

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: 353-48/2025-III/06
датум: 27.03.2025. године

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, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20, 52/21 и 62/23) 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 грађевинарство, имовинско-правне и комунално-стамбене послове Општинске управе општине Велика Плана

О Г Л А Ш А В А
ЈАВНУ ПРЕЗЕНТАЦИЈУ
УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

за изградњу **вишепородичне стамбене зграде П+4,**
на катастарским парцелама бр. 1341 и 1342, обе КО Велика Плана I,
Општина Велика Плана

1. На јавну презентацију излаже се Урбанистички пројекат за изградњу **вишепородичне стамбене зграде П+4** на катастарским парцелама бр. 1341 и 1342, обе КО Велика Плана I, односно на углу улица Мике Јовановића и Бранислава Нушића у Великој Плани, урађен од Пројектног бироа “Студио Милосављевић”, ул. Радмиле Шишкових бр. 21, Смедеревска Паланка, подносиоца захтева за потврђивање урбанистичког пројекта, “NIKIO GROUP” д.о.о., ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана.

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 грађевинарство, 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: urbanizamvelikaplane@gmail.com.

3. Лице овлашћено од стране надлежног органа за давање обавештења о садржају јавне презентације је Данијела Стевановић, тел. 062/8080868 или преко електронске поште: urbanizamvelikaplane@gmail.com.

4. Јавна презентација Урбанистичког пројекта ће бити одржана у трајању од 7 дана, у периоду од 05. априла 2025. године до 12. априла 2025. 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: <https://www.lervelikaplane.org>.



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

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

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

**ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П + 4
НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА бр. 1341 и 1342 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1**

**број пројекта : 1 – 07 - 02 / 2025
ВЕЛИКА ПЛАНА, фебруар 2025. године**

ПРЕДМЕТ :	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П + 4 НА КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БР. 1341 и 1342 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА 1
ИНВЕСТИТОР :	„НИКИО GROUP” д.о.о. Мике Јовановића бр. 1 ВЕЛИКА ПЛАНА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :	НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инж. арх.
ОБРАЂИВАЧ :	ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ” Улица Радмиле Шишковић бр. 21 Смедеревска Паланка
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ :	ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл. инж. арх.

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОЈЕКТА
 - 2.1 Правни основ за израду урбанистичког пројекта
 - 2.2 Плански основ за израду урбанистичког пројекта
3. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
5. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - 5.1 Основни подаци о локацији
 - 5.2 Карактер простора и парцела у обухвату
 - 5.3 Карактеристике терена
6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ
 - 6.1 Концепт пројекта
 - 6.2 Намена и организација простора
 - 6.3 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=1:200
4. ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ КОМУНИКАЦИЈА P=1:200
5. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА P=1:200
6. ИДЕЈНО АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА и 1. СПРАТА СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА P=1:150
7. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ОСНОВА ТИПСКОГ 2.,3. и 4. СПРАТА, ПОДУЖНИ И ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА P=1:150
8. ИДЕЈ. АРХ. РЕШЕЊЕ – ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНОГ ОБЈЕКТА P=1:150



Агенција за привредне регистре



5000026396434

АПР - Регистар привредних субјеката

Број БП 210085/2009

Датум 29.12.2009 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), чл. 23. став 2. и чл. 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04 и 61/05), решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију предузетника, поднетој од стране:

Име и презиме: Иван Милосављевић
ЈМБГ: 2808978761016

доноси:

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца јединствене регистрационе пријаве. У Регистар привредних субјеката региструје се **предузетник**:

Оснивач-предузетник:

Име и презиме: Иван Милосављевић
ЈМБГ: 2808978761016
Адреса: Моше Пијаде 5, Смедеревска Паланка, Србија

Пуно пословно име предузетника:

**IVAN MILOSAVLJEVIĆ PR, PROJEKTNI BIRO STUDIO MILOSAVLJEVIĆ,
SMEDEREVSKA PALANKA, RADE ŠIŠKOVIĆ 21**

Назив: **STUDIO MILOSAVLJEVIĆ**

Пословно седиште: Раде Шишковић 21, Смедеревска Паланка, Србија
Број и назив поште: 11420

Регистарски број/Матични број: **61435379**

ПИБ додељен од Пореске Управе РС: **106418159**

Почетак обављања делатности: **29.12.2009** године

Претежна делатност: **74202** - Пројектовање грађевинских и других објеката

Облик обављања делатности: самосталан

Предузетник се региструје на: неодређено време

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 (0)26 315974



Образложење

Решавајући по поднетој јединственој регистрационој пријави за регистрацију оснивања и упис у јединствени регистар пореских обвезника, предузетника IVAN MILOSAVLJEVIĆ PR, PROJEKTNИ BИRO STUDIO MILOSAVLJEVIĆ, SMEDEREVSKA PALANKA, RADE ŠIŠKOVIĆ 21, БП 210085/2009 од 24.12.2009 -год., с обзиром да су испуњени услови из члана 22. Закона о регистрацији привредних субјеката и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији (Сл. гласник РС бр. 80/02..20/09), Регистратор је одлучио као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 540,00 динара одређена је у складу са чланом 7. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре РС (Службени гласник РС бр. 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



ОБАВЕШТЕЊЕ:

Регистарски број обвезника плаћања доприноса Фонда ПИО: 1184654091

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

ОДЛУКА О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

НА ОСНОВУ ЧЛАНА 38., 60. и 62. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („ Службени гласник Републике Србије ” бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), И ОДРЕДБИ ПРАВИЛНИКА О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА КАО :

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ

ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ ВИШЕПОРОДИЧНЕ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ П + 4 НА КАТ. ПАРЦЕЛАМА БР. 1341 и 1342 КО. ВЕЛИКА ПЛАНА I, ОДРЕЂУЈЕ СЕ :

Ненад Урошевић дипл. инж. арх Лиценца број: 200 0996 07



Инвеститор : „ NIKIO GROUP ” д.о.о
Мике Јовановића бр. 1 Велика Плана

Одговорно лице / заступник :

ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл. инж. арх.

Потпис :

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 и изградњу вишепородичне стамбене зграде спратности П+4, на кат. парцелама бр. 1341 и 1342 КО. Велика Плана I израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона
- да је израђен у складу са важећим Планом генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14, 30/16 и 34/2023)
- да је израђен у складу са Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА : НЕНАД УРОШЕВИЋ, дипл. инж. арх.

бр. лиценце 200 0996 07



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
за изградњу вишепородичне стамбене зграде П+4
на катастарским парцелама бр. 1341 и 1342 КО. Велика Плана I

1. УВОД

Повод израде пројекта је стварање и провера свих релевантних предуслова за изградњу вишепородичне стамбене зграде, предвиђене као слободностојећи објекат, спратности П+4, на катастарским и грађевинским парцелама 1341 и 1342 у насељу Велика Плана. Поред изградње колективног стамбеног објекта без локала у приземљу, планира се формирање неопходних саобраћајних и инфраструктурних пратећих садржаја на парцели у функцији становања.

Изградња вишепородичног објекта планирана је на грађевинском земљишту у приватној својини. Предметне парцеле су изграђене, тако да је локација опремљена скоро свим инфраструктурним системима, а за недостајуће постоје предуслови. У коридору ободних јавних саобраћајница постоје изграђени дистрибутивни инфраструктурни водови, а неке од њих је неопходно доградити.

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

Предметно подручје које се третира пројектном документацијом чини две катастарске парцеле број 1341 и 1342 КО. Велика Плана I.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта се поклапа са границом наведених катастарских парцела, али захвата и нешто шире посматрано подручје.

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

4. ПРИКАЗ ИЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Извод из Плана генералне регулације Велика Плана

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 ослонцем на други објекат на суседној парцели,
- Удаљеност новог објекта од другог објекта, односно од границе суседне парцеле прописано је у посебним правилима градње Плана генералне регулације.
- 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 етаже) могу прећи регулациону линију и то:
 - 0,15 м стопе темеља и подрумски зидови до дубине од 2,6 м испод коте тротоара,
 - 0,5 м стопе темеља и подрумски зидови веће дубине од 2,6 м у односу на коту тротоара,
 - 1,0 м шахтови подрумских просторија,
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле
- За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван јавног пута. Број потребних паркинг или гаражних места одређује се по нормативу:
 - У случају становања - 1 паркинг место на 1 стан,
 - У случају пословања и комерцијалних делатности – 1 паркинг место на 70 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,
- 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,
- Приликом изградње стамбених објеката, у партерном уређењу грађевинске парцеле проценат уређених зелених површина не може бити мањи од 20 %,
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулационој линији, тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се оgraђује,
- 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, према улици до 1,8 м,
- Непрозрачна зидана ограда стубове оgrade мора имати на земљишту власника оgrade,
- Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама,
- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи могу се утврђивати архитектонским пројектом. У обликовном смислу нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима,
- Индекс изграђености за зону Ужи градски центар је 4,0. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже које се користе за помоћни и гаражни простор,

- Индекс заузетости за зону Ужи градски центар је 75%.

Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте у зони Ужи градски центар 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, и објекти у прекинутом низу,
- Грађевинска линија и у Улици Мике Јовановића (јужна страна) и у Улици Бранислава Нушића (западна страна) је преовлађујућа (претежна) грађевинска линија. У Улици Бранислава Нушића је повучена за 3,0 м у односу на појас регулације јавног земљишта, а у Улици Мике Јовановића је стопљена са регулационом линијом,
- Растојање основног габарита вишепородичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је најмање 3,0 м,
- 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 вишепородичне стамбене зграде налази се у зони ужег центра Велике Плана, на раскрсници две саобраћајнице – Улице Мике Јовановића и улице Бранислава Нушића. 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, северним делом, директно наслањају на коридор Улица Мике Јовановића, која је стамбено - приступна саобраћајница насеља Велика Плана. Са источне стране локација 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 и југозападу, су углавном приземне и једносратне старе породичне куће, а неке од њих су пре пар година делимично реконструисане. Западно, на раскрсници Булевара Милоша Великог и улице Мике Јовановића су појединачни колективни стамбено - пословни објекти, скоро изграђени или реконструисани. Дуж Булевара Милоша Великог су бројни комерцијални објекти изграђени у непрекинутом низу.

Грађевинске парцеле бр. 1341 и 1342 КО. Велика Плана I су парцеле мале површине, изграђене и комунално опремљене. Јавне градске и саобраћајне површине, у непосредном окружењу на истоку и северу, су опремљене бројним инфраструктурним водовима који су 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 1341 КО. Велика Плана 1, представља остало, изграђено грађевинско земљиште – земљиште под зградом 119 м² + земљиште уз зграду 220 м². Укупна површина парцеле је 339 м², односно 3,39 ари.

