

Република Србија
Општина Велика Плана
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађевинарство,
имовинско-правне и комунално-стамбене послове
Одсек за урбанизам, грађевинарство
и комунално-стамбене послове
број: 353-74/2024-III/06
датум: 06.08.2024. године

Одељење за урбанизам и грађевинарство, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Одсек за урбанизам, грађевинарство и комунално-стамбене послове, Општинске управе општине Велика Плана, по захтеву "МИП ИНВЕСТ" д.о.о. изградња стамбених и нестамбених зграда Старо Село, ул. 9. октобра бр. 3, Старо Село, на основу члана 63. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и чланова 88. и 90. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/19) и члана 18. Одлуке о Општинској управи Општине Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина: Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 32/22, 50/22 и 12/24), а по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112-242/09-III од 29.07.2009. године, издаје

ПОТВРДУ
да УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта По+П+5
на к. п. бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1, све КО Велика Плана I,
општина Велика Плана,

није у супротности са Планом генералне регулације насеља Велика Плана
(Међуопштински сл. лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка" бр. 1/14, 30/16 и 34/23)

Потврђује се да наведени урбанистички пројекат који је урадило Предузеће за пројектовање, надзор, извођење инжењеринг и трговину "ЕРКЕР" д.о.о. Велика Плана, Булевар деспота Стефана бр. 142, а одговорни урбаниста је Ненад С. Урошевић, Дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 0996 07, није у супротности са важећим урбанистичким документом – *Планом генералне регулације насеља Велика Плана.*

Након јавне презентације која је трајала 7 дана у периоду од 13.07.2024. године до 20.07.2024. године, одржана је седница Комисије за планове општине Велика Плана и сачињен је извештај о стручној контроли урбанистичког пројекта поменутог у наслову, бр. 353-74/2024-III/06 од 12.07.2024. године, са закључком да предметни урбанистички пројекат није у супротности са важећим урбанистичким документом – *Планом генералне регулације насеља Велика Плана*, нити да је у супротности са *Законом о планирању и изградњи.*

Приговор на потврду урбанистичког пројекта може се поднети општинском већу општине Велика Плана у року од 3 дана (три) од дана пријема преко Одељења за урбанизам и грађевинарство, Одсека за урбанизам, грађевинарство и стамбено-комуналне послове, са приложеним доказом о плаћеној такси у износу од 560,00 динара на текући рачун бр. 840-742221843-57, са позивом на број 97 62109.

Уз захтев за потврђивање урбанистичког пројекта достављен је:

- доказ о уплати административне таксе у износу од 5.730,00 динара у складу са *Законом о републичким административним таксама* ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 05/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 57/14, 45/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/173/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/22 и 92/23).

Обрађивач

Данијела Стевановић, спец. инж. грађ.



доставити:

-подносиоцу захтева

Начелник одељења

Драгољуб Живковић, дипл.п.план.



ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ,
ИНЖЕЊЕРИНГ И ТРГОВИНУ „ ЕРКЕР ” доо
Булевар Деспота Стефана бр. 142
Велика Плана

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ

СТАМБЕНО – ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По + П + 5

НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1

КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1

ПРЕДМЕТ :	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА По + П + 5 НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БР. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1
ИНВЕСТИТОР :	„ МИП ИНВЕСТ ” д.о.о. Изградња стамбених и нестамбених зграда Улица 9. октобра бр. 3 СТАРО СЕЛО
АУТОР ПРОЈЕКТА :	НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инг. арх.
ОБРАЂИВАЧ :	ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И ТРГОВИНУ „ ЕРКЕР ” доо Булевар Деспота Стефана бр. 142 Велика Плана
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :	ВЛАДА ВЕСЕЛИНОВ, дипл. инж. грађ.

САДРЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА – ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВЕЛИКА ПЛАНА
3. СИТУАЦИОНИ ПЛАН – РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ P=1:250
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:250
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:250
6. ИДЕЈНО АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА, 1. СПРАТА И ТИПСКИХ СПРАТОВА 2.,3.,4. и 5. СПРАТА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P=1:150
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ –ПРЕСЕЦИ И ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА P=1:150

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., став 3. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука, 54/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), 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 вишепородичног стамбено – пословног објекта По+П+5 на кат. парцелама бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 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 вишепородичног стамбено - пословног објекта По+П+5
на кат. парцелама 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО. Велика Плана I

1. УВОД

Повод израде пројекта је стварање и провера свих релевантних предуслова за изградњу вишепородичне стамбене зграде са локалима у приземљу и на 1. спрату. Стамбено – пословна зграда је предвиђена као објекат у низу, спратности По+П+5, на катастарским и грађевинским парцелама 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 у насељу Велика Плана. Поред изградње колективног стамбеног објекта са два локала, планира се формирање неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији становања.

Изградња предметног, вишепородичног објекта планирана је на грађевинском земљишту у приватној својини. Предметне парцеле су делимично изграђене, па је локација опремљена већином инфраструктурним системима, али недовољних капацитета. У коридору ободних јавних саобраћајница постоје изграђени сви дистрибутивни инфраструктурни водови. Пројекат се ради на основу параметара Плана генералне регулације насеља Велика Плана, односно на основу издате Информације о локацији.

Локација обухваћена израдом пројекта се налази унутар грађевинског подручја насеља Велика Плана, на земљишту које је Планом генералне регулације насеља Велика Плана дефинисано као централно градско подручје I – ужи градски центар 1 – зона породичног становања. План генералне регулације је смерницама примене и спровођења Плана прописао обавезу израде урбанистичког пројекта у случајевима формирања комплекса вишепородичног становања, а као урбанистичко – архитектонску разраду нових и неизграђених локација.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА

а. Правни основ за израду Урбанистичког пројекта

- Закон о планирању и изградњи („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 63/2023),
- 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

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом предметних катастарских и грађевинских парцела бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО. Велика Плана I.

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом је генерално скуп шест предметних катастарских парцела, али захвата и нешто шире посматрано подручје. Обзиром да се будући објекат налази унутар блока који излази на три градске саобраћајнице, посматрају се појаси регулације све три улице – Булевара Милоша Великог, Улице Ђуре Јакшића и Улице Бранислава Нушића. У саобраћајном коридору улица Бранислава Нушића и Ђуре Јакшића су положени дистрибутивни инсталациони водови на које се предметни објекат прикључује.

За већину функција на предметном комплексу грађевинских парцела Улица Бранислава Нушића је најбитнији коридор, јер је саобраћајно и инфраструктурно повезивање новог комплекса планирано преко ове јавне саобраћајнице.

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

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

Зонирањем земљишта у Плану генералне регулације припадајући простор предметне катастарске и грађевинске парцеле одређен је у оквиру грађевинског подручја Велика Плана I. Припада зони **1. Ужи градски центар**.

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

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

- Деоба, укрупњавање и исправка граница грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације,
- Минимална површина грађевинске парцеле у Зони ужи градски центар је 150 м².
- Минимално лице парцеле према улици је 10 м,
- Постојеће катастарске парцеле које не задовољавају напред наведена правила, могу бити грађевинске уколико не одступају више од 20 % по једном критеријуму (минимална површина или минимална ширина лица према улици).
- За изградњу стамбених зграда са више од четири засебне јединице стамбеног или пословног простора (стамбене и стамбено-пословне зграде са колективним становањем) минимална величина грађевинске парцеле је 600 м²,
- Објекат на парцели може бити постављен као слободностојећи објекат или као објекат са физичким ослоном на други објекат на суседној парцели,
- Удаљеност новог објекта од другог објекта, односно од границе суседне парцеле прописано је у посебним правилима градње Плана.
- Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена. Висина надзидка стамбене подкровне етаже износи највише 1,6 м.
- Максимална светла висина објекта:
 - 5,5 м за пословни простор као што су трговине, административни простори, банке и сл.
 - 3,2 м за стамбене просторе
 - 4,0 м висина слемена у односу на коту највише таванице
- На нивоу појединачних парцела, у оквиру становања, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене) као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је II (приземље) уз могућност изградње подрумске етаже.
- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте,
- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију :

- 0,3 м код излога локала по целој висини, уколико је минимална ширина тротоара испред излога 3,0 и више метара,
- 0,6 м код излога локала у пешачким зонама по целој висини, уколико је минимална ширина пешачке саобраћајнице (површине), а испред излога 8,5 и више метара,
- 2,0 м у случају браварских конзолних надстрешница у целој ширини објекта, под условом да су постављене на висини већој од 3,0 м
- Грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) могу прећи грађевинску линију и то:
 - 1,2 м на делу објекта према предњем делу дворишта,
 - 0,6 м на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м
 - 0,9 м на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 2,5 м
 - 1,2 м на делу објекта према задњем дворишту, уз услов да је најмање растојање од задње линије суседне грађевинске парцеле једнако или веће од 5,0 м
- Еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у (хоризонталној пројекцији) грађевинску линију више од 1,2 м, односно регулациону линију више од 0,9 м и то на делу објекта вишем од 3,0 м од коте терена,
- Отворене спољне 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 етажне) 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 м² корисне површине објекта или 1 паркинг место за 1 пословну јединицу, уколико је засебна пословна јединица мања од 70 м² корисне површине,
 - У случају туризма – број паркинг места износи 60% од укупног броја соба или апартмана,
- Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина,
- За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м,
- Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује,
- Ограђивање грађевинске парцеле може се извести зиданом оградом до висине од 0,9 м рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м,
- Зидана непрозирна ограда између парцела може имати и већу висину од 1,4 м, али уз сагласност суседа. Непрозирна зидана ограда стубове ограде мора имати на земљишту власника ограде,

- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,
- Индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 4,0. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етажне које се користе за помоћни и гаражни простор,
- Индекс заузетости за зону Ужи градски центар је 75%.

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

- Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 5 и више стамбених јединица.
- Вишепородични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (стамбено-пословни објекти),
- На парцели се могу градити вишепородични слободностојећи, објекти у непрекинутом и прекинутом низу,
- Грађевинска линија у Булевару Милоша Великог је стопљена са регулационом линијом, а у улици Бранислава Нушића (западна страна) релевантна је преовлађујућа грађевинска линија суседних објеката дуж улице.
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м,

суседних парцела могу бити и мања од прописаних, уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа,

- Спратност вишепородичних стамбених објеката у зони већих густина становања, као што је ужи градски центар, може бити од П+3 до По+П+8,
- Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутуренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе,
- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели и то 1 паркинг место на 1 стан или 1 паркинг место на 70 м² корисне површине пословног простора,
- Гараже вишепородичних објеката планирају се у или испод објеката у габариту, подземно испод габарита објекта или надземно на грађевинској парцели,
- На једној грађевинској парцели могу бити изграђени један или више вишепородичних стамбених објеката,
- прикључак на комуналну инфраструктуру се остварује према посебним условима надлежних јавних предузећа,
- За потребе урбанистичко – архитектонског обликовања нових локација објеката и комплекса вишепородичног становања, предвиђа се израда урбанистичког пројекта.

5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1 Основни подаци о локацији

Локација на коме је планирана изградња стамбено – пословне зграде налази се у зони ужег центра Велике Планае, у непосредној близини раскрснице Булевар Милоша Великог и Улице Ђуре Јакшића. Унутар предметног блока заступљено је породично становање као претежна делатност, а уз Булевар Милоша Великог је велики број локала са комерцијалном наменом.

Локација предметних парцела је таква да се чеоним, западним делом, директно наслања на коридор Булевар Милоша Великог, која је примарна саобраћајница насеља Велика Плана. Са

југозападне стране локација је тангирана рескрсном Булевару Милоша Великог и Улице Ђуре Јакшића, а са супротне, источне стране, је тангирана Улицом Бранислава Нушића која поседује стамбено-приступни карактер. Са преосталих страна комплекс предметних парцела се граничи са другим приватним парцелама у окружењу.

У непосредној близини предметне локације, према југу, северу и североистоку, су углавном приземне и једносратне старе породичне куће, које су пре пар година делимично реконструисане. Југозападно, према раскрсници Булевару Милоша Великог и улице Ђуре Јакшића су појединачни колективни стамбено - пословни објекти, скоро изграђени. Дуж Булевару Милоша Великог су бројни комерцијални објекти изграђени у непрекинутом низу, старијег датума.

Грађевинске парцеле бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО. Велика Плана I су делимично изграђене и комунално опремљене. Јавне градске површине, у непосредном окружењу, су опремљене бројним инфраструктурним водовима, потребни за повезивање парцела и новопланираних садржаја.

5.2 Карактер простора и парцела у обухвату

На основу извода из Катастра непокретности Велика Плана 1, предметна катастарска и грађевинска парцела број 2223/1 КО. Велика Плана 1, представља остало, изграђено грађевинско земљиште – земљиште под зградом 157 м² + земљиште уз зграду 499 м². Укупна површина парцеле је 656 м², односно 6,56 ари.

Друга предметна катастарска парцела број 2223/2 КО. Велика Плана 1, представља остало, неизграђено грађевинско земљиште – воћњак 2. класе. Укупна површина парцеле је 14 м².

Трећа предметна грађевинска парцела број 2224/1 КО. Велика Плана 1, представља остало, изграђено грађевинско земљиште – земљиште под зградом 52 м² + земљиште уз зграду 184 м². Укупна површина парцеле је 236 м², односно 2,36 ари.

Четврта предметна грађевинска парцела број 2224/2 КО. Велика Плана 1, представља остало, изграђено грађевинско земљиште – земљиште под зградом 28 м² + воћњак 2. класе 112 м². Укупна површина парцеле је 140 м², односно 1,4 ари.

Пета предметна грађевинска парцела број 2224/4 КО. Велика Плана 1, представља остало, неизграђено грађевинско земљиште – воћњак 2. класе. Укупна површина парцеле је 313 м², односно 3,13 ари.

Шеста предметна грађевинска парцела на југозападу број 2226/1 КО. Велика Плана 1 представља остало, изграђено грађевинско земљиште – објекат површине 121 м² + земљиште уз зграду 149 м². Укупна површина парцеле је 270 м².

Земљиште на предметним грађевинским парцелама број 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 је расчишћено и спремно за изградњу.

Суседна парцела на западу бр. 2949/1 је изграђено јавно грађевинско земљиште, површине 36103 м². Парцела представља појас регулације Булевару Милоша Великог која је у државној својини Републике Србије.

Суседна парцела на југозападу број 2458 је улични коридор улице Ђуре Јакшића, површине 977 м². Ради се о јавном грађевинском земљишту у својини Општине Велика Плана.

