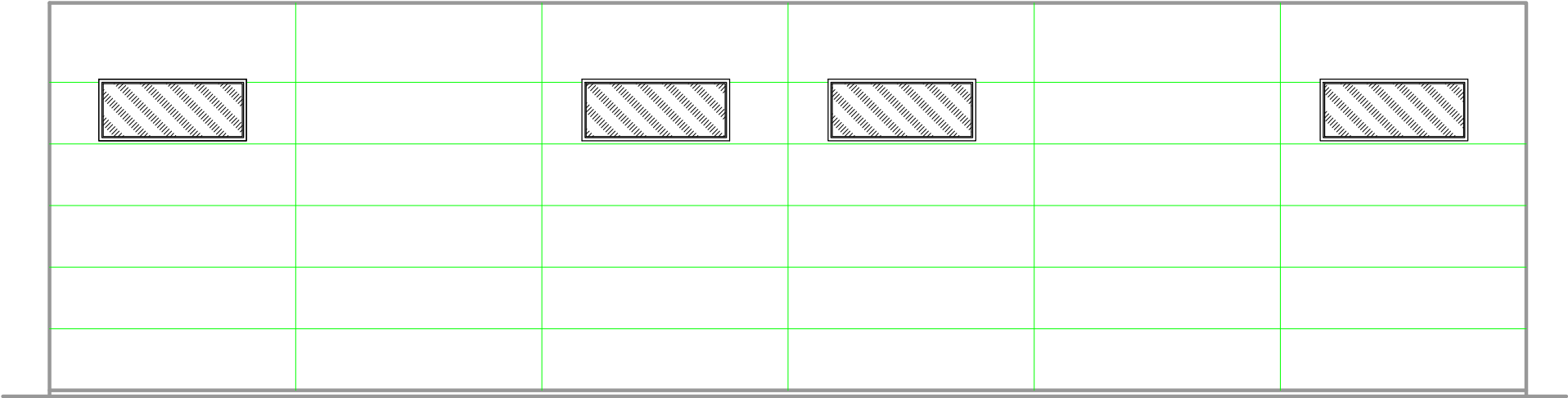


JUGOZAPADNA FASADA

 Bufo BB Velika Plana birobb90@gmail.com		INVESTITOR Jovanović Dragan JNA 139 Lozovik		OBJEKT Poslovni objekat	
AUTOR		BB inženjering BOGDANOVIC Velika Plana, Nikole Pašica 41		URBANISTIČKI PROJEKAT Idejno rešenje fasade	
ODGOVORNI URBANISTA		Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.			
ODGOVORNI PROJEKTANT		Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh.			
SARADNIK		Vuk Kovačević, master ing.arh.		FAZA	
MESTO Velika Plana		DATUM jul 2020.		BROJ PROJEKTA UP 1/20	
				RAZMERA 1 : 100	
				LIST BROJ 07d	