Друга предметна катастарска и грађевинска парцела број 1342 КО. Велика Плана 1, представља остало, изграђено грађевинско земљиште – земљиште под зградама 127 м² + земљиште уз зграду 237 м². Укупна површина парцеле је 364 м².

Суседна парцела на истоку бр. 2939/1 је изграђено јавно грађевинско земљиште, површине 1827 м². Парцела представља појас регулације Улице Бранислава Нушића која је у јавној својини Општине Велика Плана.

Суседна парцела на северу број 2938 је улични коридор Улице Мике Јовановића, површине 1388 м². Ради се о јавном грађевинском земљишту у својини Општине Велика Плана.

Суседна парцела на западу бр. 1361, представља остало, изграђено грађевинско земљиште. Укупна површина парцеле је 538 м², и на њој је изграђен пословно – стамбени објекат. Земљиште је у приватној својини.

Парцеле на југозападу број 1360 (површине 702 м²) и број 1359 (површине 353 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 1343 КО. Велика Плана 1 представља остало, изграђено грађевинско земљиште – објекат површине 98 м² + земљиште уз зграду 253 м². Укупна површина парцеле је 351 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

Терен на коме је планирана реализација пројекта је у благом нагибу по две равни и са уједначеним висинским котама. Нагиб земљишта је од запада према истоку и од југа према северу. Висинске коте се крећу у просеку од 113,76 до 114,31 мнв, са тим да је терен благо валовит. Према истоку пад терена је око 0,3 %, а према северу 0,4 - 0,5 %. Терен је стабилан и добре носивости. На основу овога се види да су постојећи падови на локацији врло мали, а да је комплекс простран и подесан за изградњу.

Пад терена је од предметне локације према раскрсници улица Бранислава Нушића и Мике Јовановића.

Обе саобраћајнице, Улица Бранислава Нушића (на кат. парцели бр. 2939/1) и Улица Мике Јовановића (на кат. парцели бр. 29381), су приступни саобраћајни коридори за предметне парцеле број 1341 и 1342. Поседују терцијални саобраћајни значај у насељу, са тим да је Улица Мике Јовановића једносмерна саобраћајница. Обе јавне саобраћајнице које тангирају предметни комплекс поседују подужне падове. У Улици Бранислава Нушића подужни пад је присутан од југоистока према северозападу и креће се од коте 113.90 до коте 113.71 мнв. у зони израде Урбанистичког пројекта. У Улици Мике Јовановића подужни пад је запада према истоку и креће се од коте 114.40 до коте 113.81 мнв.

Коловоз Улице Бранислава Нушића је скоро потпуно раван. Улица је изграђена саобраћајна површина, уског уличног профила од око 7,8 м. У нивелационом смислу је дефинисана изградњом асфалтног коловоза, ивичњака и тротоара. Улица Мике Јовановића је такође изграђена саобраћајница уског профила од 8,3 м, са асфалтним коловозом, ивичњацима и обостраним уским тротоарима.

У коридору обе саобраћајнице су изграђене бројне комуналне и техничке инсталације. Обе улице поседују керамички канализациони колектор Ø 200 мм. У Улици Мике Јовановића је положена водоводни ПВЦ цевовод пречника од Ø 100 мм и гасоводна дистрибутивна линија 114,3 мм од челичних цеви, под притиском од 4 бара. У коридору Улице Бранислава Нушића постоји водоводна линија од поцинкованих цеви Ø 32 мм и полиетиленска гасоводна дистрибутивна линија 140 мм. Обе улице су опремљене телекомуникационим кабловима.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

6.1 Концепт пројекта

Намера инвеститора је да поступком препарцелације предметних парцела број 1341 и 1342 КО. Велика Плана 1 обједини у јединствену грађевинску парцелу ГП1 и да на расположивом земљишном комплексу, површине 703 м², изгради вишепородични, слободностојећи стамбени објекат, са паркинг простором на нивоу приземља и са становима на спратним етажама.

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

Основу представља изградња колективне стамбене зграде, спратности П+4. Зграду ће чинити холски простор, степеништна и лифтовском вертикала у приземљу. По 7 станова различитих површина биће на типским спратним етажама 2., 3. и 4 спрата. Само ће ниво 1. спрата поседовати 6 станова. Завршна кровна површина објекта, изнад 4. спрата, биће коса.

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

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

Типске спратне етаже поседују основе које су веће површине у односу на приземну. Само на нивоу 1. спрата је организовано 6 станова. Свака од три преостале типске етаже (2., 3. и 4. спрат) поседује 7 станова различите површине, што је укупно 27 стамбених јединица. Хоризонталне основе садрже мање препусте у виду тераса, са свих страна, како би се разбила монотонија фасада. Објекат је постављен у складу са прописаним удаљењима и у граници урбанистичких параметара.

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

6.2 Намена и организација простора

Нова грађевинска парцела ГП1 ће поступком парцелације бити формирана од целих постојећих парцела број 1341 и 1342 КО. Велика Плана 1. Нова парцела поседоваће вишеугаони облик са правоуглим теменом према раскрсници две улице које стамбени комплекс тангирају са источне и северне стране. Са површином од 703 м² нова грађевинска парцела је сасвим пространа за организацију садржаја колективног становања, паркирање и организацију пратећег простора.

Пуно различитих параметара је утицало на организацију простора унутар предметног комплекса. Најважније просторне одреднице су положаји приступних саобраћајница (улица Мике Јовановића и Бранислава Нушића), ширина раположивог уличног фронта, зона дозвољене градње објекта, број потребних паркинг места и обавезне површине под зеленилом.

Нова парцела ГП1 поседује широк улични фронт и према Улици Мике Јовановића и према Улици Бранислава Нушића. Са источне стране ширина фронта нове грађевинске парцеле је 24,8 м, а са северне стране ширина фронта парцеле је већа од 28,3 м.

Ако се у обзир узме да је удаљење предње (преовлађујуће) грађевинске линије према Улици Бранислава Нушића 3,0 м, а према Улици Мике Јовановића стопљена са регулационом линијом, уз услов да објекат од ивица суседних парцела треба да буде повучен за 3,0 м, све говори у прилог томе да ће будући објекат бити позициониран у северном и средишном делу комплекса, а да ће нови објекат имати облик у основи сличан облику нове грађевинске парцеле добијене након поступка препарцелације.

Вишепородична стамбена зграда је организована као слободностојећи објекат у складу са правилима градње.

У непосредном суседству на ободним парцелама има и других изграђених објеката. Нарочито је индикативан положај породичног стамбеног објекта на југу који је изграђен на мањем растојању од 1,2 м у односу на ивицу нове (обједињене) грађевинске парцеле и као такав је релевантан у погледу положаја планираног објекта.

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

Други колски и пешачки приступ објекту и паркинг површини приземља остварује се са источне стране, из правца Улице Бранислава Нушића. На источној страни је други крак интерне колске саобраћајнице ка пространом паркинг простору путничких возила.

За конципирање положаја новопланираног објекта на комплексу две парцеле у ужој градској зони одлучујућу улогу имају следећи параметри :

1. Преовлађујуће грађевинске линије новог објекта у односу на линије регулације парцела према улицама Мике Јовановића и Бранислава Нушића,
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, докати, 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 стамбени објекат П+4 је постављен у северном и средишњем делу нове грађевинске парцеле добијене након парцелације предметних парцела број 1341 и 1342 КО. Велика Плана 1. Нови објекат је слободностојећи, пројектован у зони дозвољене градње која је дефинисана преовлађујућим грађевинским линијама и одстојањем од бочних граница суседних парцеле, што је прецизирано Планом генералне регулације.

На тај начин, на три стране, по ободу објекта, остаје више слободног простора у циљу формирања комфорног дворишта отвореног типа.

Суседни објекти на југу, дуж западне стране Улице Бранислава Нушића, су старијег датума изградње, грађени као слободностојећи објекти, на преовлађујућем удаљењу (између 3,0 до 3,5 м) у односу на линију регулације. Са друге стране, на западној страни у односу на парцеле, у коридору Улице Мике Јовановића постоји само један постојећи стамбено – пословни објекат (на грађ. парцели 1361) који је изграђен на регулационој линији.

Нови стамбени објекат је постављен паралелно са северном међном линијом, стопљен са линијом регулације Улице Мике Јовановића, на минималном растојању од 3,0 м од западне и јужне (бочне) међне линије.

Приземље стамбеног објекта је од источне ивице парцеле према Улици Бранислава Нушића (на парцели бр. 2939/1), удаљено 3,0 м и више.

Спратне етаже стамбеног дела објекта су врло мало препуштене у односу на приземље, на северној, југозападној и источној страни (у виду конзола), али у граници дозвољених параметара.

регулациона линија

Комплекс грађевинских парцела 1341 и 1342 КО. Велика Плана 1 поседује правилан вишеугаони облик. На основу катастарско – топографског плана и листова непокретности, а у тренутку израде Урбанистичког пројекта, предметне парцеле се са три стране (јужне, југозападне и западне) граниче са површинама осталог грађевинског земљишта на кат. парцелама 1343, 1359, 1360 и 1361, а са две (северне и источне) стране, са јавним површинама. На северу комплекс предметних парцела број 1341 и 1342 граничи се са појасом регулације јавне саобраћајнице Мике Јовановића, на парцели 2938, а на истоку граничи се са појасом регулације Улице Бранислава Нушића, на парцели 2939/1.

То значи да Регулациона линија комплекса предметних парцела бр. 1341 и 1342 према Копији плана и катастарско – топографском снимку одговара северној и источној међној линији (граница парцеле), чиме је положај регулационе линије стопљен са катастарским ивицама парцеле бр. 1341 и 1342 и парцела 2938 и 2939/1.

грађевинска линија

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

Планом генералне регулације насеља Велика Плана положај и правац грађевинских линија дуж улица Мике Јовановића и Бранислава Нушића је само потврђен, дефинисањем провлађујућих (претежних) грађевинских линија.

Према Улици Мике Јовановића постојећи улични низ чини само један постојећи стамбено – пословни објекат (западно, на парцели 1361) који је изграђен на регулационој линији. Из тог разлога је преовлађујућа грађевинска линија, одлучујућа за изградњу нових објеката, стопљена са регулационом линијом јавног земљишта. Према Улици Бранислава Нушића грађевинску линију нових објеката је потребно повући за мин. 3,0 у односу на регулациону линију јавне

површине 2939/1, колико и износи просечна преовлађујућа грађевинска линија постојећих објеката на западној страни улице.