Парцела број 2939/1 К.О. Велика Плана 1, на истоку је улични коридор улице Бранислава Нушића, површине 1827 м². Ради се о јавном грађевинском земљишту у својини Општине Велика Плана.

Суседна грађевинска парцела на северу, број 2221/1 КО. Велика Плана 1, представља остало, изграђено грађевинско земљиште. Укупна површина парцеле је 616 м², и на њој су изграђена два пословно – стамбена објекта. Земљиште је у приватној својини.

Парцеле на североистоку број 2221/2 (површине 288 м²) и број 2222 (површине 414 м²) КО. Велика Плана 1, су остало грађевинско земљиште. Ради се о мањим изграђеним парцелама са индивидуалним стамбеним објектима у приватној својини.

Суседна парцела на југу број 2226/2 КО. Велика Плана 1 представља остало, изграђено грађевинско земљиште – објекат површине 165 м² + земљиште уз зграду 110 м². Укупна површина парцеле је 275 м².

Суседна парцела на југоистоку број 2225 К.О. Велика Плана 1 представља остало, изграђено грађевинско земљиште – објекат површине 72 м² + помоћни објекат + земљиште уз зграду 182 м². Укупна површина парцеле је 266 м².

Сходно одредбама важећег Плана генералне регулације насеља Велика Плана, намена зоне је превасходно стамбена, али се уз стамбене објекте могу градити и објекти неке друге комплементарне намене (пословни, комерцијални и сл.).

5.3 Карактеристике терена

Ободни терен посматраног подручја је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским kotaма. Израженији пад земљишта је од запада према истоку и други мањи, од југа према северу. Према истоку пад терена је око 2,0 %, а према северу 0,5 %. Терен је стабилан и добре носивости. На основу овога се види да постојећи падови на локацији нису велики ни изражени, а комплекс је врло простран.

Све три јавне саобраћајнице које тангирају предметни комплекс - Булевар Милоша Великог (на кат. парцели бр. 2949/1), Улица Ђуре Јакшића (на кат. парцели бр. 2458) и Улица Бранислава Нушића (на кат. парцели бр. 2939/1), поседују подужне падове. У Улици Милоша Великог подужни пад је присутан од северозапада према југоистоку и креће се од коте 114.03 до коте 113.74 мнв. у зони израде Урбанистичког пројекта.

Главни приступни пут за комплекс кога чине парцеле бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 је Улица Бранислава Нушића (терцијална саобраћајница у насељу). Коловоз Улице Бранислава Нушића је скоро потпуно раван. Мали подужни пад је остварен од раскрнице улица Ђуре Јакшића и Бранислава Нушића (на југоистоку) према северозападу и креће се од коте 111.75 до коте 111.66 мнв. Улица је у потпуности изграђена саобраћајна површина, уског уличног профила од око 7,7 м и у нивелационом смислу дефинисана изградњом коловоза, ивичњака и тротоара.

Како се нови стамбено - пословни објекат налази на комплексу парцела које излазе на чак три улице, нови објекат користиће погодности положаја инсталација суседних јавних саобраћајница. У коридору Булевара Милоша Великог постоји подземни нисконапонски електродистрибутивни вод (из Трафо станице „Милоша Великог” 10/0,4 kV/kV). У све три саобраћајнице (Булевару Милоша Великог и улицама Ђуре Јакшића и Бранислава Нушића) постоји траса фекалне канализације од Ø 200 до Ø 350 мм и трасе полиетиленске водоводне мреже ПЕ Ø 200 мм, те гасни дистрибутивни вод од 4 бара и подземни мрежни и оптички телекомуникациони каблови.

Булевар Милоша Великог, као примарна градска саобраћајница, је јако добро опремљен свим инсталационим трасама и водовима. У његовом коридору је положен водоводни цевовод завидног пречника од Ø 200 мм, гасоводна дистрибутивна линија Ø 180 мм под притиском од 4 бара. У коридору Булевара Милоша Великог постоји електродистрибутивна подземна мрежа, положена испод тротоара. Такође дуж тротоара ове улице постоје телекомуникационе подземне мрежне и оптичке инсталације. Булевар Милоша Великог је опремљена фекалним колектором Ø 350 мм и на њега је могуће повезивање новог објекта.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да на предметним парцелама број 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО. Велика Плана 1, између већ постојећих објеката, изгради колективну стамбено - пословну зграду у непрекинутом уличном низу, спратности По+П+5, тако да максимално искористи расположиве урбанистичке индексе за зону. Комплекс на коме гради вишепородични стамбено - пословни објекат ће опремити већим бројем паркинг места и свим неопходним инфраструктурним прикључцима.

Урбанистичким пројектом се врши провера параметара изградње са намером да се створе и ускладе основе за формирање вишепородичне стамбено - пословне зграде, спратности По+П+5, са степенишнотем и лифтовском вертикалом .

Зграда поседује два локала у приземљу, један локал на првом спрату и по четири стана на типским етажама II, III, IV и V спрта.

Завршна кровна површина објекта, изнад 5. спрата, биће кос двоводан кров, сакривен иза равних фасадних атика.

Објекат има правоугаони облик и прати облик парцела, односно положај суседних објеката на југу и северу са којима се граничи. Нов објекат је позициониран уз регулациону линију Булеvara Милоша Великог, у простору између два постојећа објекта мале спратности.

Димензије вишепородичног објекта у основи приземља су 20,12 x 13,88м. Основе типских спратних етажа су на западној страни мало препуштене у односу на приземље и димензија су 22,32 x 13,88м. Препуст је изведен у ширини од 1,2 м, колико је правилима изградње дозвољено у односу на регулациону линију. Објекат је постављен у складу са прописаним удаљењима и у граници урбанистичких параметара.

Смањење габарита приземља у односу на спратне етаже је извршено из разлога комфороног организовања садржаја партерног карактера, као што је изградња интерне саобраћајнице и паркинг простора, опремање парцеле комуналним садржајима и организација зеленила. Габарит подрумске етаже је нешто краћи у односу на ниво приземља, али је ширина идентична.

Обзиром да се колективни стамбено - пословни објекат налази на атрактивној локацији, која је комерцијално врло интересантна, инвеститор се одлучио да највећи део приземља и 1. спрата искористи за организацију пословног простора у виду локала.

Зграда укупно поседује 2 пословна простора у приземљу, 1 пословни простор на 1. спрату, 16 станова на спратним етажама и 26 паркинг места на отвореном. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

Овом стамбеном комплексу је неопходно обезбедити безбедан и комфоран саобраћајни приступ са приступног пута (Улице Бранислава Нушића), интерну саобраћајницу на парцелама 2223/1, 2224/1 и 2224/4, довољан број паркинг места за путничке аутомобиле, колски и пешачки излаз са парцеле на ободну улицу и низ неопходних инфраструктурних објеката.

6.2 Намена и организација простора

Скуп грађевинских парцела број 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 које чине предметни комплекс, поседује вишеугаони, неправилан облик. Са површином од 1629 м² простор за изградњу колективне зграде је врло комфоран и пружа довољно могућности за различиту организацију објекта и пратећег простора. Приликом пројектовања се водило рачуна о свим условљеностима, односу према грађевинским линијама, о минималним удаљењима основног габарита новопланираног објекта од ивица суседних грађевинских парцела од 3,0 м, о односу према околним површинама јавне намене, о потребном броју паркинг места (1 паркинг место на 1 стан и 1 паркинг место на 70 м² локала), о организацији унутрашњег саобраћаја, о инфраструктурним водовима, довољним површинама под зеленилом ...

Предмете парцеле поседује врло узак улични фронт према обе градске саобраћајнице. Према Булевару Милоша Великог износи 13,7, а према улици Бранислава Нушића 10,9 м. Обавеза инвеститора је да нови објекат повуче за 3,0 м од ивица суседних парцела.

Стамбена зграда је организована као објекат у непрекинутом низу у складу са могућностима околног простора, правилима градње, али и маниром градње у уличном потесу.

Суседни објекат на југоистоку, у коридору Булеvara Милоша Великог, је новог датума изградње, спратности П+1, док је суседни објекат на северозападу приземан. Међутим, сви објекти у непосредном суседству, чине континуирани улични низ. Постављени су на линији регулације и организовани су са комерцијалним садржајима у приземној етажи.

За конципирање положаја новопланираног објекта на комплексу шест парцела у ужој градској зони одлучујућу улогу имају следећи параметара :

1. Прописана грађевинске линија новог објекта се поклапа са линијом регулације комплекса према Булевару Милоша Великог,
2. Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и граница суседних грађевинских парцела је најмање 3,0 м.
3. За потребе изградње вишепородичног стамбеног објекта дозвољено је да поједини грађевински елементи на нивоу спрата (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова и сл.) не могу прећи грађевинску линију више од 1,2 м,
4. Број потребних паркинг места у случају становања одређује се по нормативу: 1 паркинг место на 1 стан, односно 1 паркинг место на 70 м² локала,
5. Минимална површина комплекса парцела под зеленилом треба да буде 20 %.

6.3 Регулационо решење

положај објеката на парцели

Планирани вишепородични стамбено - пословни објекат По+П+5 је постављен западно и централно, на комплексу парцела 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1, а конципиран је као објекат у низу.

Објекат је постављен стопљено са западном међном линијом, која је уједно и регулациона. Формиран је у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама. Источна регулациона линија, према Улици Бранислава Нушића, као и прописана преовлађујућа грађевинска линија на источној страни, у конкретном случају нису релевантне, јер се на тој страни не планира било каква градња.

Спратне типске етаже локала на 1. спрату и стамбеном делу на 2.,3.,4. и 5. спрату зграде, а према Булевару Милоша Великог, су препуштене у односу на приземље. Препусти су на западној фасади (у виду конзола) за максимално 1,2 м у односу на прописану грађевинску и регулациону линију.

регулациона линија

Предметни комплекс катастарских парцела има неправилан, многоугаони облик, који је производ неправилне геометрије постојећих парцела. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде урбанистичког пројекта, комплекс предметних парцела бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1, се са две стране граничи са површинама остале намене на кат. парцелама 2221/1, 2221/2, 2222, 22226/2 и 2225, а са три стране, западне, југозападне и источне, са површинама јавне намене. На западу се граничи са коридором Булеvara Милоша Великог, на парцели 2949/1, на југозападу са Улицом Ђуре Јакшића, на парцели 2458, а са источне са коридором Улице Б. Нушића, на парцели 2939/1.

Регулациона линија предметних парцела бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2 и 2224/4 према површинама јавне намене одговара западној и источној међној линији (границе парцеле), чиме положај регулационих линија остаје стопљен са физичком и катастарском ивицом парцеле бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 и парцела 2949/1, 2458 и 2939/1.

грађевинска линија

На западној страни, према Булевару, и на источној страни, дуж Улице Бранислава Нушића, изграђен је већи број стамбених и комерцијалних објеката у непосредном окружењу локације за коју се израђује пројекат. На основу тога грађевинске линије су и физички дефинисане у простору. Планом генералне регулације насеља Велика Плана положај и правац грађевинских линија у окружењу је само потврђен.

Према Булевару Милоша Великог грађевинска линија је стопљена са линијом регулације.

Са супротне стране, према Улице Бранислава Нушића, прописана грађевинска линија је преовлађујућа за улични низ. Међутим, она у конкретном случају није релевантна за даљу израду урбанистичког пројекта, обзиром да у зони ове саобраћајнице нема елемената изградње нових објеката.

Планом генералне регулације Велика Плана, прецизирано је да вишепородичан стамбени или пословни објекат мора бити удаљен минимално 3,0 м од ивица суседних парцела. Бочне грађевинске линије почетка градње објекта, према суседним парцелама на северу и југозападу (бр. 2221/1 и 2226/1) су удаљене минимално 3,0 м у односу на ивице парцела.

Планом генералне регулације Велика Плана је дозвољено да спратне етажне 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, уз услов да је минимално растојање до ивице суседне парцеле једнако или веће од 1,5 м.

На западној фасади, према Булевару Милоша Великог спратне етажне су препуштене 1,2 м у односу на прописану грађевинску линију, те је препуст у оквирима дозвољене градње.

Положај регулационе и грађевинске линије новопланираног објекта на парцели, приказан је у графичком прилогу бр. 3 - Ситуациони план – План нивелације и регулације.

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
О1	7506658.648	4909407.570
О2	7506656.204	4909421.030
О3	7506675.936	4909424.566
О4	7506678.349	4909411.101

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 2,0 % и од југа према северу од 0,5 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 112,89 до 112,30 мнв.

Булевар Милоша Великог је конструктивно изграђен у целости, са асфалтним коловозом, постављеним ивичњацима, и изграђеним обостраним тротоарима. На основу тога улица поседује нивелете које су непроменљиве. Разлика у нивелети коловоза приступног пута и околног земљишта, у обухвату пројекта је ~0,12 - 0,18 м. Пад улице је од северозапада према југозападу, а нивелете улице се крећу од 114,03 мнв. до 113,74 мнв. у зони израде пројекта.

Улица Бранислава Нушића је такође у потпуности изграђена саобраћајница, са асфалтним коловозом, ивичњацима и тротоарима. Подужни пад улице је врло благ и креће се испод 0,5 % , а распо нивелета од 111,75 до 111,66 мнв у зони израде пројекта.

Пројектом су предвиђени обимнији земљани радови на допунском нивелисању терена парцеле. Тренутна кота терена парцела 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 је у просеку 10 - 30 цм нижа у односу на планирану нивелету будуће интерне саобраћајнице унутрашњег блоковског дворишта, па ће планирањем земљишта бити неопходно мање ископавање и веће насипање земљишта на локацији будуће изградње. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1,5% од планираног објекта и са саобраћајне површине у сливне решетке или евентуално у зелене површине на предметној парцели.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +114,20 мнв (релативна кота +0,00). То је кота приземља локала новопланиране стамбене зграде По+П+5. Кота пода хола приземља зграде биће 10 цм више у односу на коту тротоара испред улаза у стамбену зграду (апсолутна кота +114,10 мнв).

Целокупно нивелационо решење предметног комплекса, детаљно је садржано у графичком прилогу бр. 3 - План нивелације и регулације, али и у оквиру других графичких прилога.