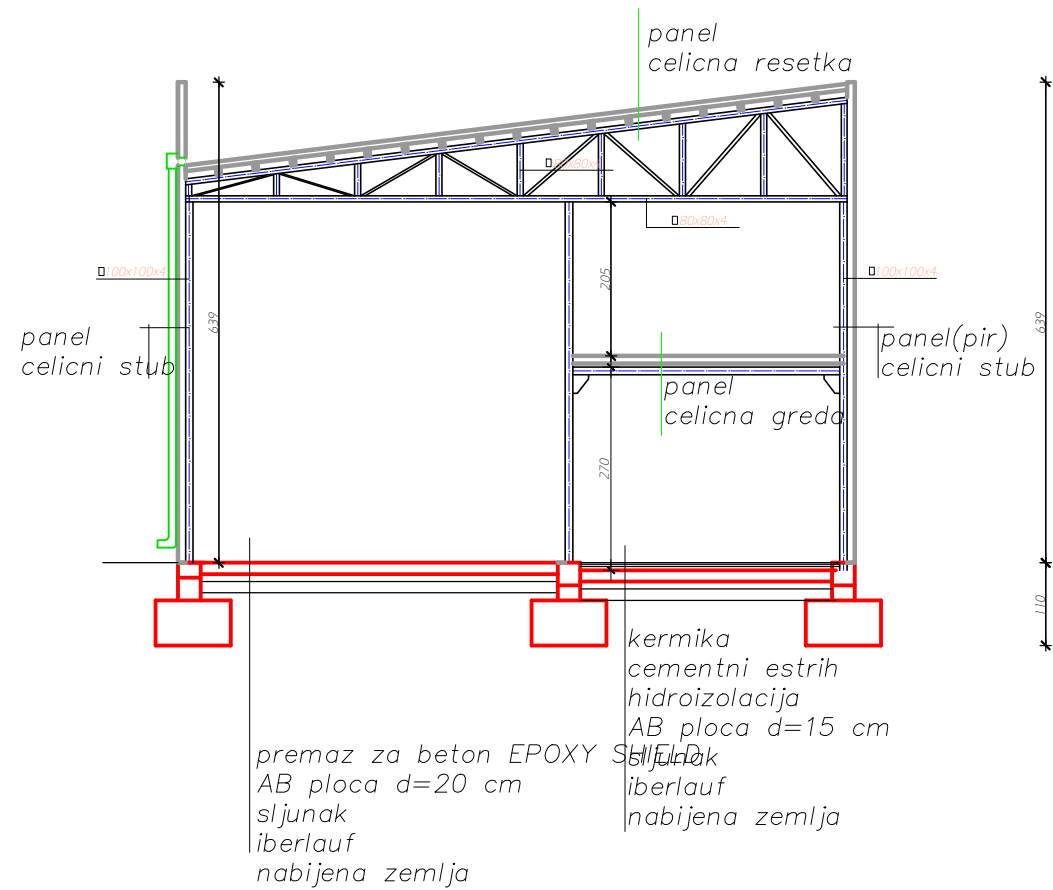
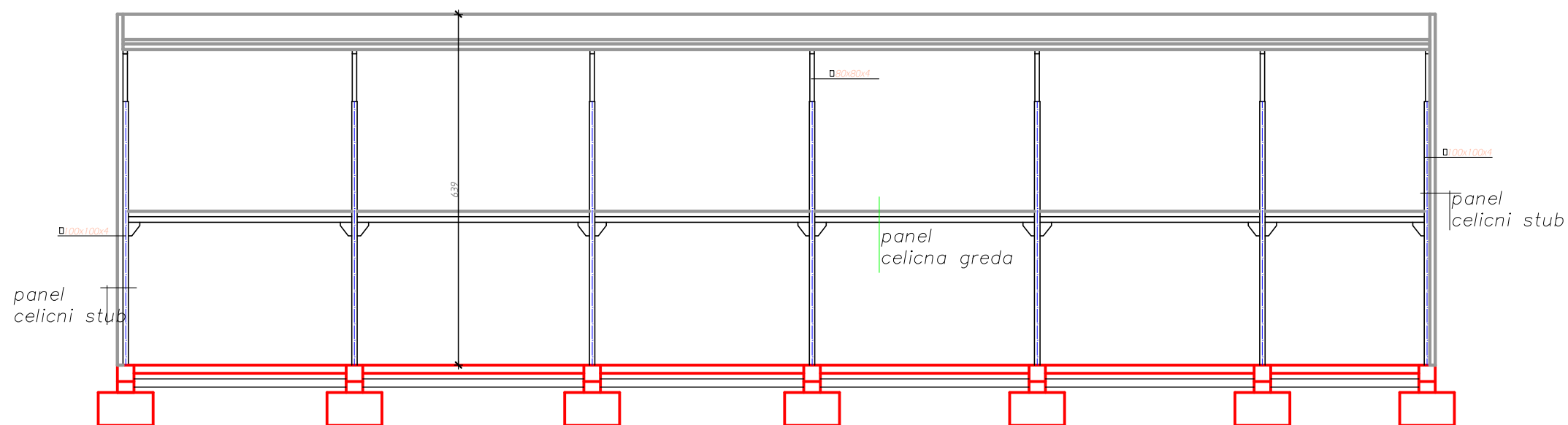


JUGOISTOCNA FASADA



SEVEROISTOCNA FASADA

 Bufo BB Velika Plana birobb90@gmail.com		INVESTITOR Jovanović Dragan JNA 139 Lozovik		OBJEKT Poslovni objekat	
AUTOR		BB inženjering BOGDANOVIC Velika Plana, Nikole Pašica 41		URBANISTIČKI PROJEKAT Idejno rešenje fasade	
ODGOVORNI URBANISTA		Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.			
ODGOVORNI PROJEKTANT		Ivan Bogdanović , dipl.ing.arh.			
SARADNIK		Vuk Kovačević, master ing.arh.		FAZA	
MESTO Velika Plana		DATUM jul 2020.		BROJ PROJEKTA UP 1/20	
				RAZMERA 1 : 100	
				LIST BROJ OZe	



Bufo BB Velika Plana birobb90@gmail.com		Jovanović Dragan JNA 139 Lozovik		Poslovni objekat	
AUTOR	BB inženjering BOGDANOVIC Velika Plana, Nikole Pašica 41		PROJEKAT	URBANISTIČKI PROJEKAT	
ODGOVORNI URBANISTA	Mirjana Đorđević, dipl.ing.arh.		CRTIZ	Idejno rešenje	
ODGOVORNI PROJEKTANT	Ivan Bogdanović, dipl.ing.arh.		FAZA	preseći	
SARADNIK	Vuk Kovačević, master ing.arh.				
MESTO	Velika Plana	DATUM	jul 2020.	BROJ PROJEKTA	UP 1/20
		RAZMERA	1 : 100	LIST BROJ	07f