На основу прописаних параметара и преовлађујућих предњих грађевинских линија према јавном земљишту је постављен предметни стамбени објекат. На тај начин што је габарит новог објекта приземља повучен 3,0 м у односу на регулациону линију Улице Бранислава Нушића унутар парцеле, док је у исто време приземље стамбене зграде позиционирано на регулационој линији Улице Мике Јовановића.

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

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

У конкретној ситуацији, на југозападној страни, ивица спратних етажа објекта је препуштена максимално 0,7 и 1,2 м у односу на задњу грађевинску линију, колико је и дозвољено. Према јавној површини, на северној и источној страни, препусти су планирани за 1,1 м, односно 1,2 м.

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

Координате тачака темена планираног објекта:

Теме	Y	X
O1	7506686.546	4909625.132
O2	7506681.367	4909624.666
O3	7506681.947	4909618.232
O4	7506687.126	4909618.698
O5	7506682.676	4909613.478
O6	7506677.597	4909613.021

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 0,3 % и од југа према северу од 0,4 % (погледати геодетски снимак). Висинске коте се крећу у просеку од 113,76 до 114,31 мнв.

Пад је присутан и дуж коловоза Улице Бранислава Нушића, односно дуж коловоза Улице Мике Јовановића. Падови у Улици Бранислава Нушића су усмерени дуж поменуте улица ка средишту раскрснице, односно подужни пад је присутан од југоистока према северозападу и креће се од коте 113.90 до коте 113.71 мнв. у зони израде урбанистичког пројекта. Улица Мике Јовановића је асфалтирана са подужним падом од запада према истоку, а нагиб се креће од коте 114.40 до коте 113.81 мнв. Терен је стабилан и добре носивости.

Обе саобраћајнице – Улица Бранислава Нушића и Улица Мике Јовановића поседују изграђене коловозе, ивичњаке и углавном изграђене тротоаре. То значи да су површине јавне намене дефинисане и да поседује висинске коте које се мало могу кориговати, али са којима се мора рачунати у пројектном решењу.

Висинска кота пода приземља и улазне партије (хола) вишепородичног стамбеног објекта, у северном делу предметног комплекса је планирана на коти +114,20 мнв и биће 15 до 17 цм вишља у односу на коту бетонске (вибропресоване) подлоге испред улаза у објекат. У тренутку када се буду изводила завршна асфалтна површина колско – пешачке саобраћајнице на парцелама 1341 и 1342, пад орјентисати од осовина интерних саобраћајница према зеленим површинама по ободу објекта. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1% од објекта и са саобраћајних површина.

За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +114,20 мнв. (релативна кота +0,00). То је кота приземља нове предметне вишепородичне стамбене зграде П+4.

7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

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

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

1. Површина земљишта комплекса предметних парцела бр. 1341 и 1342 које су у власништву инвеститора, а намењене су реализацији вишепородичног стамбеног објекта - 703 м², односно 7,03 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 39,09 м²
3. Бруто површина свих надземних етажа планираног стамбеног објекта 1998,61 м²

Индекс заузетости парцеле

$$\text{Сис} = \frac{39,09}{703} \times 100 = 5,56 \% < 75 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$\text{Сиз} = \frac{1998,61}{703} = 2,84 < 4,0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Остали урбанистички показатељи :

- спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта – Пр+4 (приземље + четири спрата)
- објекат на врху, изнад 4. спрата поседује сложен вишеводни кров
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – преко 4,8 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,0 м
- апсолутна, реперна кота околног терена - +114.20 (релативна кота +0.00) – кота приземља новог вишепородичног стамбеног објекта
- пројектована висина кровног венца објекта – приближно 20,67 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - од +0.15 м до +0.20 м у односу на ниво тла испред и иза објекта

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

8. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

8.1 Уређење зелених површина

Правилима уређења, садржаним у Информацији о локацији, у оквиру предметне парцеле неопходно је обезбедити минимално 20 % површине под зеленилом.

Понуђеним пројектним решењем садржаним у урбанистичком пројекту на предметним парцелама бр. 1341 и 1342, у партеру, са свих страна по ободу објекта је обезбеђено ~ 149,61 м² зелених површина, што износи ~ 21,28 % од укупног расположивог простора.

Паркинг површине за попречно паркирање путничких возила, испод објекта, биће асфалтиране или обложене бетонским вибро плочама ради лакшег одржавања непосредног окружења. Посебна и издвојена површина величине 5,88 м² је резервисана за комуналне потребе зграде.

8.2 Уређење слободних површина

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

На бочним странама испод спратних етажа објекта, западно и јужно на комплексу предметних парцела, пројектована су два крака интерних саобраћајница на парцели. Први саобраћајни крак је позициониран на северозападу у правцу север – југ. Представља саобраћајну везу Улице Мике Јовановића и паркинг простора. На југоисточној страни партера пројектована је друга саобраћајна веза унутрашњег дворишта и Улице Бранислава Нушића. Оба ова унутрашња саобраћајна крака су физички повезе и заједно функционишу као целина. Унутрашње саобраћајне површине су превасходно предвиђене за потребе паркирања путничких возила на парцели, али и за потребе одлагања у прикупљања отпада у зони око зграде. Оваквим пројектним решењем пешачки и колски саобраћај на комплексу предметних парцела су углавном потпуно раздвојени, што гарантује већу безбедност пешака.

Приликом формирања нове колске комуникација на парцелама 1341 и 1342, испод објекта, очекује се изградња интерног асфалтног коловоза и двостране паркинг површине уклопљене у растер стубова зграде.

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

Будућа стамбена зграда поседоваће значајне површине парковског зеленила. Више од 149 м² парцеле биће намењено садњи траве и украсног зеленила.

8.3 Евакуација смећа

За потребе комплекса, југоисточно, у бочном делу локације иза улаза у стамбени део зграде, у оквиру зелене површине, планирана је реализација 3 метална контејнера, појединачног капацитета 1100 литара и масе 135 кг. Процена је да је најбоља локација за постављање надземних контејнера што ближе улици, ради лакшег маневрисања комуналним камионима.

Сви контејнери, ради лакшег одржавања биће груписани у ограђени бетонски бокс, а плато за смештај металних или пластичних контејнера мора бити бетониран или асфалтиран.

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. 1341 и 1342 је позициониран на раскрсници две градске саобраћајнице – на северу је појас регулације Мике Јовановића, на парцели 2938, а на истоку Улице Бранислава Нушића, на парцели 2939/1.

Улица Мике Јовановића је стамбена саобраћајница, малог интензитета саобраћаја. Поседује узак улични профил од 8,3 м и асфалтни коловоз, ширине 5,0 м, са обострано изграђеним каменим ивичњацима и тротоарима. Улица је у режиму саобраћаја намењена једносмерном саобраћају, иако поседује коловоз који може одговарати и двосмерном саобраћају. Испод коловоза и тротоара улице су положене све потребне комуналне и техничке инсталације (струја, вода, канализација, гас, телекомуникације).

Улица Бранислава Нушића је стамбено – паркирног карактера и ниске саобраћајне категоризације. Поседује узак и променљив улични профил регулације од 7,5 до 8,0 м, са изграђеним двосмерним асфалтним коловозом, ширине 5,0 м и обостраним изграђеним тротоарима. И ова саобраћајница поседује потребне инсталације, нешто скромнијег капацитета.

За предметни комплекс грађевинских парцела обе улице – Мике Јовановића и Бранислава Нушића **представљају приступне саобраћајнице**, што је условима ЈКП Милош Митровић бр. 3259/24 од 16.07.2024. дефинисано.

У непосредној близини предметних парцела, на западној страни, је раскрсница улица Мике Јовановића и Милоша Великог. Ова раскрсница је позиционирана у густо насељеном делу Велике Планае, односно у самом центру, а надовезују се на друге примарне и секундарне саобраћајне правце, па је из тог разлога и врло важна.

Улице Мике Јовановића и Бранислава Нушића су проглашене за јавно градско земљиште којим управља општина Велика Плана.

У оквиру предметних грађевинских парцела, 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 партеру, испод објекта, централно на парцелама 1341 и 1342.

Саобраћајни (колски и пешачки) приступ новом комплексу грађевинских парцела (1341 и 1342) се остварује са обе саобраћајнице. Двосмерни колски приступ средишњем делу **нове грађевинске парцеле ГП 1** (настале препарцелацијом парцела бр. 1341 и 1342) омогућен је на северозападној страни, из Улице Мике Јовановића, преко колског улаза и даље двосмерном интерном комуникацијом до укупно 27 паркинг места на парцели. У таквом режиму саобраћаја Улица Бранислава Нушића, на источној страни, је улазни и излазни коридор. Условима ЈП „Милош Митровић” дата је могућност оваквог решења, са тим да ширина контактне (коловозне) зоне интерне комуникације на комплексу парцела 1341 и 1342 и коловоза улица Мике Јовановића и Бранислава Нушића буде максимално 6,0 м. Радијус сретања на месту раскрснице улица Мике Јовановића и Бранислава Нушића је мали и износи 2,6 м.

Интерна приступно - паркирна саобраћајница на новој парцели ГП 1 биће са два праволинијска крака – западним и јужним. Оба крака биће двосмерног тока са дворедним попречним паркинзима. На том простору, минимална ширина двосмерног коловоза интерне саобраћајнице, у делу између стубова зграде и паркинга биће 5,4 м.

У централном делу унутрашњег дворишта испод објекта, биће организован простор углавном за двострано попречно паркирање путничких аутомобила, са минималном димензијом паркинга од 2,3 x 4,8 м. Само једно паркинг место је за подужно паркирање димензија 2,0 x 5,4 м, а два паркинг места у самом југозападном углу су планирана са ауто маказама у коме има простора за верикално једновремено паркирање четири возила.

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.

У оквиру планираног стамбеног објекта, на бази понуђеног саобраћајног и пројектног решења обезбеђено је укупно 27 паркинг места. Попречно паркирање (22), подужно паркирање (1) и ауто маказе (4).

НОВИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – спратност Пр + 4

I, СПРАТ – 6 стана по спрату = 6 паркинг места

II, III, и IV СПРАТ – 7 станова по спрату x 3 спрата = 21 паркинг место

УКУПАН БРОЈ СТАНОВА 27 = 27 места за паркирање

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

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

10. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

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

1. Електроенергетска мрежа

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

За потребе стављања у функцију новог стамбеног објекта неопходно је да се од постојећег нисконапонског разводног блока у трафо станици 10/0,4 kV/kV у подземни ров, дуж коридора Улице Мике Јовановића положи дупли нисконапонски кабловски вод ПП00-А 4 x 150 мм. На тај начин је неопходно извршити повезивање ТС непрекидно са два подземна кабла, типа ПП00-А 4 x 150 мм кроз кабловице од ПВЦ-а, 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 бр. 11.04-45678/2-2025 надлежног дистрибутивног предузећа Електродистрибуција Србије, Погон Велика Плана, којим се потврђује могућност прикључења и дају услови под којима је објекат могуће прикључити на електро-енергетску мрежу.