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 скупа предметних парцела бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 које су у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбено - пословне зграде - 1629 м², односно 16,29 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, постојећих објеката - стамбени објекат П+1 - 121,0 м² + пословни објекат П – 179,0 м²
3. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 279,20 м², нето 242,84 м²
4. Бруто површина свих надземних етажа постојећих објеката - 421,0 м²
5. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбено – пословног објекта - 1751,22 м²

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{579,2}{1629} \times 100 = 35.56 \% < 75 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$\text{Сиз} = \frac{2172,22}{1629} = 1.33 < 4.0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног стамбено - пословног објекта – По+Пр+5 (подрум+приземље+пет спратова)
- објекат на врху, изнад 5. спрата поседује кос двоводан кров
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – нов објекат је планиран у непрекинутом низу, па је са северне и јужне стране слепљен са суседним објектима
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +114.20 (релативна кота +0.00) – кота приземља локала новопланираног стамбено - пословног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 19,60 м од околног тла и слемена 22,6 м у односу на ниво тла

- кота пода приземља објекта +0.10 у односу на ниво тла испред објекта и 1,3 м у односу на поплочање иза објекта.

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

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Понуђеним пројектним решењем на парцелама бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 у партеру је обезбеђено ~ 334,5 м² зелених површина, што износи ~ 20,53 % од укупног расположивог простора.

8.2 Уређење слободних површина

Стамбена зграда предвиђена је са незнатно издигнутим приземљем у односно на ниво тротоара Булевара Милоша Великог. Ниво тротоара на западној страни, испред локала приземља зграде, је на нивелети ~ 114,10 мнв., тако да ће под приземља бити 10 цм виши (~114,20 мнв) у односу на тротоар. Обзиром да је тло у паду ка источној страни, задњи део приземља зграде је +1,3 м виши у односу на завршну коту тротоара према паркингу, што ће бити решено са пар степеника.

Концептом пројекта и идејним решењем колски и пешачки приступи објекту су раздвојени. Пешачки приступ стамбеном делу зграде и локалима, у приземљу и на 1. спрату, је са јавног тротоара Булевара Милоша Великог, што представља најкраћу и логичну везу са јавном површином. Главни колски приступ објекту је са задње, источне стране, из правца Улице Бранислава Нушића. Простор унутрашњег дворишта, са задње стране зграде, је углавном искоришћен за организацију саобраћаја, те је асфалтиран. Преостале површине су озелењене и предвиђене за садњу украсног зеленила. На самом крају великог дворедног паркинг простора, на парцели 2223/1 је организован контејнерски бокс за прикупљање отпада.

Улаз у простор локала је потпуно раздвојен од улаза, хола и степенишне вертикале стамбеног дела зграде. Два пространа локала су орјентисана ка Булевару Милоша Великог, као најважнијем комерцијалном правцу Велике Плана. Улази у локале су постављени централно према западу, а приступ локалу је са тротоара као јавне површине.

Главни улаз у зграду и приземни део заједничких просторија зграде је постављен на самој ивици објекта, на предњој - северозападној страни, а према тротоару Милоша Великог. Помоћни улаз у зграду је из правца паркинга, на задњој – североисточној страни.

Улични коридор Булевара Милоша Великог је широк, у потпуности изграђен и уређен, док је улични коридор Улице Бранислава Нушића изграђен, али прилично узак.

Понуђеним пројектним решењем садржаним у урбанистичком пројекту, разматрано је организовање и уређење тротоара на јавној површини Улице Бранислава Нушића, а све у функцији реализације инвестиције на кат. парцелама 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1.

8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, североисточно, у горњем делу парцеле 2223/1, на ивици са интерном саобраћајном површином, а у продужетку попречног паркинга, планирано је уређење асфалтираног и ограђеног платоа за смештај отпада у виду три контејнера капацитета 1100

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

9. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Предметни комплекс парцела бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 је позициониран између три градске саобраћајнице – на западу Булеvara Милоша Великог, на парцели 2949/1, на југозападу Улице Ђуре Јакшића, на парцели 2458 и на истоку Улице Бранислава Нушића, на парцели 2939/1.

Булевар Милоша Великог је примарна градска саобраћајница великог интензитета саобраћаја, широког уличног профила од ~ 30,0 м и са ширином коловоза од ~ 12,1 м, двосмерног саобраћаја и обостраног подужног паркирања. Улица је асфалтирана, са изграђеним ивичњацима и изграђеним тротоарима.

Улица Ђуре Јакшића је стамбена саобраћајница, малог интензитета саобраћаја. Поседује узак улични профил од 8,2 м и двосмерни асфалтни коловоз, ширине 5,0 м, са обострано изграђеним тротоарима.

Улица Бранислава Нушића је стамбено – паркирног карактера и ниске саобраћајне категоризације. Поседује узак и променљив улични профил регулације од 7,9 до 8,2 м, са изграђеним двосмерним асфалтним коловозом, ширине 5,0 м и обостраним изграђеним тротоарима.

За предметни комплекс грађевинских парцела Улица Бранислава Нушића представља главну приступну саобраћајницу, што је условима ЈКП Милош Митровић бр. 2769/24 од 10.06.2024. прецизно дефинисано.

У непосредној близини предметних парцела, на југоисточној страни, је раскрсница улица Бранислава Нушића и Ђуре Јакшића. Улица Ђуре Јакшића је стамбена градска саобраћајница, радијалног правца. Улица Ђуре Јакшића поседује нешто већи функционални и саобраћајни значај за насеље Велика Плана, јер је позиционирана у густо насељеном делу, односно у самом центру, а надовезују се на друге примарне и секундарне саобраћајне правце.

Све поменуте улице, Булевар Милоша Великог (део катастарске парцеле 2949/1), Бранислава Нушића (део катастарске парцеле 2939/1) и Ђуре Јакшића (део катастарске парцеле 2458), су проглашене за јавно градско земљиште којим управља општина Велика Плана.

У оквиру предметне грађевинске парцеле, од саобраћајних површина реализоваће се изградња заједничке интерне приступно-паркирне колске саобраћајнице и паркинг простора за попречно паркирање са обе, бочне стране, интерне саобраћајнице. Путничка возила ће се паркирати у унутрашњем дворишту, источно у односу на стамбени објекат.

Двосмерни колски приступ средишњем делу **нове грађевинске парцеле ГП 1** (настале парцелацијом парцела бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1) омогућен је на крајњој источној страни, из Улице Бранислава Нушића, преко раскрснице и даље двосмерном интерном комуникацијом до укупно 26 паркинг места на парцели.

Интерна приступно - паркирна саобраћајница на новој парцели ГП 1 биће праволинијска. У југоисточном делу биће двосмерна и у комбинацији са једноредним попречним паркинзима, а у централном делу нове ГП 1 биће двосмерног тока са дворедним попречним паркинзима.

На пространој површини задњег дела дворишта, према југоистоку, организован је простор за једнострано попречно паркирање путничких возила. На том простору, минимална ширина двосмерног коловоза интерне саобраћајнице, у делу између ивичњака и паркинга биће 5,5 м, док ће ширина једностраног паркинга износити 5,0 м.

У централном делу унутрашњег дворишта, биће организован простор за двострано косо паркирање путничких аутомобила са коловозом ширине 6,0 м и са ширином двостраног косог паркинга 2 x 5,0 м.

Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће уједно и помоћни пешачки коридор за кретање пешака ка улазу у стамбену зграду и ка паркираним возилима. Интерна саобраћајница је постављена управно на стамбену зграду, а прати издужени облик комплекса парцела, односно правац запад – исток. Бочно, са свих страна интерне саобраћајнице су површине за попречно паркирање путничких возила. Условима ЈП „Плана” дата је могућност оваквог решења, са тим да максимална ширина контактне (коловозне) зоне интерне комуникације на комплексу парцела 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 и коловоза Улице Бранислава Нушића буде максимално 6,0 м. Радијус сретања на месту улива коловоза интерне саобраћајнице у Улицу Бранислава Нушића је 3,0 и 5,0 м.

У сваком случају очекивани интензитет колског саобраћаја на предметној парцели и у зони око ње, неће бити велики ни учестао, јер се све укупно ради о 26 места за паркирање аутомобила. На предметној парцели, у југоисточном и централном делу, предвиђени су попречни паркинзи у простору између двосмерне интерне саобраћајнице и међних линија предметних парцела. Укупно 10 (десет) паркинг места на отвореном, димензија 2,5 x 5,0 м у југоисточном делу и 16 (шеснаест) косих дворедних паркинг места, димензија 2,4 x 5,0 м у централном делу. Новоформиран паркинг простори су намењени корисницима постојећих објеката, станарима стамбене зграде и корисницима услуга локала, а приступ возилима изводиће се посредством интерне саобраћајнице. Паркинг застрти асфалтом, а одводњавање извести једносмерним падовима у сливне решетке канализације.

Број паркинг места на предметном комплексу грађевинских парцела је димензионисан према исказаним потребама, а у складу са подацима садржаним у Информацији о локацији. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место по јединици стамбеног простора, односно једно паркинг место на 70 м² локала.

Приликом одређивања потребног броја паркинг места унутар предметног комплекса грађевинских парцела, не смеју да се заборави ни постојећи објекти на комплексу, а ради се о:

1. ЈЕДНОПОРОДИЧНОМ СТАМБЕНОМ ОБЈЕКТУ, спратности П+1+Пк, у југозападном углу комплекса, на кат. парцели 2226/1 = **обавеза 1 паркинг места,**
2. ПОСЛОВНОМ ОБЈЕКТУ, приземне спратности, у северозападном углу комплекса, на кат. парцели 2223/1, П нето 139 м² = **обавеза 2 паркинг места,**
3. НОВИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ– спратност По+П+5
ПРИЗЕМЉЕ – 2 локала у приземљу П нето = 204,04 м² = 3 паркинг места
1. СПРАТ – 1 локал на спрату П нето = 246,81 м² = 4 паркинг места
2. 3. 4. и 5. СПРАТ – 4 стана по спрату x 4 спрата = 16 паркинг места
УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 26 места

На предметним парцелама бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 треба обезбедити 26 паркинг места, што је и учињено.

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

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Како се ради о зони у центру насеља, уз примарну јавну саобраћајницу насеља Велика Плана, локација поседује све предуслове за повезивање на инфраструктурне водове. Постојећа инфраструктура је изграђена или реконструисана у новијем периоду, односно пратила је

потребе корисника и приградских насеља, па су положени пречници у Булевару Милоша Великог завидног капацитета и пројектовани су за ужу градску зону у којој треба да доминирају вишепородичне стамбене зграде, пословни и комерцијални садржаји.

1. Електроенергетска мрежа

Непосредно окружење предметне локације је опремљено дистрибутивном електро мрежом.

За потребе стављања у функцију новог стамбено - пословног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици „Милоша Великог” 10/0,4 kV/kV у подземном рову, дуж коридора Булевара Милоша Великог, положи два нисконапонска кабловска вода ПП00-А 4 x 150мм. На тај начин ће се извршити директно повезивање ТС непрекидно са подземним каблом, кроз кабловице од ПВЦ-а, коридором Булевара Милоша Великог, до кабловског прикључног 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 број 11.04-261173/2-2024, од дана 11.06.2024. године, 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 богато опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. Деоница јавне водоводне мреже, изграђена је од полиетилена високе густине називног пречника ДН 200 мм. У коридору Булевара Милоша Великог, испод коловоза, западном (парном) страном. У коридору улице Ђуре Јакшића, у коловозној конструкцији саобраћајнице, на њеној северној (непарној) страни, а у Улици Бранислава Нушића испод коловоза, западном (непарном) страном.

Постојећи изграђени водоводни вод ПЕ Ø 200 мм је довољан за комплетну дистрибуцију пијаће воде објекта и за потребе рада спољашње хидрантске мреже.

Новопланирану зграду и садржаје у њој прикључити на трасу јавног водоводног вода на водоводну линију положену у Улици Бранислава Нушића. Прикључење извршити преко водомерне шахте у источном углу парцеле, димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће се монтирати два водомера. Један централни за потребе унутрашње хидрантске мреже и пијаће воде станова, а други за потребе спољашње хидрантске мреже.

На мрежу градског водовода Ø 200 мм, преко новопланиране водоводне линије ПЕ Ø 110 повезати водомерну шахту на парцели 2224/4. Даље, од водомерне шахте, интерном водоводном линијом ПЕ ДН Ø 50 мм на парцели извршити прикључење новопланираног стамбено - пословног објекта, а за потребе обезбеђења санитарне воде станова и локала и за потребе стављања у функцију унутрашње хидрантске мреже.

Обавеза инвеститора је да омогући да сваки стан 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

На овом подручју постоји јавна мрежа фекалне канализације. У коридору Булевара Милоша Великог, испод средине коловоза, положена је линија фекалне канализације од керамичких цеви Ø 350 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор. У Улици Ђуре Јакшића, такође испод коловоза, ближе јужној страни, изграђена је траса фекалне канализације Ø 200 мм од поливинил хлорида ПВЦ. Деоница јавне канализације отпадних вода изграђена од керамичких цеви пречника Ø 200 мм постоји и на источној страни Улице Бранислава Нушића.

Предвиђено је да се стамбено - пословни комплекс канализационом линијом Ø 160 мм, преко канализационог (ревизионог) шахта прикључи на улични фекални одвод Ø 350 мм Булевара Милоша Великог.

Стамбено – пословни објекат је изграђен на линији регулације Булеvara Милоша Великог, па је процена да је прикључење санитарних чворова објекта најкраће и технолошки најлакше на поменути канализациони одвод, првенствено због падова канализационе мреже од 2 %.

Стамбено - пословни објекат има првенствено потребу за фекалном канализационом мрежом, али постоји потреба и за атмосферском канализацијом. Нарочито за потребе одвођења кишних вода са кровова објекта и пространих саобраћајних површина. Чисте воде са крова објекта водити ка зеленим површинама на комплексу предметних парцела. Атмосферска вода са интерне саобраћајнице и паркиралишта морају се негде одводити или уводити у систем атмосферске канализације неке друге улице. Један део воде, са централног саобраћајног платоа усмеравати ка зеленим површинама на парцели, а део падавина, са источног дела, водити слободним падом ка коловозу Улице Бранислава Нушића. Таквом решењу сугерише и природни пад терена, те се на основу тога начин одвођења воде неће битије променити у односу на постојеће стање.

Одводњавање атмосферске воде са објекта и асфалтних површина интерне саобраћајнице, решава се путем одвођења воде системом падова равни ка каналима – отвореним риголама и зеленим површинама. Обезбедити минималан пад саобраћајнице и тротоара од 1 % у подужном смислу и 2 до 2,5 % у попречном смислу.