2. Водовод

Подручје у окружењу предметне локације је опремљено градском, дистрибутивном водоводном мрежом. У коридору Улице Мике Јовановића (кат. парцела 2938), супротном северном страном у односу на страну на којој је планирана изградња предметног објекта, у зони испод коловоза, постоји изграђени водоводни вод од поливинилхлорида ПВЦ Ø 100 мм.

Такође у коридору Улице Бранислава Нушића на западној страни испод коловоза, постоји скромна водоводна мрежа израђена од поцинкованих цеви Ø 32 мм.

Новопланирани колективни стамбени објекат прикључити на трасу јавног водоводног вода, преко централне водомерне шахте димензија минимално 1,4 x 1,4 м, у којој ће се монтирати један централни водомер за потребе пијаће воде станара, санитарне воде и унутрашње

хидрантске мреже. Водомерну шахту формирати у оквиру зелене површине у североисточном делу комплекса.

Прикључни вод од јавног водовода ПВЦ Ø 100 мм до водомерне шахте, извести од пластичних HDPE цеви од полиетилена ПЕ, пречника ДН Ø 63 мм. Од водомерне шахте, новом водоводном трасом ПЕ ДН Ø 50 мм прикључити новопланирани стамбени објекат.

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

Саставни део Урбанистичког пројекта јесу услови за пројектовање број 605 од дана 10.02.2025. године, надлежног дистрибутивног предузећа ЈКП „Милош Митровић”, којим се потврђује могућност прикључења на централни систем водоснабдевања.

3. Фекална и атмосферска канализација

Предметни комплекс има потребе за фекалном и атмосферском канализацијом. И док је постојање фекалне канализације на овом подручју извесно, то је повезивање на атмосферску канализацију практично немогуће.

На овом подручју постоји јавна мрежа фекалне канализације. У коридору Улице Мике Јовановића, средишњим делом испод коловоза, положена је линија фекалне керамичке канализације Ø 200 мм, која се даље улива у одговарајући канализациони колектор булевар Милоша Великог. И у Улици Бранислава Нушића, западном страном испод коловоза, положена је фекална керамичка канализација Ø 200 мм.

Предвиђено је да се стамбени комплекс канализацијом линијом Ø 160 мм, преко канализационе (ревизионе) шахте прикључи на улични фекални одвод Ø 200 мм Улице Мике Јовановића. На парцели су планиране две до три ревизионе шахте фекалне канализације. Тек приликом израде техничке документације знаће се стварне потребе и нова места ревизионих канализационих шахти.

Скоро сва количина атмосферске воде биће присутна са крова објекта, обзиром на већу бруто површину објекта. Кишне воде са крова објекта водити путем олучних вертикала ка зеленим површинама, формираним по ободу парцела број 1341 и 1342.

Обзиром на концепт стамбеног објекта све пешачке и колске саобраћајне површине су пројектоване испод спратних етажа, па на овим површинама и неће бити присутна атмосферска вода, али ће за сваки случај њихови нагиби бити орјентисани ка површинама под травом и зеленилом.

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

4. Гасна мрежа

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

У непосредној близини предметне парцеле, на северу, супротном страном на коме је предвиђен стамбени објекат, у оквиру суседне парцеле јавне намене 2938, уз ивицу тротоара Улице Мике Јовановића, је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа од челичних цеви ГМ, пречника ДН 114,3 мм са притиском гаса од 4 бара у цевима. На ову трасу је могуће прикључити планирани објекат у фази изградње објекта. Такође у коридору саобраћајнице Бранислава Нушића, источном страном испод тротоара, положена је такође дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви, ПЕ ДН 140 мм под притиском гаса од 4 бара.

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

За потребе прикључења предметног објекта, потребно је предвидети изградњу:

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

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

5. Телекомуникациона мрежа

Подручје посматране локације је опремљено подземном телефонском мрежом, кабловским каналима и изводним тт стубићима. Јужном страном Улице Мике Јовановића, испод тротоара, и западном страном Улице Бранислава Нушића, положен је подземни бакарни телекомуникациони кабл, који долази до предметне парцеле 1341. На североисточној страни комплекса је неопходно формирати телекомуникационо окно у случају конекције стамбене зграде подземним каблом до изводног ормара, инсталираног у оквиру зелене површине. Новопланирани стамбени објекат је могуће прикључити подземно на телефонску и интернет мрежу, односно на постојеће ТК инсталације.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Пројектом је планирана изградња слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+4. У приземљу ће бити само заједничке просторије зграде, са централно постављеном степенишном вертикалом, лифтовским окном и заједничким холлом, те са 27 отворена паркинг места за путничка возила. На спратовима ће објекат поседовати углавном по седам станова на свакој типској етажи. Изградња објекта је планирана на земљишту површине 703 м² и бруто површином објекта у основи приземља од 39,09 м². Бруто површина свих надземних етажа планираног објекта је 1998,61 м².

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,

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

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

Сходно Закону о заштити од пожара и члана 33. и 42., за стамбене или стамбено - пословне објекте, класе В, укупне бруто површине веће од 2000 м² и спратности веће од П+4+Пк, постоји обавеза прибављања сагласност МУП-а.

На основу ових чланова Закона о заштити од пожара за предметну слободностојећу вишепородичну стамбену зграду, спратности П+4, укупне бруто површине мање од 2000 м², са малим габаритом објекта на нивоу спратова од 489,88 м², класе Б, **се не прибавља сагласност МУП-а.**

Како ће се објекат градити са спратношћу П+4, и висином кровног венца 17,12 м у односу на тло, при чему ће висина пода последње 4. етаже бити на коти +13,42 м, овакав објекат не мора да поседује спољашњу хидрантску мрежу, али мора да поседује унутрашњи хидрантски развод, базиран на цевима Ø 50 мм.

На спратним етажама објекта су станови. Укупно 27 стан различите површине, у просеку по 7 станова на типским спратовима, осим 1. спрата на коме ће бити 6 станова.

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

Примаран саобраћајни правац за наступање возила ватрогасне службе је улични коридор Булевара 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 Булевара Милоша Великог и Мике Јовановића је задовољавајућ за потребе ватрогасних возила, али је радијус скретања на углу улица Мике Јовановића 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 Мике Јовановића, па у Улицу Бранислава Нушића.

Мала површина постојећих парцела од 7,03 ари, осредња висина објекта од 20,67 м од коте тла, кота последње стамбене етаже на 13,42 м и приступ објекту возилом са две стране, оставља довољно могућности за деловање ватрогасне јединице. Поготово погодује чињеница да је објекат позициониран на раскрсници две улице, што оставља довољно простора за маневрисање возилима.

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

Урбанистичким пројектом је планирана унутрашња хидрантска мрежа. Воду за потребе унутрашње хидрантске мреже Ø 50 мм обезбедити преко јавне градске дистрибутивне мреже ПВЦ Ø 100 мм смештене у Улицу Мике Јовановића, па преко прикључног вода до водомерне шахте и затим од шахте до стамбено зграде.

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

12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

13. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

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

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

14. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА И ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

14.1 Спратност, архитектонско обликовање и материјализација објекта

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

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

Приземље, бруто површине од 39,09 м², димензија у основи 6,50 x 5,20 м ће бити значајно мање у односу на габарит спратних етажа. Простор приземља ће се искористити за формирање заједничких просторија стамбене зграде (улазног хола, степенишне и лифтовске вертикале), као и вертикалне конструкције читавог објекта. Преостали простор редукованог приземља биће намењен паркирању путничких возила власника станова.

Надземне стамбене етаже (2., 3. и 4. спрата) пројектоване су као типске, бруто површине 489,88 м², димензија 23,86 x 24,40 м са по седам станова на сваком спрату.

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

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

Стамбена зграда изнад последње 4. етаже, на самом врху, има коси сложени вишеводни кров.

У приземљу око објекта ће бити тротоари, ширине 1,0 м – 1,3 м као тампон зоне травнатих делова и приватних простора новог објекта.

Нови објекат ће бити чврсто грађен у масивном систему. Темелји, стубови и греде свих зидова градиће се у армираном бетону, масивне испуне зидова од гитер блокова, а главни елементи кровне конструкције од бетонских греда и пуних плоча уз употребу дрвених рогова. Подна

плоча објекта биће статички армирана конструкција са мрежастом арматуром. Стамбене делове објекта је неопходно прописно хидро и нарочито термички изоловати. Кровна облога косог крова је пластифицирани ТР лим, на подашчаној површини.

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

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

14.2 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Изградња објекта је могућа у зони дозвољене градње која је дефинисана прописаним грађевинским линијама. Планирани индекс заузетости парцеле од 5,56 % и индекс изграђености парцеле од 2,84 имају ниске и осредње вредности за грађевинско земљиште у ужој градској зони, и као такви се потпуно уклапају у одредбе Плана генералне регулације. Међутим, без обзира на коефицијенте, када се сагледа условљеност положаја објекта произашла из диспозиције прописаних грађевинских линија, када се у обзир узме површина нове (препарцелисане) грађевинске парцеле од 703 м², те потреба да се на парцели формира довољан број паркинг места за путничка возила (по критеријуму 1 паркинг место по стамбеној јединици), потреба за изградњом пешачких стаза и озелењених парковских површина у износу од преко 20 % парцеле, приступне колске саобраћајнице и сл., види се да је парцела максимално искоришћена.

Осим малог индекса заузетости комплекса новим објектом, сви преостали параметри, као што су проценат зелених површина, број потребних паркинг места и сл. су на максималним вредностима. То говори у прилог томе да је парцела максимално искоришћена и да простора за неку наредну и допунску изградњу нема.

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 стамбене зграде.