4. Гасна мрежа

У насељу Велика Плана је изграђена обимна мрежа јавне гасних инсталација, која је базирана на гасним мерно регулационим станицама за снижавање притиска и гасоводној дистрибутивној мрежи. Гасоводна мрежа је полиетиленска и под притиском од 4 бара у цевима. Положена је у јавним површинама улица, а присутна је углавном у свим деловима насеља.

У оквиру суседне парцеле јавне намене број 2949/1, односно у коридору Булеvara Милоша Великог, источном страном саобраћајнице, испод коловоза, је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ПЕ ДН 180 мм са притиском гаса од 4 бара у цевима. И у Улици Ђуре Јакшића на перцели јавне намене 2458, такође постоји изграђена одговарајућа гасна мрежа ПЕ ДН 90 мм, северном страном коловоза. Гасоводна мрежа је положена и у Улици Бранислава Нушића. На све три трасе је могуће прикључити планирани објекат или у фази изградње објеката или накнадно и тиме дуготрајно решити проблем грејања и припреме топле воде.

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

За потребе прикључења предметног објекта, потребно је предвидети изградњу:

- Групног гасног прикључка од полиетиленских цеви МОП 4 бар. Од места прикључења на постојећу мрежу МОП 4 бар у саобраћајници Милоша Великог 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 локала и стамбене јединице у објекту има посебно мерење потрошње гаса.
- Унутрашњих гасних инсталација у свакој просторној целини.

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

изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката (према условима ЈП „Србијасгас“ који су саставни део документације урбанистичког пројекта).

5. Телекомуникациона мрежа

Подручје посматране локације је комплетно опремљено подземном телекомуникационом мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима. Испод тротоара Улице Ђуре Јакшића, северном (непарном) страном, изграђена је траса мрежног и оптичког кабла. На углу улица Ђуре Јакшића и Бранислава Нушића формиран је телекомуникациони самостојећи изводни ормар, на који је могуће извршити повезивање, одговарајућим каблом до парцеле и објекта.

У коридору Булеvara Милоша Великог, западном страном улице, испод тротоара, положен је оптички кабл. Путем телекомуникационог окна ПКО 11, на углу Булеvara Милоша Великог и Краља Петра I, извршено је подбушивање коловоза до подземног окна ПКО 10, чиме је оптички кабл присутан и на супротној, источној страни Булеvara.

Повезивање нове стамбено – пословне зграде извести подземним путем постављен дупле кабловице ПВЦ Ø 40 мм у одговарајући подземни кабловски канал. Новопланирани стамбено - пословни објекат је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу одговарајућим телекомуникационим кабловима, односно на постојеће ТК инсталације у оквиру ПКО 10.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња вишепородичног стамбено - пословног објекта у низу, спратности По+П+5. Стамбени објекат поседоваће једну, у североисточном углу постављену степенишну вертикалу, лифтовско окно и заједнички хол. У приземљу ће бити два осредња пословна простора, на 1. спрату један локал, а на типским спратовима по четири стана. Реализација изградње објекта је планиран на земљишту површине 1629 м² и бруто површином објекта у основи приземља од 279,20 м². Бруто површина свих надземних етажа планираног објекта је 1751,22 м².

Објекат ће се градити са спратношћу По+П+5, висином кровног венца на коти ~19,60 м у односу на тло и висином последње стамбене етаже 6. спрата на коти 16,55 м. У приземљу су два пространа пословна простора, укупне површине 204,04 м², на 1. спрату додаток локала 2, а на преостале четири етаже објекта су станови. Укупно 16 станова различите површине, у просеку по четири стана на типском 2.,3.,4. и 5. спрату.

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 м² или спратности П+4+Пк и преко,

Сходно Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара и члана 4. - **спољашњом хидрантском мрежом за гашење пожара морају се штитити објекти који се могу разврстати у категорију технолошког процеса према угрожености од пожара од К1 до К5.**

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 – вишепородична стамбено - пословна зграда, спратности По+П+5, укупне бруто површине веће од 2000 м², са великим габаритом објекта на нивоу спратова од 294,04 м², **за овај објекат се прибавља сагласност МУП-а.**

Обзиром да се предметна стамбено – пословна зграда **разврстава у К5 категорију технолошког процеса** према угрожености од пожара – објекти који могу да приме до 100 лица, објекат мора да поседује спољашњу хидрантску мрежу.

Како ће се објекат градити са спратношћу По+П+5, и висином кровног венца 19,60 м у односу на тло, **при чему ће висина пода последње етаже повученог спрата бити на коти +16,55 м**, овакав објекат мора да поседује унутрашњи хидрантски развод, базиран на цевима Ø 50 мм.

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

Примаран саобраћајни правац за наступање возила ватрогасне службе је улични коридор Булевар Милоша Великог. Посматрајући подлогу пута, габарит саобраћајница, радијус кривина, и друге саобраћајне параметре за наступање ватрогасних возила, сви предуслови у случају саобраћајница су добри. Радијус кривине на раскрсници Булевар Милоша Великог и Ђуре Јакшића је задовољавајућ за потребе ватрогасних возила, али је радијус скретања на углу улица Ђуре Јакшића и Бранислава Нушића једва довољан.

Главни саобраћајни правац овог комплекса, за наступање ватрогасних возила, је из правца Војводе Мишића, па преко улице Момира Гајића у Булевар Милоша Великог и даље у Улицу Ђуре Јакшића, па у Улицу Бранислава Нушића.

Велика површина парцеле од 16,29 ари, осредња висина објекта од 22,60 м, кота последње стамбене етаже на 16,55 м и приступ објекту возилом са две (уличне) стране, оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Нарочито у случају пожара на западној и источној фасади зграде. Поготово погодује чињеница да је објекат позициониран у близини раскрснице две улице, што пружа довољно простора за маневрисање возилима.

Урбанистичким пројектом је планирана спољна и унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе спољне Ø 110 мм и унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПЕ Ø 200 мм смештене у Улици Бранислава Нушића, па преко прикључног вода до водомерне шахте и затим од шахте до стамбено – пословне зграде.

Обзиром на категорију и велику запремину објекта стамбено - пословне намене од преко 5700 м³, која се штити спољном и унутрашњом хидрантском мрежом, неопходно је обезбедити знатну количину воде од 10-15 л/сек. за континуирано гашење пожара у трајању од 2 сата.

Водоводна мрежа хидрантског цевовода треба да буде прстенаста и да поседује довољну количину воде под потребним притиском. У цевима хидрантске мреже положених на предметној локацији Ø 110 мм, мора да буде довољне количине воде за континуирано гашење пожара у трајању од мин. 2 сата, при радном притиску у хидрантској мрежи од мин. 2,5 бара на последњем хидранту. Положај спољних надземних хидраната је дат у графичком прилогу бр. 5, а према пожарној угрожености простора, према дужини објеката и према слободној површини парцеле. Распоред хидраната је такав да међусобно растојање између суседних хидраната није веће од 80 м. Укупно планирати 2 (два) надземна хидранта на комплексу, типа 2Б/Ц, који ће се водом снабдевати кроз линијски хидрантски цевовод Ø 110 у функцији противпожарне заштите комплекса. Надземним хидрантом у унутрашњем дворишту предметних парцела, штитиће се североисточна и југоисточна фасада новог објекта, док ће се фасада према Булевару противпожарно бранити јавном хидрантском мрежом у Булевару Милоша Великог. Услов реализације је да се сваки надземни хидрант удаљи минимално 4,0 м од ивице објекта.

Два спољашња хидранта планирати као надземне, тако распоређене да обезбеде противпожарну сигурност целокупног простора предметних парцела, укључујући и све паркинг површине, односно путничка возила.

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 И ПРИРОДНИХ 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, а сходно условима надлежног Регионалног завода за заштиту споменика културе у Смедереву, који је саставни део документације ППР-а за Велику Плану.

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

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

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта

На парцели је планирана реализација вишеспратног стамбено- пословног објекта, максималне спратности По+П+5. Објекат је постављен између два постојећа објекта, на крајњем западу комплекса предметних парцела, на линији регулације са јавном површином Булевару Милоша Великог. Зграда је пројектована као објекат у низу, позиционирана на прописаним грађевинским линијама и у зони дозвољене градње.

Приземље стамбене зграде, бруто површине 279,20 м² и димензија у основи 20,12 x 13,88 м биће нешто мање површине у односу на габарит спратних етажа. Приземље објекта ће бити искоришћено за формирање два локала (пословна простора), централног хола, лифтовског окна и степенишне вертикале.

Изнад приземља биће 1. спратна етажа, на коме ће постојати спрат локала 2. Приземље локала 2 и његов спратни део биће повезани унутрашњим степеништем. Већ габарит 1. спрата биће нешто веће бруто површине у односу на приземљу, јер ће бити препуштана за 1,2 м према јавној површини на западу.

Четири спратне етаже (2.,3.,4. и 5. спрата) биће типске и поседоваће идентичне габарите и организацију, димензија 21,32 x 13,88 м и бруто површине 294,04 м. Објекат на спратним нивоима поседује мање препусте (конзоле) према Булевару Милоша Великог. На свакој спратној етажи постојаће степенишна вертикала, лифтовско окно и холски простор. Други, трећи, четврти и пети спрат су идентични, а организовани су са по четири двособна стана на спрату.

Изнад површине петог спрата, на самом врху биће двоводан коси кров. По ободу крова биће формирана пуна, зидана парапетна ограда – атика као маска кровних равни. У околини, дуж Булевара Милоша Великог, је у скорије време изграђен читав низ сличних вишепородичних објеката са локалима у приземљу, сличне спратности.

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

Предметни урбанистички пројекат је третирао идејно решење објекта, чиме су постављени основни урбанистички параметри, који су непроменљиви. Како ће тек техничком документацијом бити прецизирани сви аспекти будуће изградње, мања одступања у коначном решењу објекта су могућа и дозвољена 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 35,56 % и индекс изграђености парцеле од 1,33 имају осредње вредности за грађевинско земљиште у ужој градској централној зони, и као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације.

Међутим, без обзира на коефицијенте, када се узме у обзир габарит објекта, када се сагледа положај објекта у односу на прописане грађевинске линије, када се узме у обзир велика површина парцеле од 1629 м², обиман садржај унутар објекта, те потреба да се на парцели формира довољан број паркинг места за путничка возила (по критеријуму 1 паркинг место по стамбеној јединици и 1 паркинг место на 70 м² пословног простора) и потреба за изградњом пешачких стаза и тротоара као саобраћајне везе паркинга и јавне, приступне саобраћајнице, види се да је парцела максимално искоришћена.

Узимајући у обзир условљеност предметне парцеле приоритет је дат стамбеној изградњи, саобраћајној организацији и инфраструктурним системима.

Неизграђеног простора на парцели за зеленило има довољно и то у ободним површинама, углавном на југу, у задовољавајућем проценту преко 20 %.

Непосредни ободни појас у централном делу унутрашњег дворишта, око објекта, према интерној саобраћајници, и јавној површини Улице Бранислава Нушића ће бити искоришћен за формирање тротоара, попречног паркирања и пешачког приступа до објекта.

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

15. ПРЕДЛОГ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

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

У обухвату пројекта су укупно шест парцела – 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО. Велика Плана 1. Све наведене парцеле биће предмет препарцелације, односно извршиће се брисање међусобних ивичних – међних линија, на основу чега ће се формирати јединствена

грађевинска парцела површине 1629 м². Ова јединствена парцела, у поступку препарцелације испред РГЗ-а, добиће нови број и биће основа за изградњу нове колективне стамбено - пословне зграде и израду техничке документације.

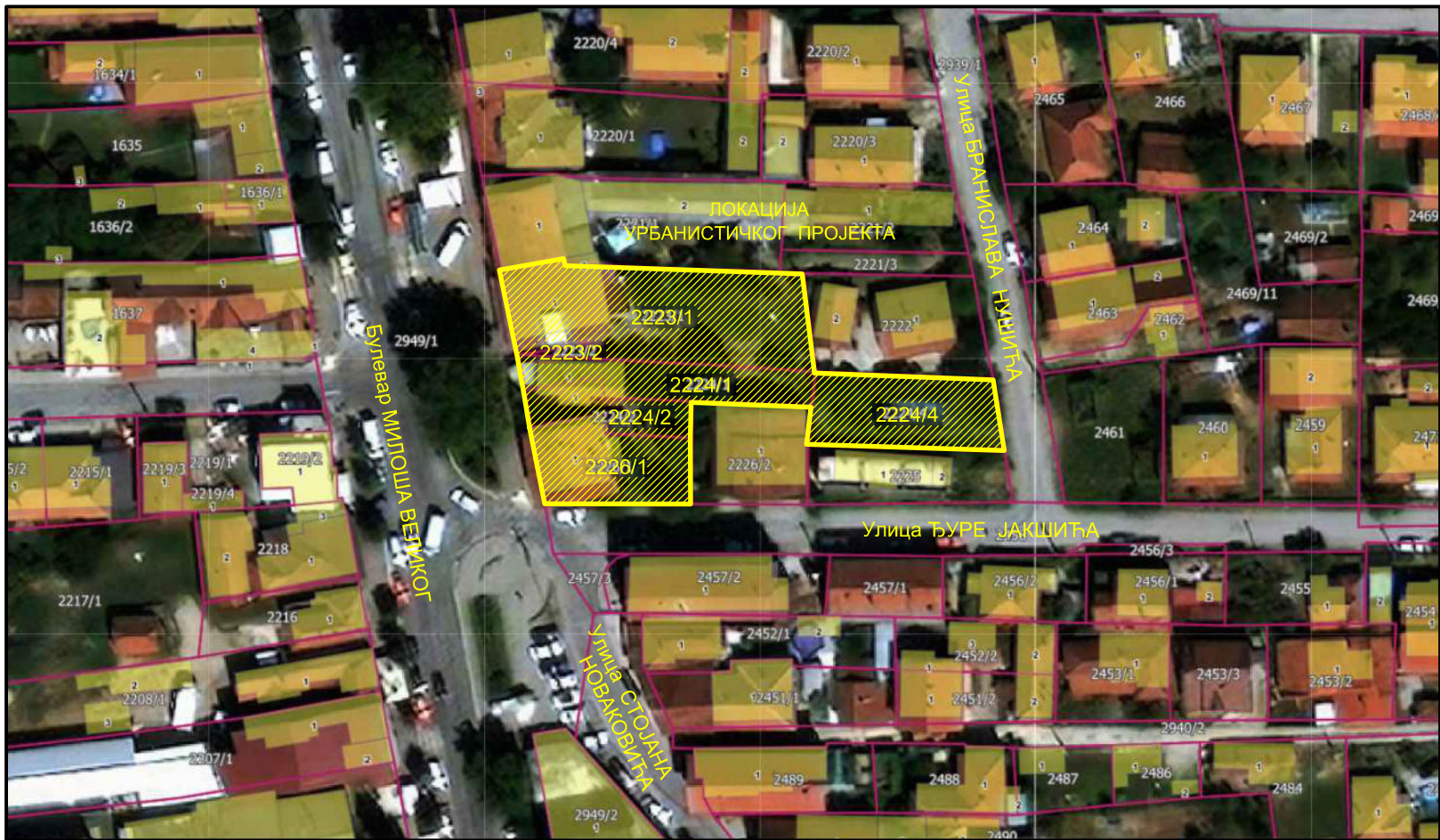


ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.

ГРАФИЧКИ ДЕО

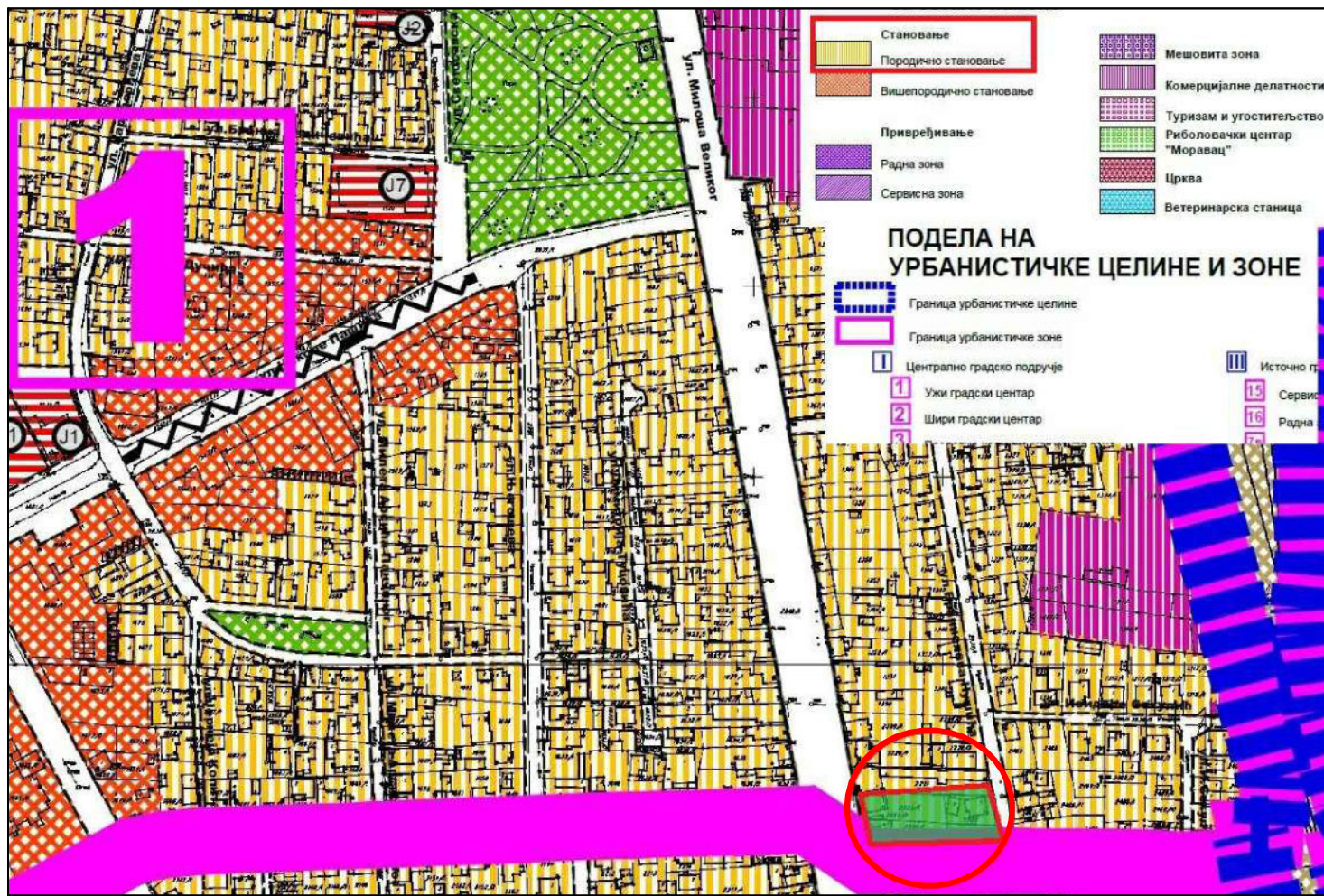


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

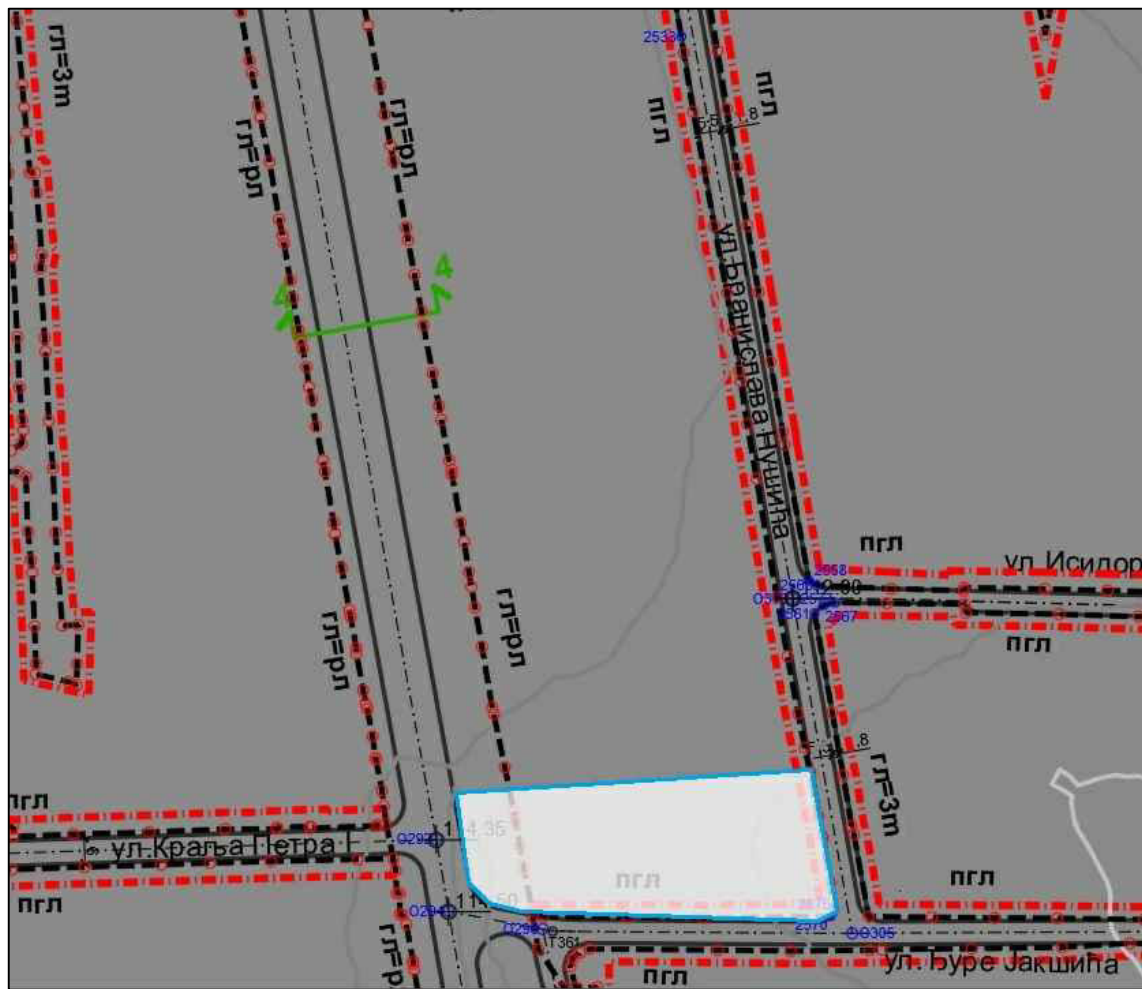


УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И ТРГОВИНУ „Е Р К Е Р“, доо Велика Плана, Булевар Деспота Стефана бр. 142		БРОЈ ПРОЈЕКТА 3 - У / 2024	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишеспородничног стамбено - пословног објекта По + П + 5 на кат. парцелама бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	МИП ИНВЕСТ ДОО Изградња стамбених и нестабених зграда Улица 9. октобра бр. 3, Старо Село		
ЦРТЕЖ	ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			1
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР В. ВЕСЕЛИНОВ, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ јуни 2024. год.	

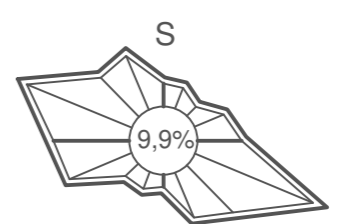
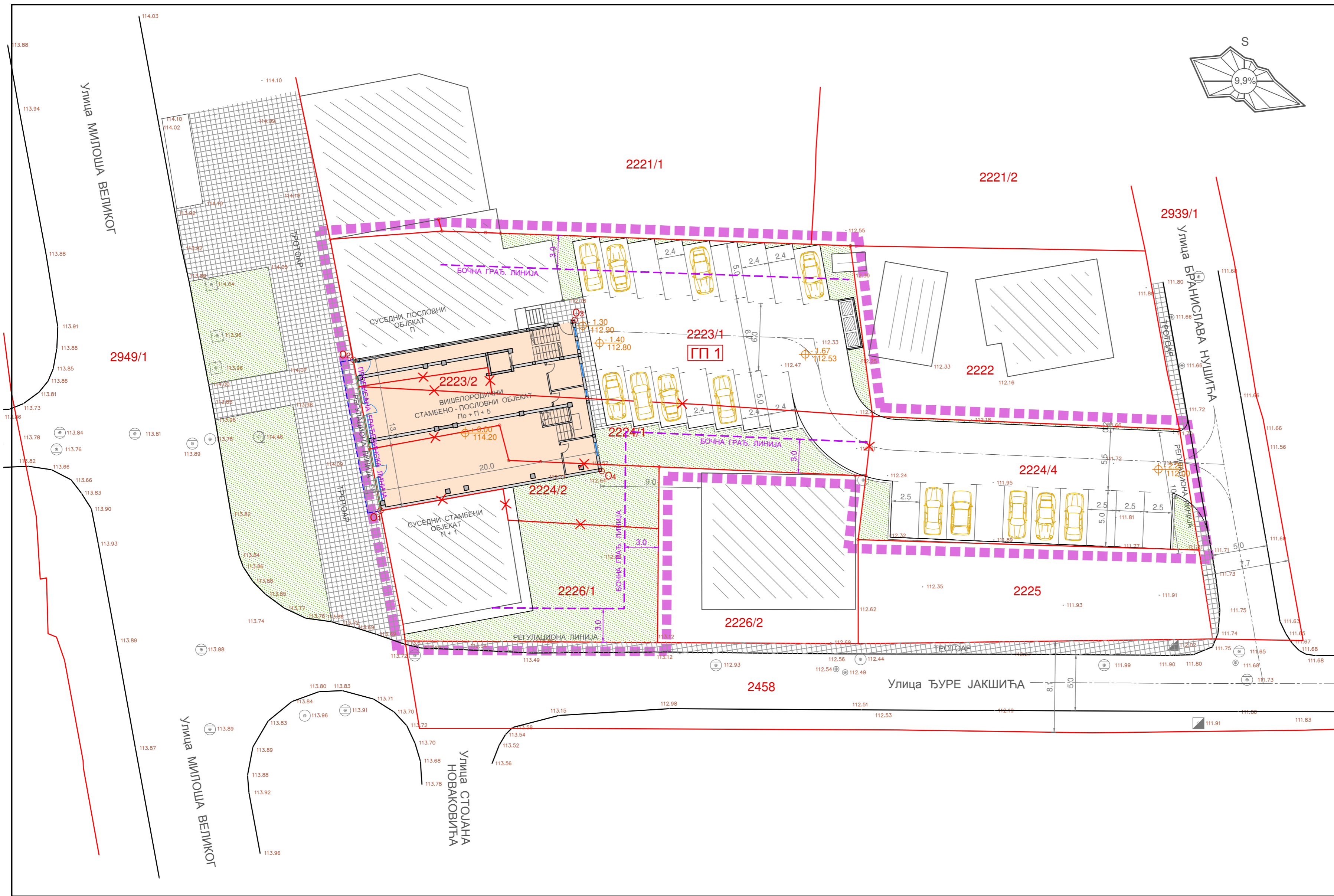


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



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

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И ТРГОВИНУ „Е Р К Е Р“, доо Велика Плана, Булевар Деспота Стефана бр. 142		БРОЈ ПРОЈЕКТА 3 - У / 2024	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта По + П + 5 на кат. парцелама бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	МИП ИНВЕСТ ДОО Изградња стамбених и нестабених зграда Улица 9. октобра бр. 3, Старо Село		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 2
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ДИРЕКТОР В. ВЕСЕЛИНОВ, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ јуни 2024. год.	