У обухвату пројекта су укупно две парцеле – 1341 и 1342 КО. Велика Плана 1. Обе наведене парцеле биће предмет препарцелације, односно извршиће се брисање међусобних ивичних – међних линија, на основу чега ће се формирати јединствена грађевинска парцела површине 703 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

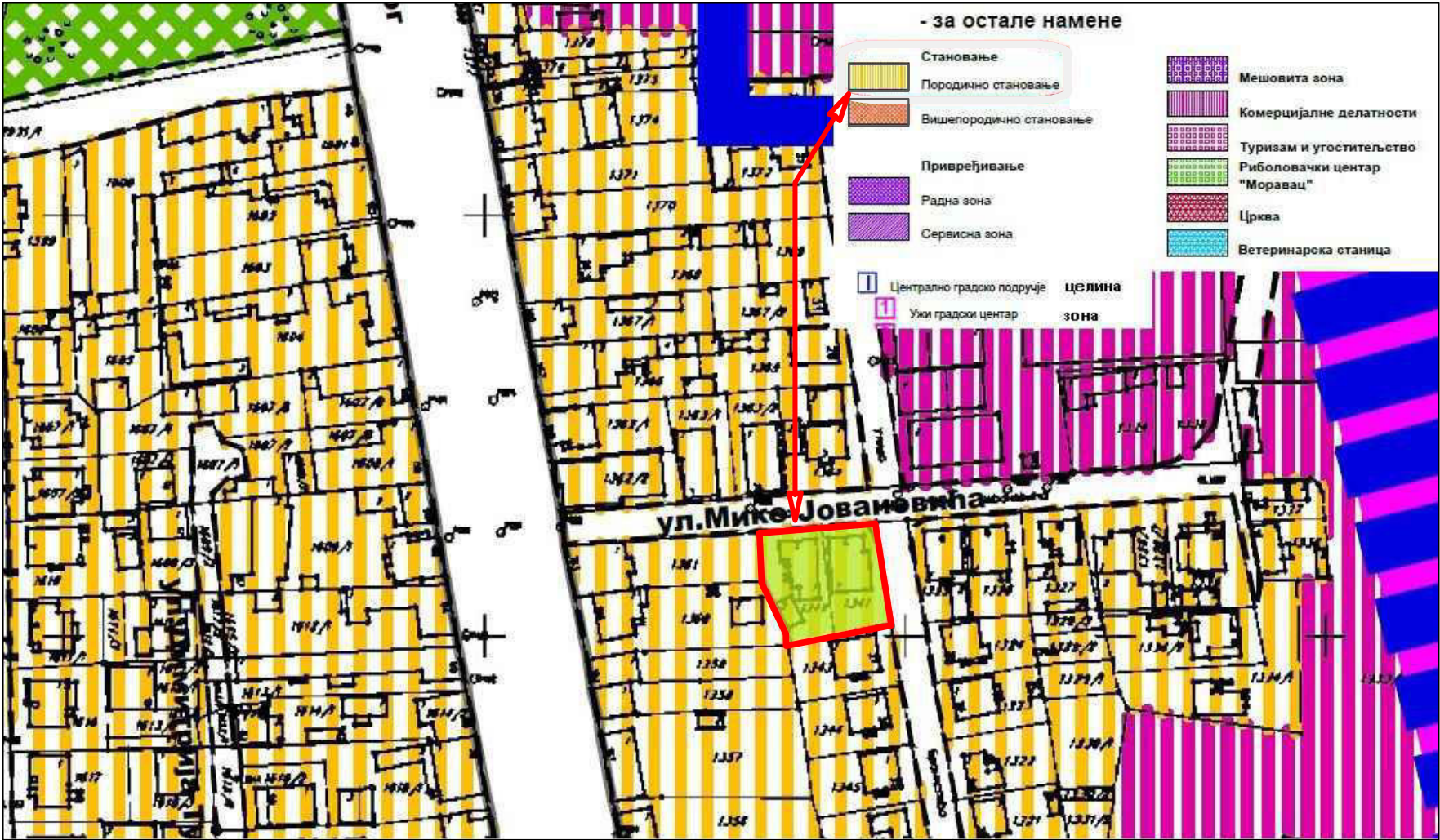


ШИРА СИТУАЦИЈА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

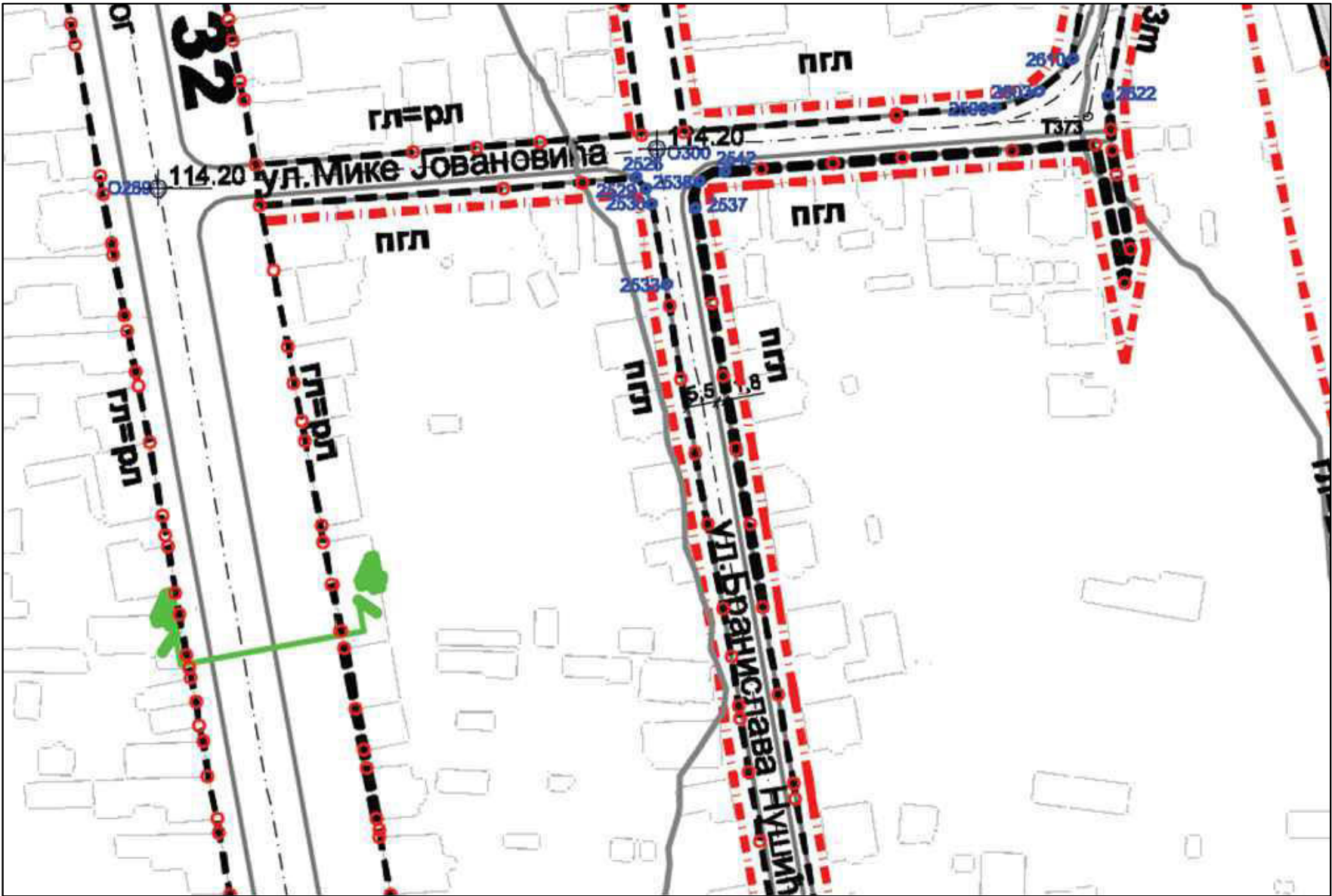


УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ

ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ „ улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД. ПАЛАНКА			БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - 07 - 02 / 2025	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичне стамбене зграде П + 4 на катастарским парцелама 1341 и 1342 К.О. Велика Плана I				
ИНВЕСТИТОР		„ NIKIO GROUP „ д.о.о. ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана		
ЦРТЕЖ		ШИРА И УЖА СИТУАЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА		Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 1
САРАДНИК				
САРАДНИК				
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, д-р.		РАЗМЕРА		ДАТУМ ИЗРАДЕ фебруар 2025. год.

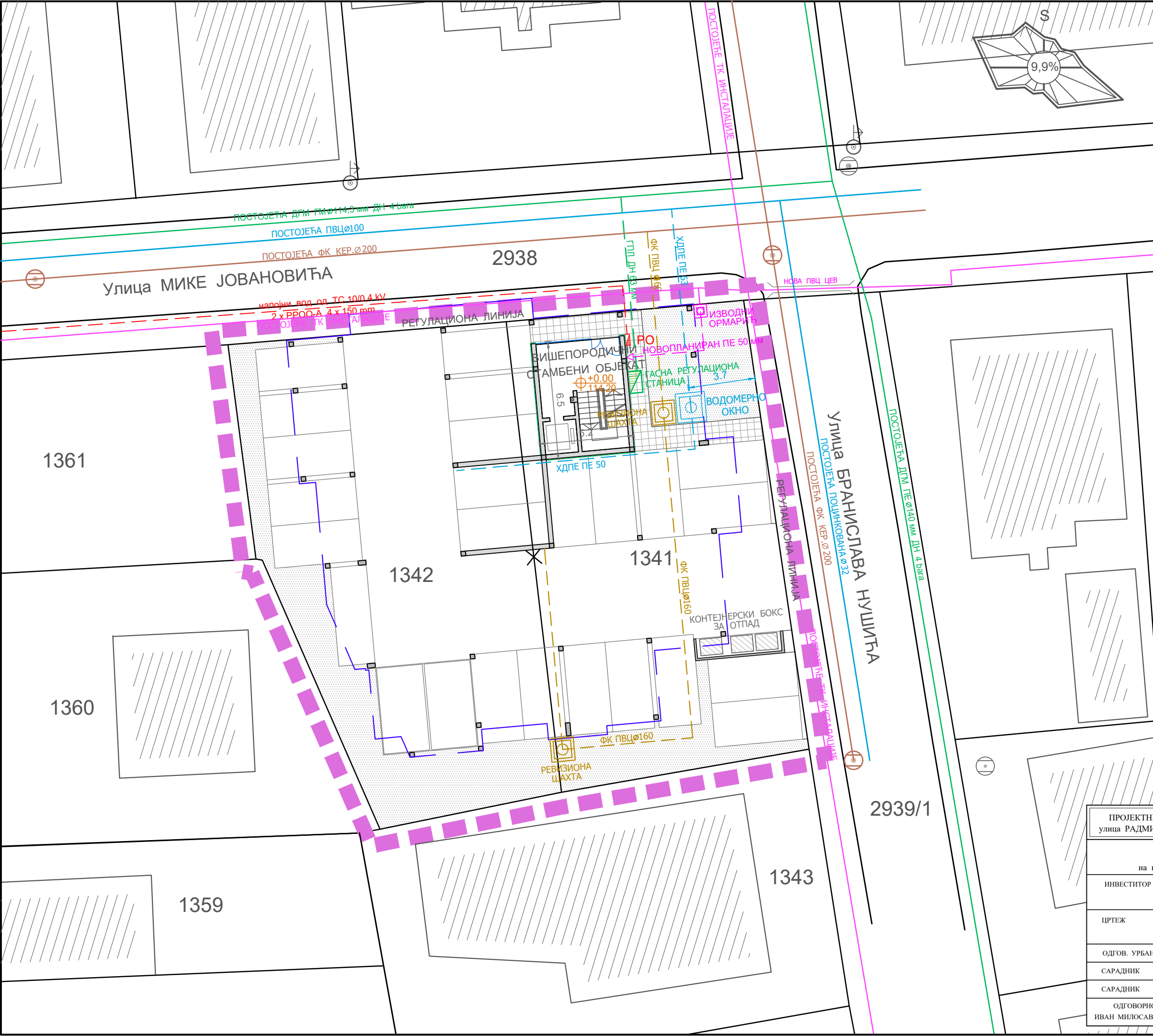


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ



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

ПРОЈЕКТНИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ „ улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД. ПАЛАНКА		БРОЈ ПРОЈЕКТА I - 07 - 02 / 2025	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичне стамбене зграде П+4 на катастарским парцелама 1341 и 1342 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„ NIKIO GROUP „ д.о.о. ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 2
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, д.и.а.		РАЗМЕРА	ДАТУМ ИЗРАДЕ фебруар 2025. год.



ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРОЈЕКТА
- 1341

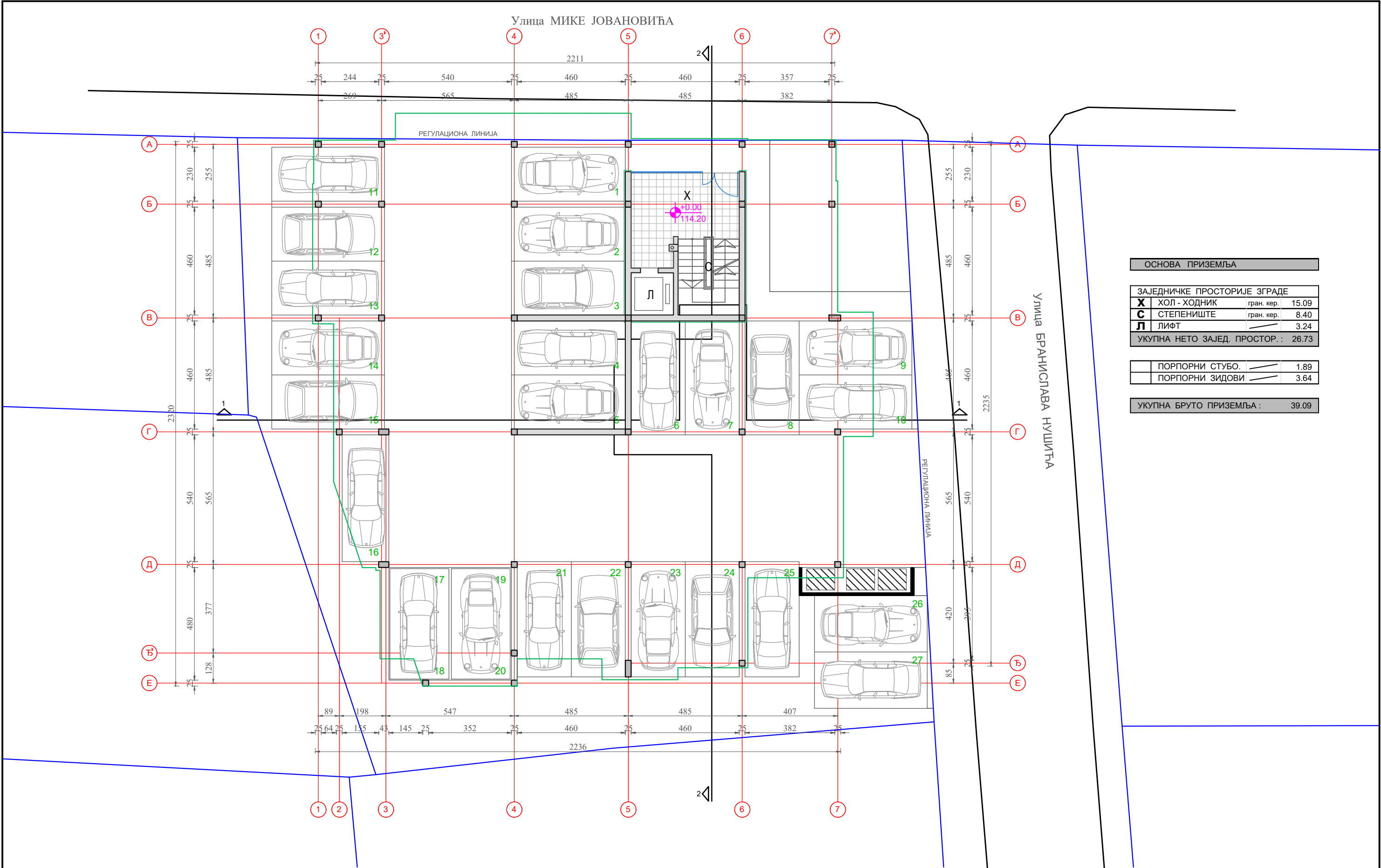
КАТАСТАРСКИ БРОЈ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ±0.00
114.20

НОВОПЛАНИРАНА ВИСИНСКА КОТА ТЕРЕНА
- ПРИЗЕМЉЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
- ГАБАРИТ СПРАТНИХ ЕТАЖА
- КОНТЕЈНЕРСКИ БОКС ЗА ОТПАД
- ПОПЛОЧАНЕ ТРОТОАРСКЕ ПОВШИНЕ
- ТРАВНАТЕ - ЗЕМЉАНЕ ПОВРШИНЕ
- КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИОНА МРЕЖА
- НОВИ УЛИЧНИ ЕЛЕКТРО РАЗВОД ОД ТС 10/0,4
- НОВИ ИНТЕРНИ ПОДЗЕМНИ РАЗВОД ЕЛЕКТРО ВОД ДО РАЗВОДНОГ ОРМАРА
- РАЗВОДНИ ОРМАР
- ВОДОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋА ТРАСА УЛИЧНОГ ВОДОВОДА Ø100 (по условима дуж улице Мике Јовановића)
- ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНОГ ВОДОВОДА ПЕ ДН 50
- ПЛАНИРАНА ПОЗИЦИЈА ВОДОМЕРНОГ ОКНА
- КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА
- ФК Ø250

ПОСТОЈЕЋА УЛИЧНА ТРАСА ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
- ПВЦ Ø160

ПЛАНИРАНА ТРАСА ИНТЕРНЕ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗ.
- ПЛАНИРАНО РЕВИЗИОНО ОКНО - ШАХТ
- УЛИЧНА КАНАЛИЗАЦИОНА ШАХТА
- ГАСОВОДНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋИ УЛИЧНИ ГАСОВОД 4 бара
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- ПОСТОЈЕЋИ ПОДЗЕМНИ БАКАРНИ КАБЛ
- НОВИ ИЗВОДНИ ОРМАРИЋ
- НОВА ПРИВОДНА ТК ИНСТАЛАЦИЈА У КАБЛОВИЦИ ПЕ Ø40 мм

ПРОЈЕКТИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ „ улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД. ПАЛАНКА			БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - 07 - 02 / 2025	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишепородичне стамбене зграде П+4 на катастарским парцелама 1341 и 1342 К.О. Велика Плана I				
ИНВЕСТИТОР	„ NIKIO GROUP „ д.о.о. ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана			
ЦРТЕЖ	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА			
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 5	
САРАДНИК				
САРАДНИК				
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, диа.		РАЗМЕРА 1 : 200	ДАТУМ ИЗРАДЕ февруар 2025. год.	

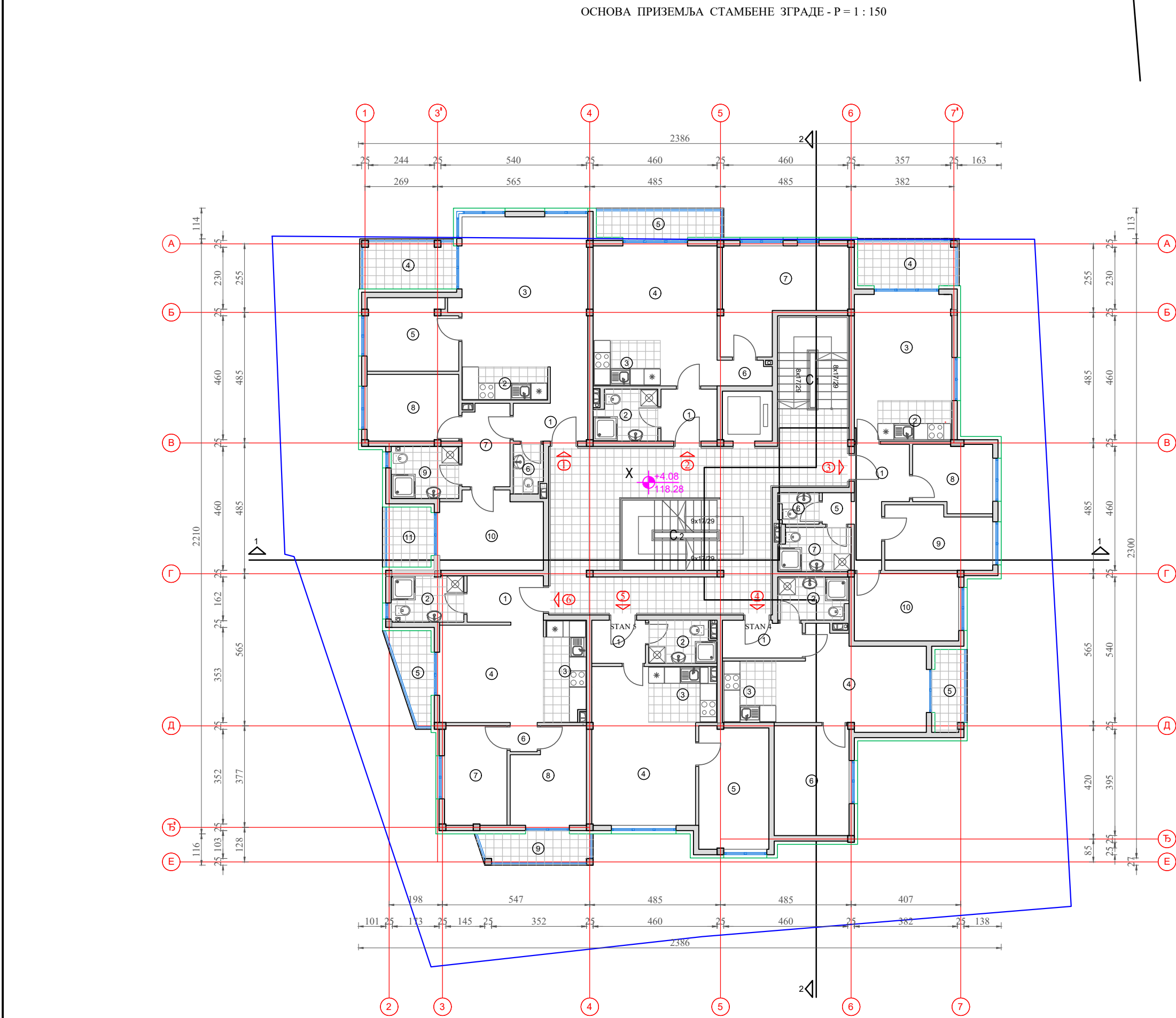


ОСНОВА ПРИЗЕМЉА

ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТОРИЈЕ ЗГРАДЕ		
X	ХОЛ - ХОДНИК	гран. кер. 15.09
C	СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер. 8.40
L	ЛИФТ	кер. пло. 3.24
УКУПНА НЕТО ЗАЈЕД. ПРОСТОР.: 26.73		