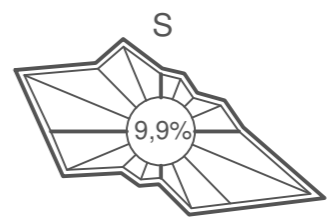
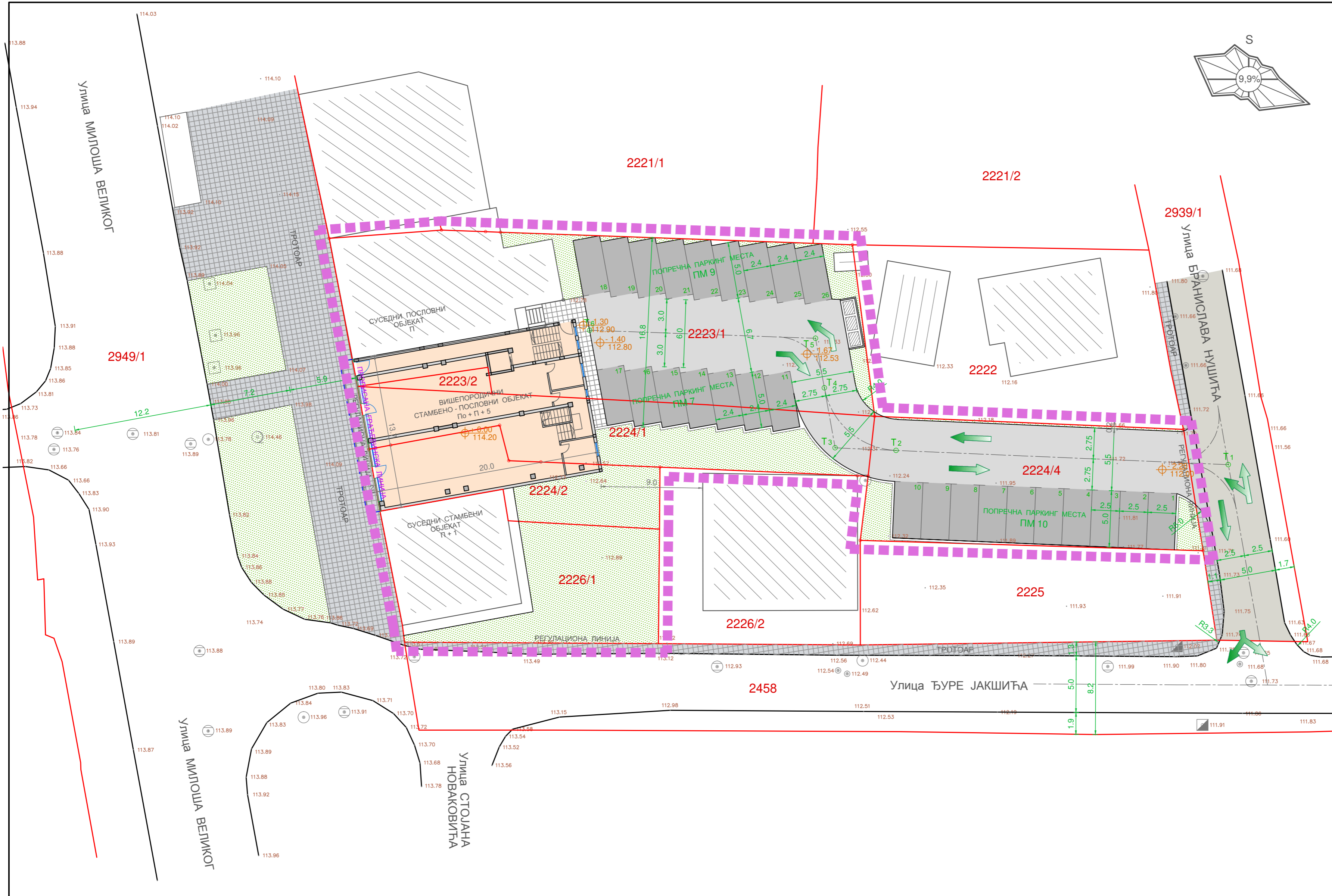


- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - 2223 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
 - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ**
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - МЕЃНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
 - ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - БОЧНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - ✗ ПОСТОЈЕЌА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ ПОНИШТАВА
 - ПП 1 НОВА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА НАСТАЛА ПАРЦЕЛАЦИЈОМ ПАРЦЕЛА 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1
 - ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛ. РЕГУЛАЦИЈЕ**
 - 112.30 ПОСТОЈЕЌА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ⊕ +0.00 / ⊖ -114.20 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ**
 - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
 - ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
 - ПОПЛОЧАЊЕ ОКО ОБЈЕКТА И НА ЈАВНИМ ПОВРШИНАМА
 - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
 - O КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА ОБЈЕКТА
 - ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА**
 - ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
 - ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
 - ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА

Бр.	Y	X
O ₁	7506658.648	4909407.570
O ₂	7506656.204	4909421.030
O ₃	7506675.936	4909424.566
O ₄	7506678.349	4909411.101

ПРЕДУЗЕЊЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЕНЈЕРИНГ И ТРГОВИНУ „ЕРКЕР“ ДОО Велика Плана, Булевар Деспота Стефана бр. 142		БРОЈ ПРОЈЕКТА 3 - У / 2024
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ		
за изградњу вишеспоредничког стамбено - пословног објекта По + П + 5 на кат. парцелама бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО, Велика Плана 1		
ИНВЕСТИТОР	МИП ИНВЕСТ ДОО Изградња стамбених и нестамбених зграда Улица 9. октобра бр. 3, Старо Село	
ЦРТЕЖ	СИТУАЦИОНИ ПЛАН РЕГУЛАЦИОНО И НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевиќ, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		3
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР В. ВЕСЕЛИНОВ, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ јуни 2024. год.



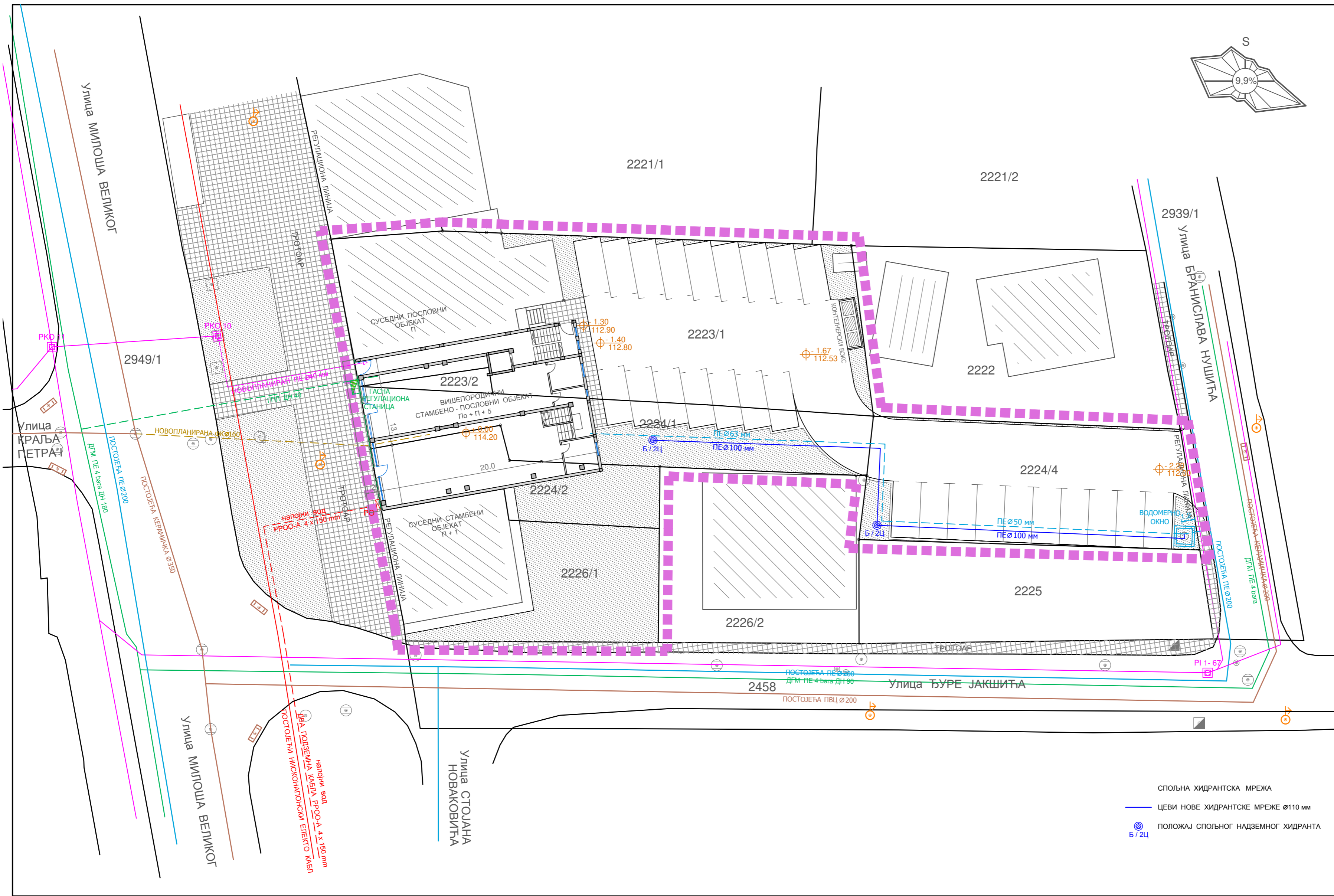
ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 2223 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛА
- ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ**
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- МЕЃНА ЛИНИЈА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА
- ПРОПИСАНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ЕЛЕМЕНТИ ВЕРТИКАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
- 112.30 ПОСТОЈЕЋА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- +0.00
114.20 НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ЕЛЕМЕНТИ САОБРАЋАЈА**
- ГЛАВНА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ЈАВНИ - УЛИЧНИ ТРОТОАР ЗА КРЕТАЊЕ ПЕШАКА
- ПОПЛОЧАНЕ ПЕШАЧКЕ ПОВРШИНЕ ПАРЦЕЛЕ 2223/1 И 2224/1
- ПРОСТОР ПРЕДМЕТНОГ КОМПЛЕКСА ЗА КРЕТАЊЕ ВОЗИЛА
- ПРОСТОР ПРЕДМЕТНОГ КОМПЛЕКСА ЗА ПАРКИРАЊЕ
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА НА ПАРЦЕЛИ
- ПАРКИНГ ПОВРШИНА ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА
- T₅ ТЕМЕ ОСЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ПМ 26 УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА У ПАРТЕРУ
- ПРАВАЦ ОДВИЈАЊА САОБРАЋАЈА

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНА САОБРАЋАЈНИЦЕ

Бр.	Y	X
T ₁	7506733.786	4909411.697
T ₂	7506704.363	4909412.956
T ₃	7506698.961	4909413.188
T ₄	7506698.007	4909418.509
T ₅	7506697.221	4909422.894
T ₆	7506677.211	4909423.612

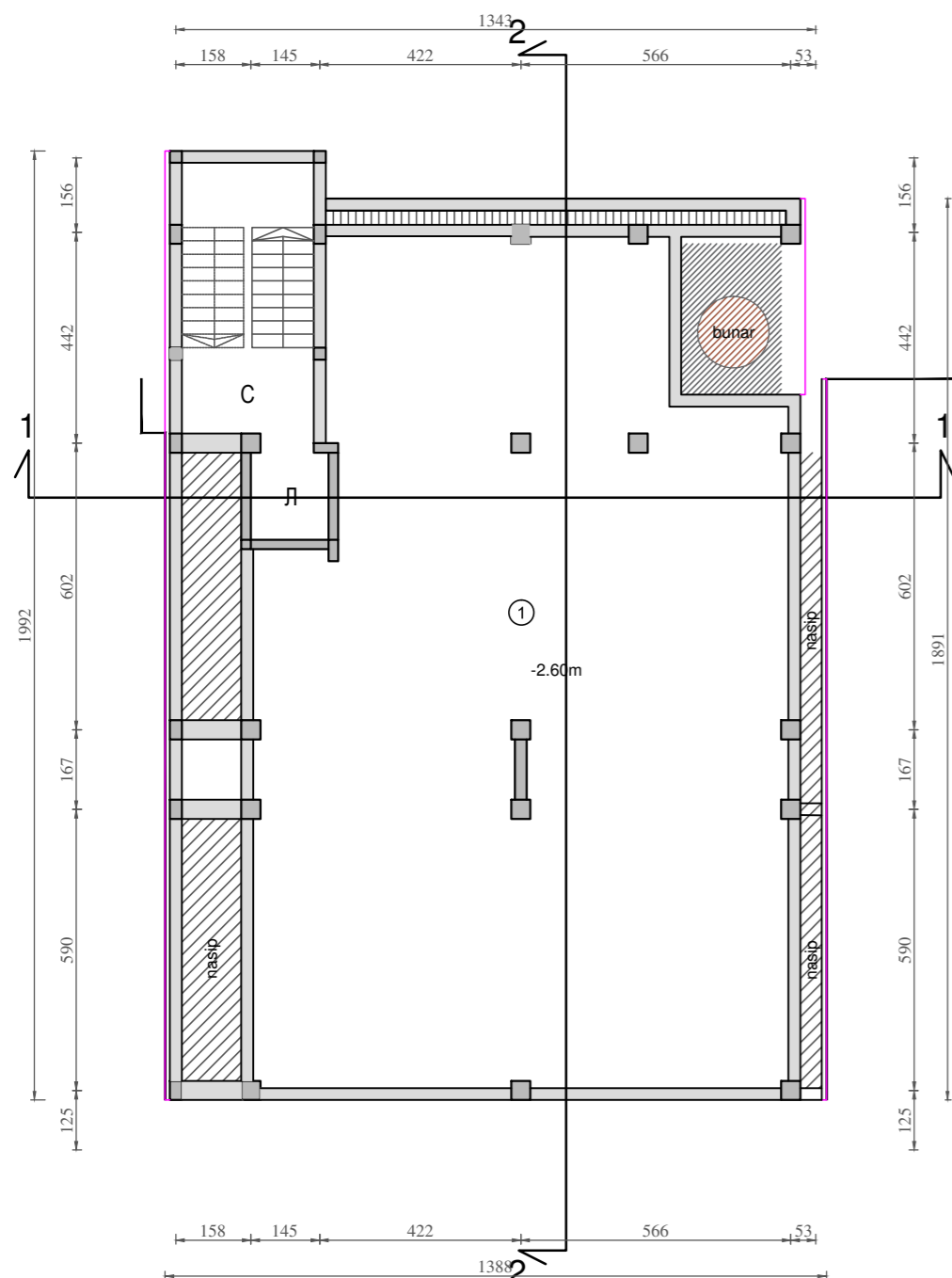
ПРЕДУЗЕЊЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЕНЈЕРИНГ И ТРГОВИНА „ЕРК ЕР“ ДОО Велика Плана, Булевар Деспота Стефана бр. 142		БРОЈ ПРОЈЕКТА 3 - У / 2024
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичног стамбено - пословног објекта По + П + 5 на кат. парцелама бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО/ Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	МИП ИНВЕСТ ДОО Изградња стамбених и нестамбених зграда Улица 9, октобра бр. 3, Старо Село	
ЦРТЕЖ	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевиќ, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		4
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР	РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ
В. ВЕСЕЛИНОВ, дипл. инж. грађ.	1 : 250	јуни 2024. год.



- ЛЕГЕНДА :**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
 - 2223 КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
 - ЕЛЕМЕНТИ ХОРИЗОН. РЕГУЛАЦИЈЕ**
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - $\phi +0.00$
 $\phi +114.20$ НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
 - ПРИЗЕМЉЕ НОВОПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
 - КОНТЕЈНЕРСКИ БОКС ЗА ОТПАД
 - ПОПЛОЧАЊЕ ОКО ОБЈЕКТА И НА ЈАВНИМ ПОВРШИНАМА
 - ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
 - КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**
 - ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД
 - - - НОВОПЛАНИРАНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ОД ТС ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
 - РАЗВОДНИ ОРМАР
 - ВОДОВОДНА МРЕЖА**
 - ПЛАНИРАНА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА $\phi 200$ (по условима од улице БРАНИСЛАВА НУШИЋА)
 - - - ПЛАНИРАНА ТРАСА ПРИКЉУЧНОГ ВОДОВОДА $\phi 110$
 - - - ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА $\phi 50$
 - ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
 - КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**
 - $\phi \text{FK} \phi 350$ ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
 - $\phi \text{PV} \phi 160$ ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
 - ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
 - УЛИЧНА ПРИКЉУЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
 - ГАСОВОДНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД ДН 180 мм 4 бара
 - ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД ДН 90 мм 4 бара
 - НОВА ГАСНА РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА
 - - - НОВИ ПРИКЉУЧНИ ГАСОВОД ДН 40 4 бара
 - ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**
 - ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ КАБЛ
 - ПОСТОЈЕЋЕ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНО ОКНО
 - ПОСТОЈЕЋИ САМОСТОЈЕЋИ ИЗВОДНИ ОРМАР
 - - - НОВА ПРИВОДНА ТК ИНСТАЛАЦИЈА У КАБЛОВИЦИ ПЕ $\phi 40$ мм

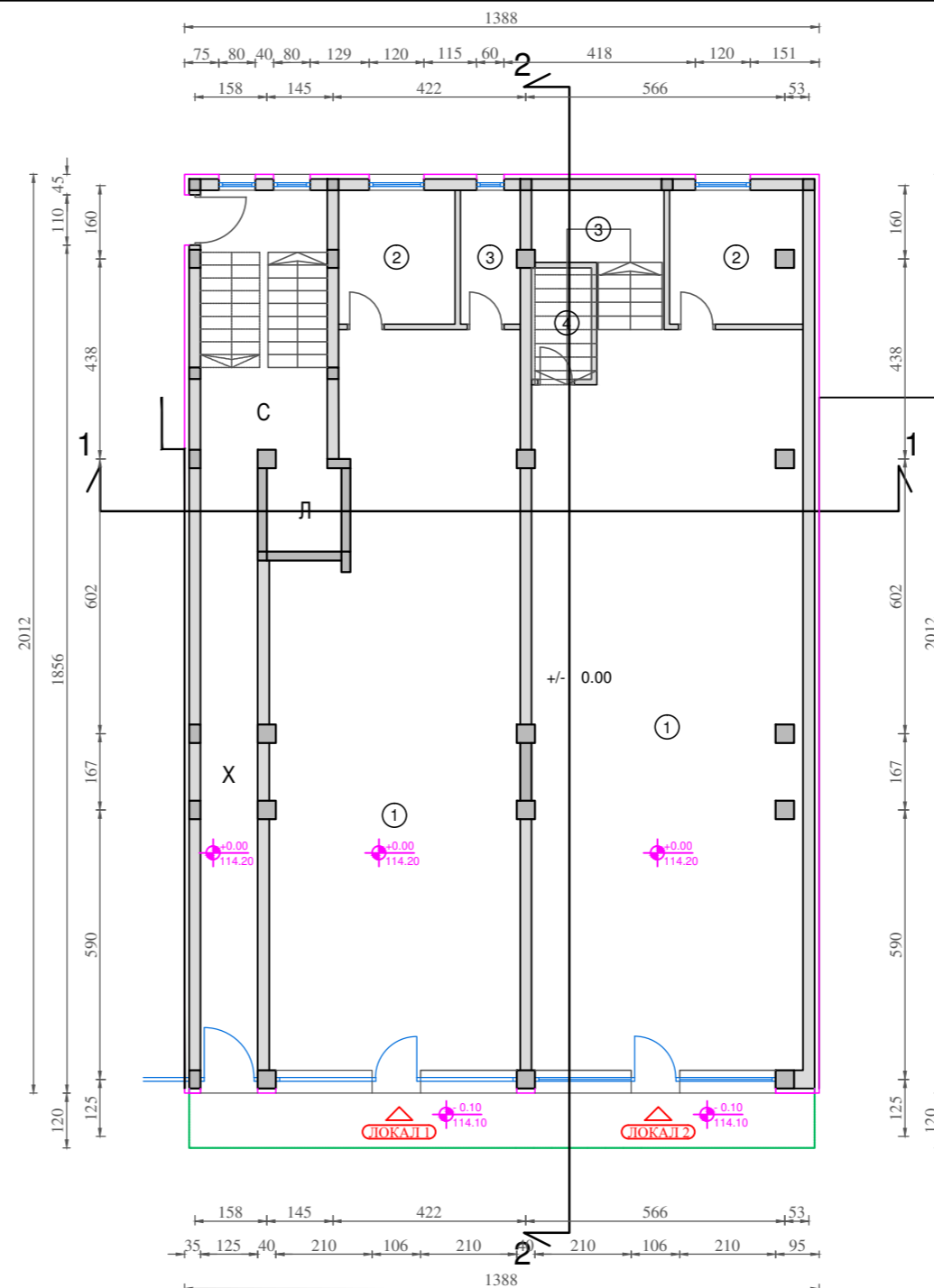
- СПОЉНА ХИДРАНТСКА МРЕЖА
- ЦЕВИ НОВЕ ХИДРАНТСКЕ МРЕЖЕ $\phi 110$ мм
- ПОЛОЖАЈ СПОЉНОГ НАДЗЕМНОГ ХИДРАНТА

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И ТРГОВИНУ „Е.Р.К.Е.Р.“ ДОО Велска Плана, Булевар Деспота Стефана бр. 142		БРОЈ ПРОЈЕКТА 3 - У / 2024
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишеспородничног стамбено - пословног објекта По + П + 5 на кат. парцелама бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО, Велска Плана I		
ИНВЕСТИТОР	МИП ИНВЕСТ ДОО Изградња стамбених и нестамбених зграда Улица 9. октобра бр. 3, Старо Село	
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		5
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР В. ВЕСЕЛИНОВ, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 250	ДАТУМ ИЗРАДЕ јуни 2024. год.



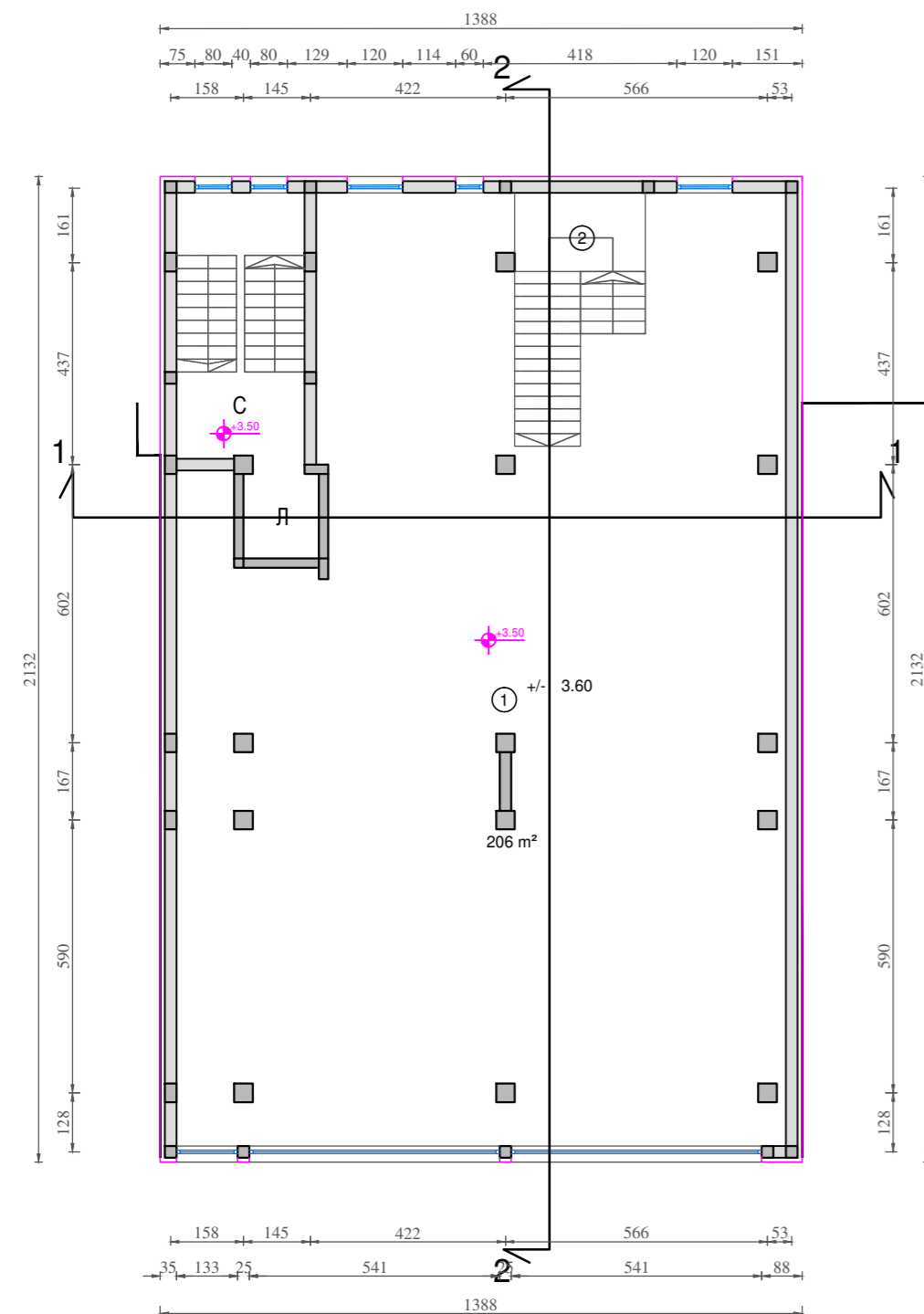
ОСНОВА ПОДРУМА	
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ ЗГРАДЕ	
С СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер. 16.60
Л ЛИФТ	гран. кер. 3.00
УКУПНА НЕТО ЗАЈЕД. ПРОСТОР.: 19.60	
ПРОСТОРИЈЕ ПОДРУМА	
1 ПОДРУМСКЕ ПРОС.	бетон 180.00
УКУПНА НЕТО ПОДРУМА: 180.00	
УКУПНА НЕТО ПОДРУМА: 199.60	
УКУПНА БРУТО ПОДРУМА: 264.06	

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



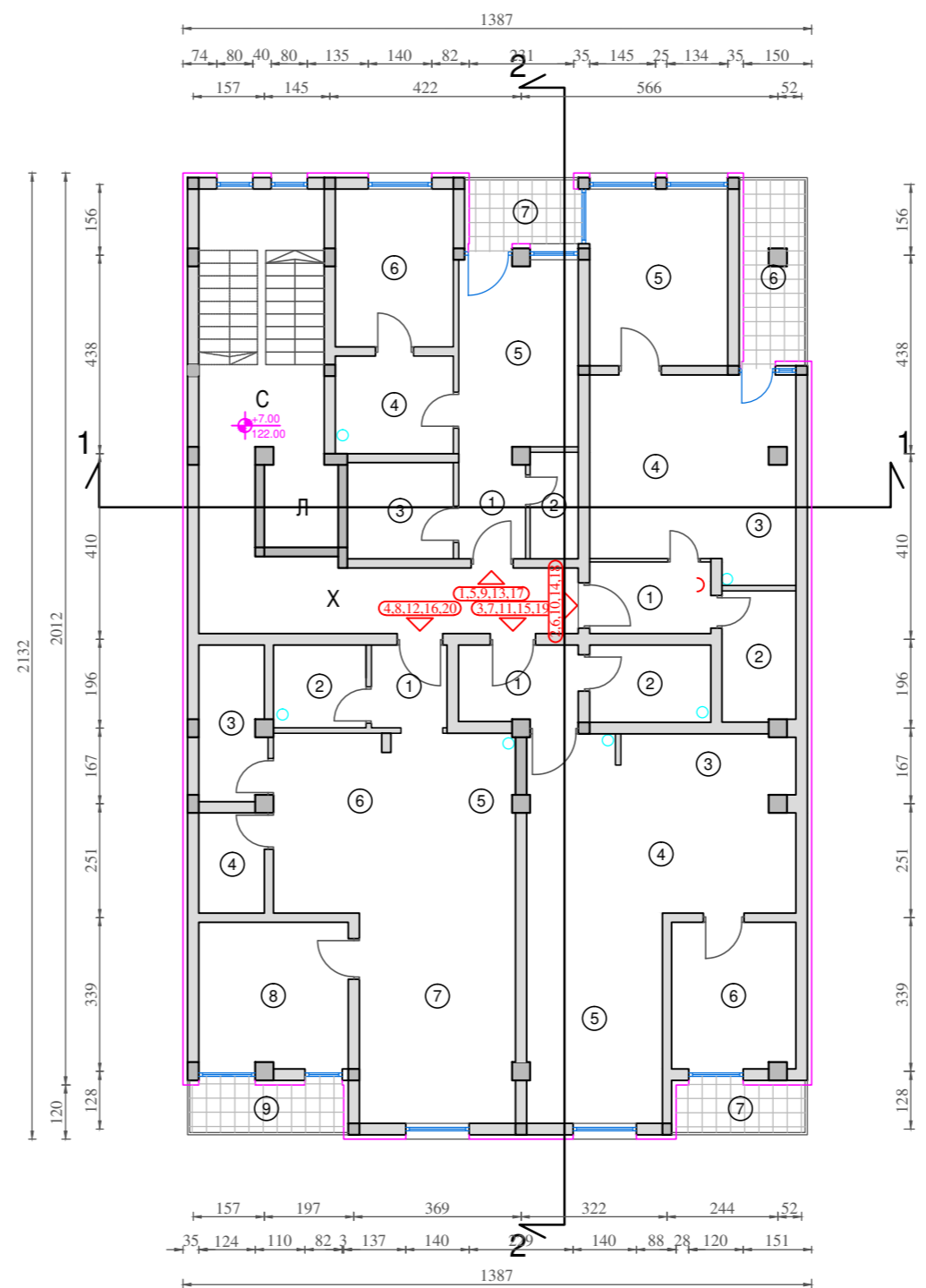
ОСНОВА ПРИЗЕМЉА	
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ ЗГРАДЕ	
Х ХОП - ХОДНИК	гран. кер. 19.80
С СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер. 16.00
Л ЛИФТ	гран. кер. 3.00
УКУПНА НЕТО ЗАЈЕД. ПРОСТОР.: 38.80	
ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА	
ЛОКАЛ 1	
1 ПОСЛОВНИ ДЕО	кер. пл. 80.49
2 КАНЦЕЛАРИЈА	кер. пл. 7.43
3 САНИТАРНИ ЧВОР	кер. пл. 3.80
УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 1: 91.72	
ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА	
ЛОКАЛ 2	
1 ПОСЛОВНИ ДЕО	кер. пл. 94.02
2 САНИТАРНИ ЧВОР	кер. пл. 8.39
3 КАНЦЕЛАРИЈА	кер. пл. 6.72
4 СТЕПЕНИШТЕ ЛОКА	кер. пл. 3.19
УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 2: 112.32	
УКУПНА НЕТО ПРИЗЕМЉА: 242.84	
УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА: 279.20	