ПОРПОРНИ СТУБО	1.89
ПОРПОРНИ ЗИДОВИ	3.64

УКУПНА БРУТО ПРИЗЕМЉА : 39.09



ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА

C1	СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер. 8.57
C2	СТЕПЕНИШТЕ	гран. кер. 9.15
L	ЛИФТ	кер. пло. 3.42
X	ХОЛ - ХОДНИК	кер. пло. 47.83
УКУПНО 68.97		

ЧЕТВОРОСОбАН СТАН	1	УПАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	3.87
	2	КУХИЊА	кер. пло.	3.91
	3	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	28.17
	4	ТЕРАСА	кер. пло.	6.00
	5	СОБА	паркет	8.83
	6	ВЦ	кер. пло.	1.98
	7	ХОДНИК	паркет	5.35
	8	СОБА	паркет	8.42
	9	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.86
	10	СОБА	паркет	10.59
	11	ТЕРАСА	кер. пло.	3.84
1	УКУПНО : 85.82			

2	ДВОСОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	4.00
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.31
		3	КУХИЊА	кер. пло.	4.21
		4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	паркет	19.71
		5	ТЕРАСА	кер. пло.	4.82
		6	ПРЕДПРОСТОР	паркет	1.87
		7	СОБА	паркет	14.57

3	ТРОИПОСОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	6.92
		2	КУХИЊА	кер. пло.	4.13
		3	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	16.94
		4	ТЕРАСА	кер. пло.	6.60
		5	ПРЕДПРОСТОР	кер. пло.	1.25
		6	ВЦ	кер. пло.	1.67
		7	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.30
		8	ПОЛУ СОБА	паркет	7.06
		9	СОБА	паркет	8.92
		10	СОБА	паркет	9.66
УКУПНО : 67.45					

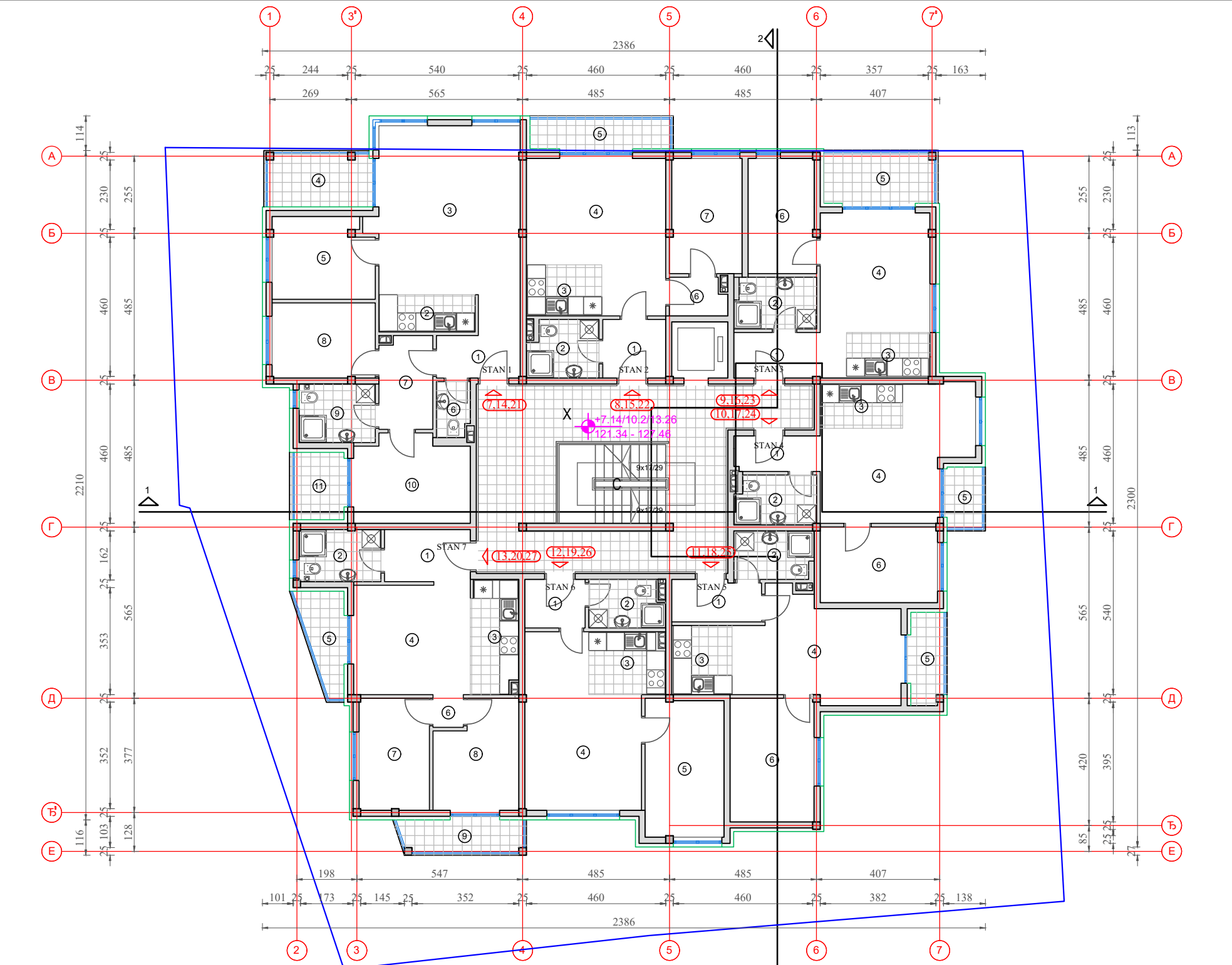
4	ДВОСОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пл.	4.02
		2	КУПАТИЛО	кер. пл.	4.12
		3	КУХИЊА	кер. пл.	4.53
		4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ.	паркет	17.29
		5	ТЕРАСА	кер. пл.	3.49
		6	СОБА	паркет	11.33
					УКУПНО :

5	ДВОСОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	3.18
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	3.82
		3	КУХИЊА	кер. пло.	5.28
		4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	19.07
		5	СОБА	кер. пло.	11.75
УКУПНО : 43.10					

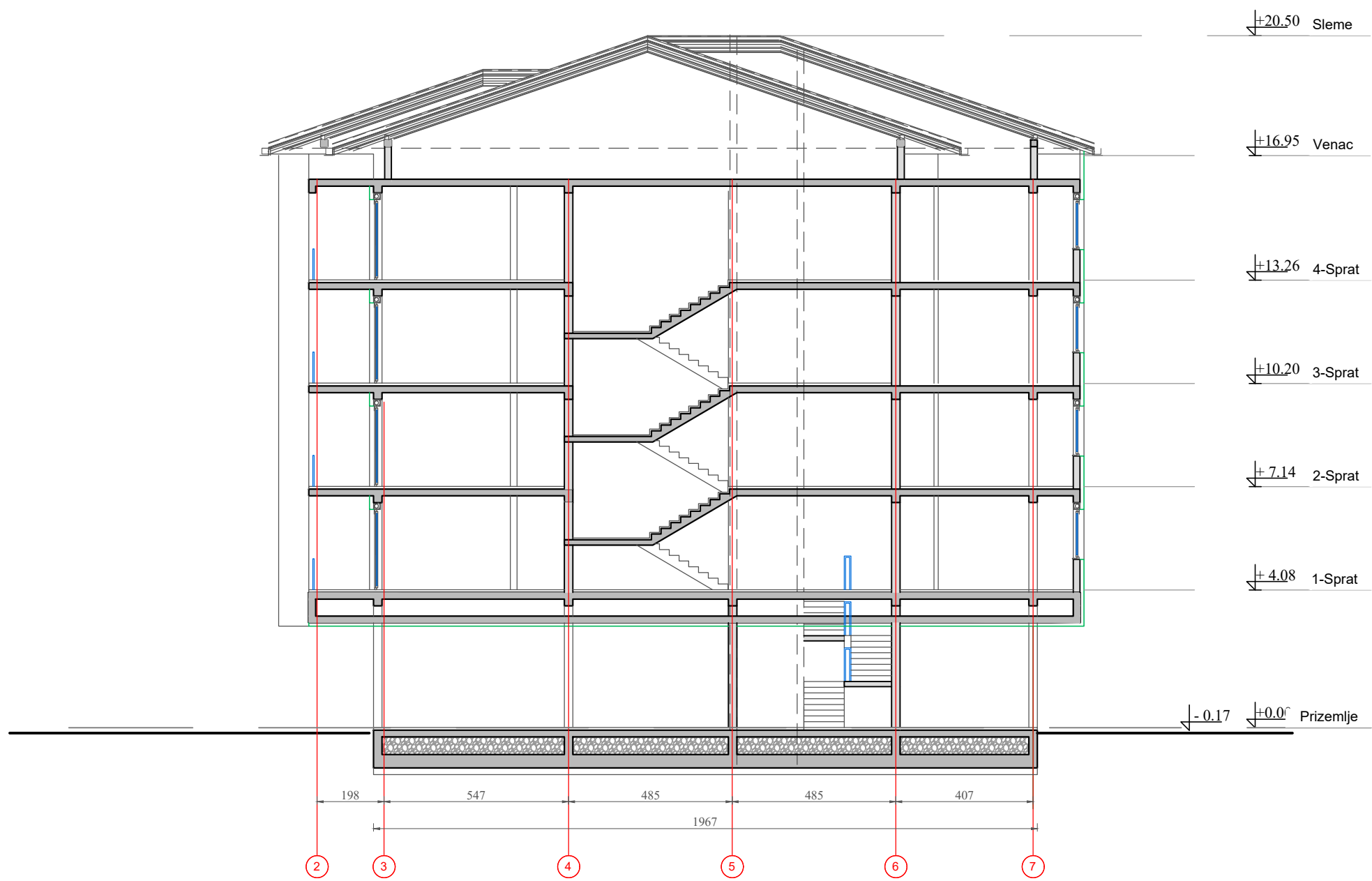
6	ТРОСОБАН СТАН	1	УПАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	5.01
		2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.63
		3	КУХИЊА	кер. пло.	5.85
		4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	13.91
		5	ТЕРАСА	кер. пло.	4.11
		6	ПРЕДПРОСТОР	паркет	0.96
		7	СОБА	паркет	8.56
		8	СОБА	паркет	9.25
		9	ТЕРАСА	кер. пло.	4.42
УКУПНО : 56.70					