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



ОСНОВА 1 СПРАТА	
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ ЗГРАДЕ	
С СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер. 16.60
Л ЛИФТ	гран. кер. 3.00
УКУПНА НЕТО ЗАЈЕД. ПРОСТОР.: 19.60	
ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА	
ЛОКАЛ 2	
1 ПОСЛОВНИ ДЕО	кер. пл. 234.76
2 СТЕПЕНИШТЕ ЛОКА	кер. пл. 12.05
УКУПНА НЕТО ЛОКАЛА 2: 246.81	
УКУПНА НЕТО 1 СПРАТА: 266.41	
УКУПНА БРУТО 1 СПРАТА: 295.86	

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



ОСНОВА ТИПСКОГ II, III, IV и V СПРАТА	
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ ЗГРАДЕ	
С СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер. 15.90
Л ЛИФТ	гран. кер. 3.00
Х ХОП - ХОДНИК	гран. кер. 15.92
УКУПНА НЕТО ЗАЈЕД. ПРОСТОР.: 34.82	
ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА	
ЛОКАЛ 1	
1 УЛАЗНИ ХОДНИК	паркет 3.52
2 ОСТАВА	кер. пл. 2.49
3 КУПАТИЛО	кер. пл. 4.96
4 КУХИЊА	кер. пл. 5.61
5 ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	паркет 10.92
6 СОБА	паркет 9.06
7 ТЕРАСА	кер. пл. 3.64
8	
УКУПНО: 40.20	
ПРОСТОРИЈЕ ЛОКАЛА	
ЛОКАЛ 2	
1 УЛАЗНИ ХОДНИК	паркет 4.23
2 КУПАТИЛО	кер. пл. 4.67
3 КУХИЊА	кер. пл. 4.34
4 ДНЕ СОБА СА ТРПЕ	паркет 14.84
5 СОБА	паркет 12.00
6 ТЕРАСА	кер. пл. 5.39
7	
УКУПНО: 45.47	

3 ДВОСОБАН СТАН	
1 УЛАЗНИ ХОДНИК	паркет 4.60
2 КУПАТИЛО	кер. пл. 4.58
3 КУХИЊА	кер. пл. 5.15
4 ТРПЕЗАРИЈА	кер. пл. 17.97
5 ДНЕВНА СОБА	паркет 13.87
6 СОБА	паркет 8.88
7 ТЕРАСА	кер. пл. 3.21
УКУПНО: 58.26	

4 ДВОСОБАН СТАН	
1 УЛАЗНИ ХОДНИК	паркет 3.05
2 КУПАТИЛО	кер. пл. 3.73
3 ПОМОЋНА ПРОСТ.	кер. пл. 4.99
4 ОСТАВА	кер. пл. 3.19
5 КУХИЊА	кер. пл. 4.52
6 ТРПЕЗАРИЈА	паркет 13.26
7 ДНЕВНА СОБА	паркет 19.27
8 СОБА	паркет 10.72
9 ТЕРАСА	кер. пл. 3.95
УКУПНО: 66.68	

УКУПНА НЕТО ТИПСКОГ СПРАТА: 245.43
УКУПНА БРУТО ТИПСКОГ СПРАТА: 294.04

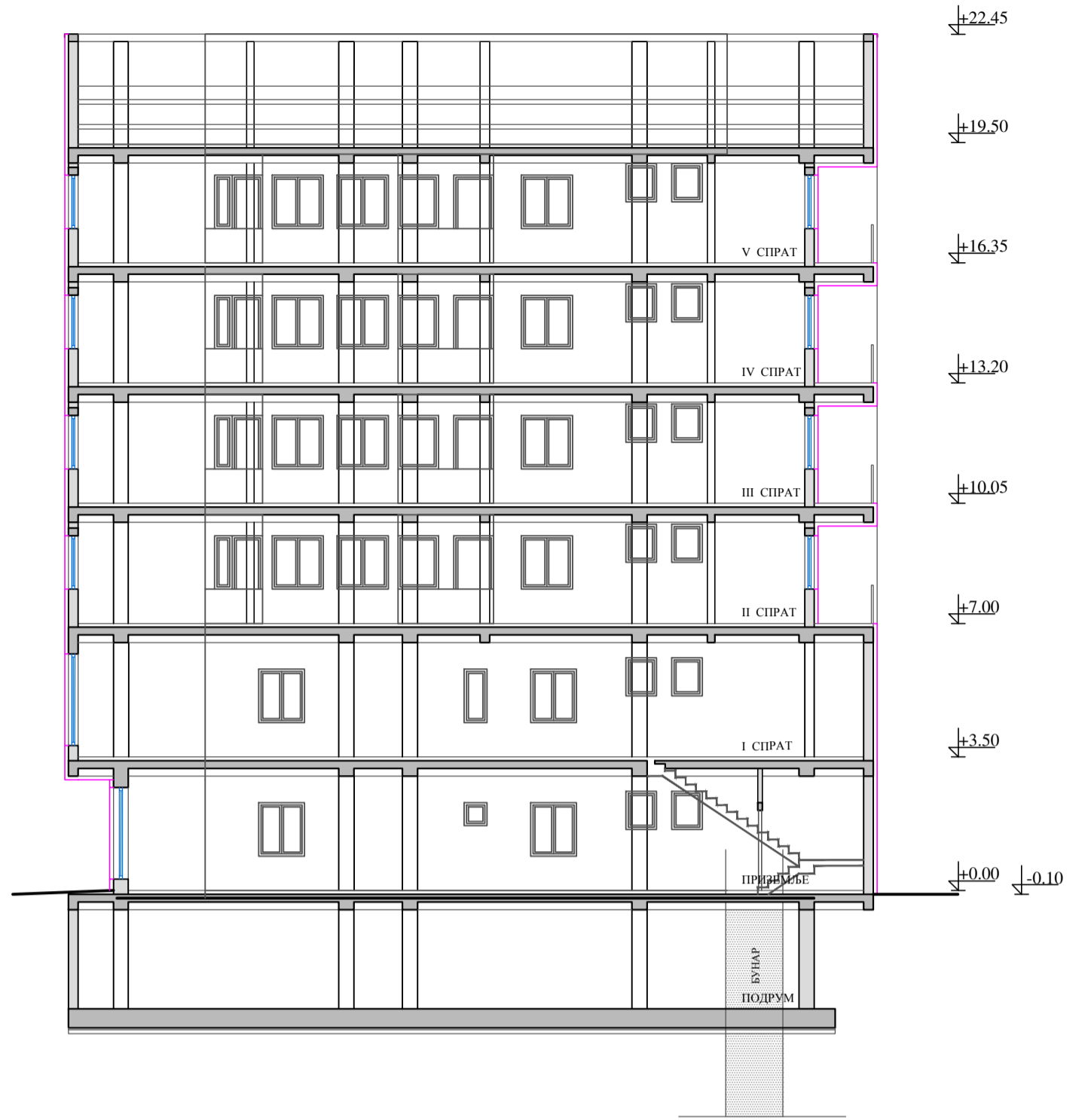
УКУПНА НЕТО ОБЈЕКТА: 1690.57
УКУПНА БРУТО ОБЈЕКТА: 2015.28
УКУПНА БРУТО НАДЗЕМНО: 1751.22

ОСНОВА ТИПСКОГ 2, 3, 4 и 5 СПРАТА СТАМБЕНО - ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150

ПРЕДУЗЕЊЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЕЊЕРИНГ И ТРГОВИНУ - ЕРК ЕР - доо Велика Плана, Булевар Деспота Стефана бр. 142	БРОЈ ПРОЈЕКТА 3 - У / 2024
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу индустријалног стамбено - пословног објекта По + П + 5 на кат. парцелама бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО Велика Плана I	
ИНВЕСТИТОР МИП ИНВЕСТ ДОО Изградња стамбених и нестамбених зграда Улица 9. октобра бр. 3, Старо Село	БРОЈ ЦРЕЖА 6
ЦРТЕЖ ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВА ПРИЗЕМЉА И СПРАТОВА ЗГРАДЕ	БРОЈ ЦРЕЖА 6
ОДГОВ. УРБАНИСТА Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРЕЖА 6
САРАДНИК	
САРАДНИК	
ДИРЕКТОР В. ВЕСЕЛИЊОВ, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150
	ДАТУМ ИЗРАДЕ јуни 2024. год.



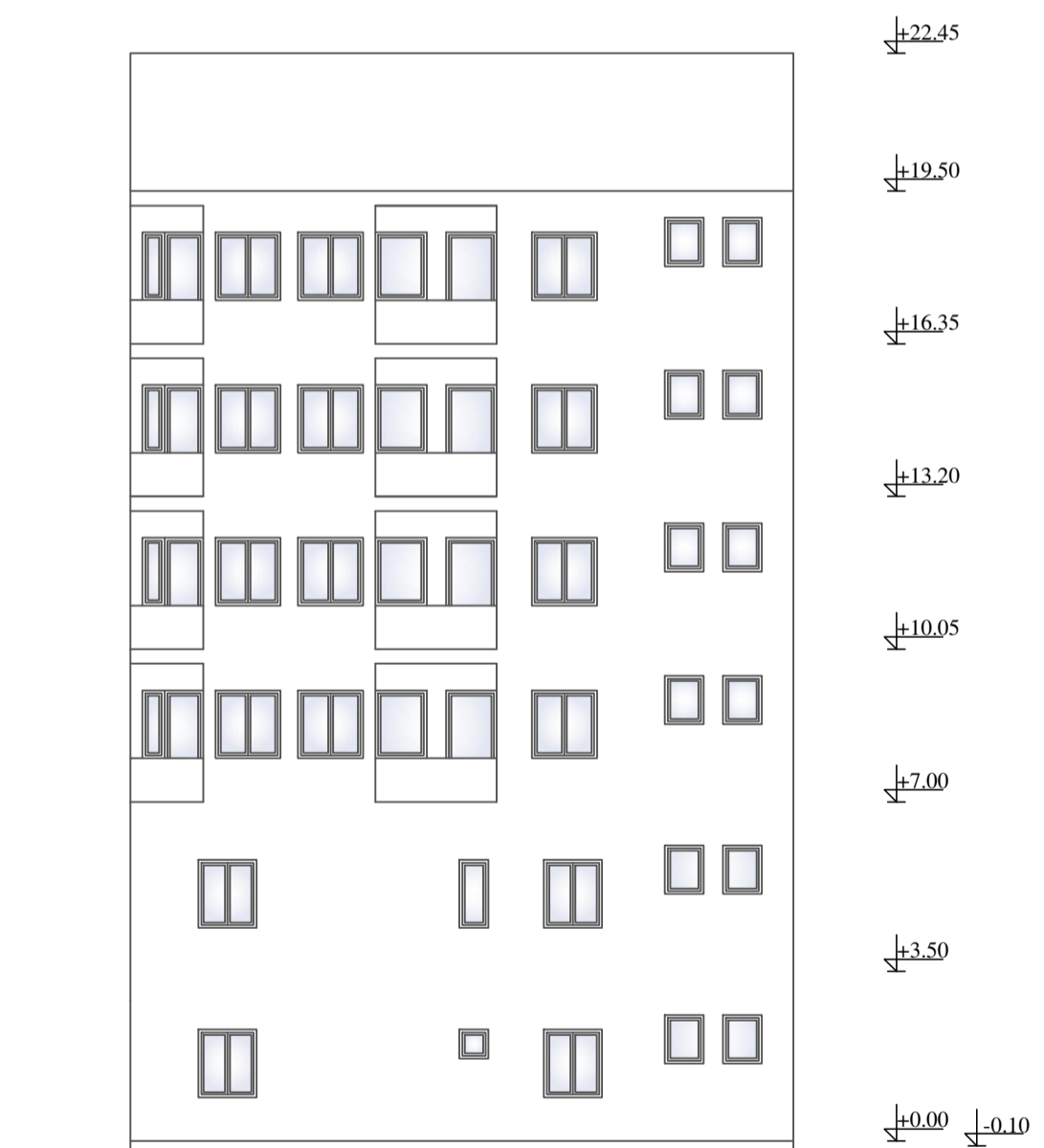
ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК 1-1 СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



ПОДУЖНИ ПРЕСЕК 2-2 СТАМБЕНО ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ - P = 1 : 150



ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД - СА БУЛЕВАРА КНЕЗА МИЛОША - P = 1 : 150



ИСТОЧНИ ИЗГЛЕД - ИЗ УНУТРАШЊЕГ ДВОРИШТА - P = 1 : 150

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, НАДЗОР, ИЗВОЂЕЊЕ, ИНЖЊЕРИНГ И ТРГОВИНУ „Е.Р.К.Е.Р.“, доо Велика Плана, Булевар Деспота Стефана бр. 142		БРОЈ ПРОЈЕКТА 3 - У / 2024
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишеспратног стамбено - пословног објекта По + П + 5 на кат. парцелама бр. 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/4 и 2226/1 КО. Велика Плана I		
ИНВЕСТИТОР	МИП ИНВЕСТ ДОО Изградња стамбених и нестамбених зграда Улица 9. октобра бр. 3, Старо Село	
ЦРТЕЖ	ИДЕЛНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ИЗГЛЕДИ И ПРЕСЕЦИ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ ОБЈ.	
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Н. Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК		7
САРАДНИК		
ДИРЕКТОР В. ВЕСЕЛИНОВ, дипл. инж. грађ.	РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ јуни 2024. год.