УКУПНА НЕТО ПОВРШ. 1. СПРАТА : 420.31
УКУПНА БРУТО ПОВРШ. 1. СПРАТА : 489.88

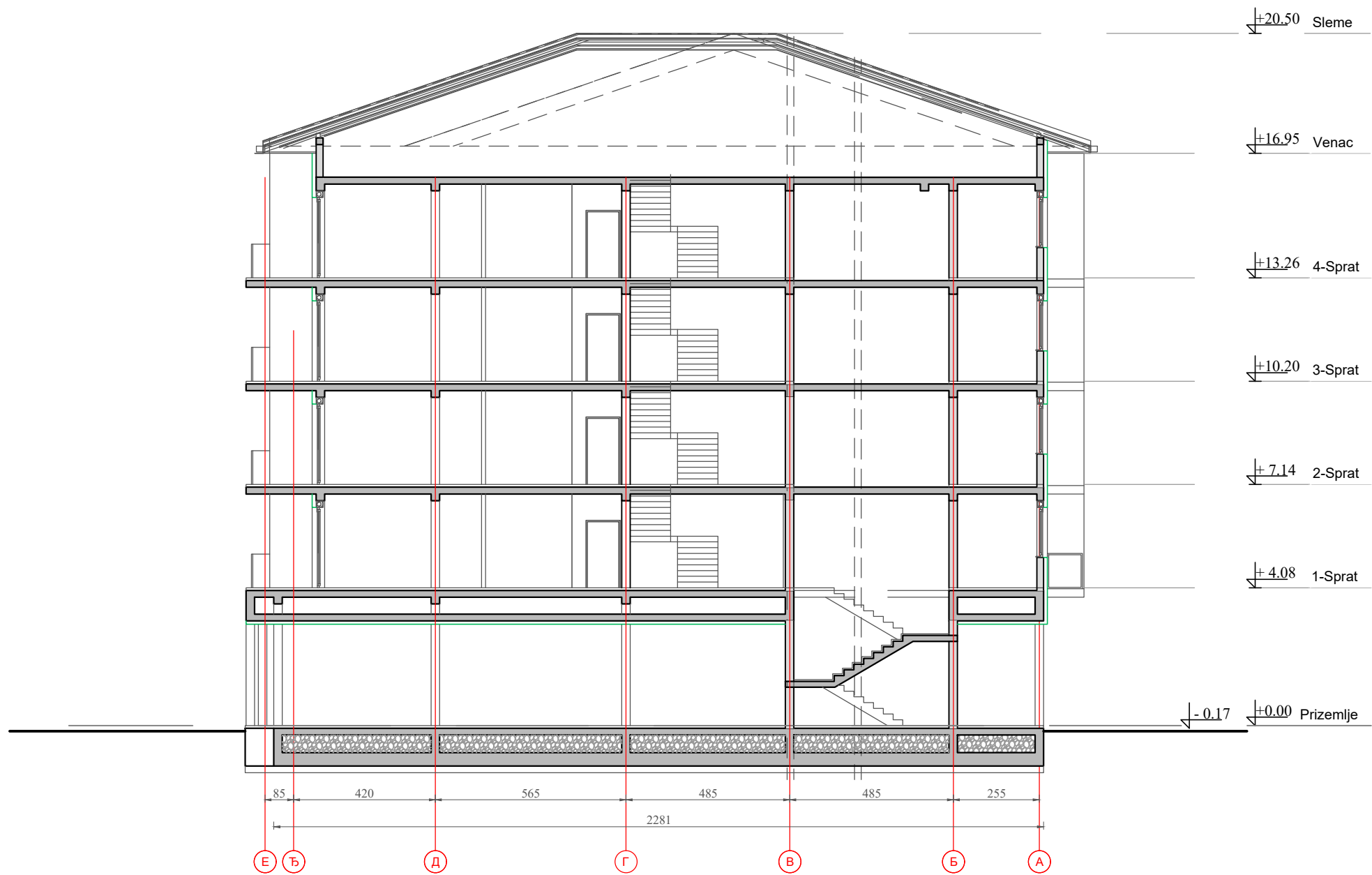
ПРОЈЕКТИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ „ улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД ПАЛАНКА		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1-07 - 02 / 2025	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишеспоредичне стамбене зграде П+4 на катастарским парцелама 1341 и 1342 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„ NIKIO GROUP „ д.о.о. ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА И I. СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА
САРАДНИК			6
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.		РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ фебруар 2025. год.



ОСНОВА ТИПСКОГ 2,3.и 4. СПРАТА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ P = 1 : 150



ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ 1-1 - P = 1 : 150



ПОДУЖНИ ПРЕСЕК СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ 2-2 - P = 1 : 150

ОСНОВА ТИПСКОГ 2,3.и 4. СПРАТА				
С Л Х	СТЕПЕНИШТЕ		гран. кер.	9.16
	ЛИФТ			3.42
	ХОЛ - ХОДНИК		кер. пло.	44.20
	УКУПНО			56.78
7,14,21 ЧЕТВОРОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	3.87
	2	КУХИЊА	кер. пло.	3.91
	3	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	28.17
	4	ТЕРАСА	кер. пло.	6.00
	5	СОБА	паркет	8.83
	6	ВЦ	кер. пло.	1.98
	7	ХОДНИК	паркет	5.35
	8	СОБА	паркет	8.42
	9	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.86
	10	СОБА	паркет	10.59
	11	ТЕРАСА	кер. пло.	3.84
			УКУПНО : 85.82	
8,15,22 ДВОБОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	4.00
	2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.31
	3	КУХИЊА	кер. пло.	4.21
	4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	19.71
	5	ТЕРАСА	кер. пло.	4.82
	6	ПРЕДПРОСТОР	паркет	2.29
	7	СОБА	паркет	8.90
			УКУПНО : 48.24	
9,16,23 ДВОБОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	4.26
	2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.53
	3	КУХИЊА	кер. пло.	4.12
	4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	16.93
	5	ТЕРАСА	кер. пло.	6.60
	6	СОБА	паркет	8.36
			УКУПНО : 44.80	
10,17,24 ДВОБОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	3.30
	2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.30
	3	КУХИЊА	кер. пло.	4.00
	4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	16.95
	5	ТЕРАСА	кер. пло.	2.53
	6	СОБА	паркет	9.67
			УКУПНО : 40.75	
11,18,25 ДВОБОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	4.02
	2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.12
	3	КУХИЊА	кер. пло.	4.53
	4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	17.29
	5	ТЕРАСА	кер. пло.	3.49
	6	СОБА	паркет	11.33
			УКУПНО : 44.78	
12,19,26 ДВОБОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	2.53
	2	КУПАТИЛО	кер. пло.	3.82
	3	КУХИЊА	кер. пло.	5.28
	4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	19.07
	5	СОБА	кер. пло.	11.75
			УКУПНО : 43.10	
13,20,27 ТРОБОБАН СТАН	1	УЛАЗНИ ХОДНИК	кер. пло.	5.01
	2	КУПАТИЛО	кер. пло.	4.63
	3	КУХИЊА	кер. пло.	5.85
	4	ДНЕ. СОБА СА ТРПЕ	паркет	13.91
	5	ТЕРАСА	кер. пло.	4.11
	6	ПРЕДПРОСТОР	паркет	0.96
	7	СОБА	паркет	8.56
	8	СОБА	паркет	9.25
	9	ТЕРАСА	кер. пло.	4.42
			УКУПНО : 56.70	
УКУПНА НЕТО ПОВР. 2,3.и 4. СПР. :			420.97	
УКУПНА БРУТО ПОВР. 2,3.и 4. СПР. :			489.88	

ПРОЈЕКТИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“ улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр.21, СМЕД ПАЛАНКА		БРОЈ ПРОЈЕКТА 1-07-02/2025	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишеспратнице стамбене зграде П+4 на катастарским парцелама 1341 и 1342 К.О. Велика Плана I			
ИНВЕСТИТОР	„ NIKIO GROUP „ д.о.о. ул. Мике Јовановића бр.1, Велика Плана		
ЦРТЕЖ	ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОСНОВЕ ТИПСКОГ СПР. И ПРЕСЕКА СТАМБЕНЕ ЗГР.		
ОДГОВ. УРБАНИСТА	Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЦРТЕЖА 7	
САРАДНИК			
САРАДНИК			
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дипл.		РАЗМЕРА 1 : 150	ДАТУМ ИЗРАДЕ фебруар 2025. год.



СЕВЕРНА ФАСАДА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - ИЗГЛЕД ИЗ УЛИЦЕ МИКЕ ЈОВАНОВИЋА - Р = 1 : 150



ИСТОЧНА ФАСАДА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - ИЗГЛЕД ИЗ УЛИЦЕ БРАНИСЛАВА НУШИЋА - Р = 1 : 150



БОЧНИ, ЗАПАДНИ ИЗГЛЕД СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ - Р = 1 : 150

ПРОЈЕКТИ БИРО „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ“, улица РАДМИЛЕ ШИШКОВИЋ бр. 21, СМЕД ПАЛАНКА			БРОЈ ПРОЈЕКТА 1 - 07 - 02 / 2025	
УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ за изградњу вишеспоредичне стамбене зграде П+4 на катастарским парцелама 1341 и 1342 К.О. Велика Плана I				
ИНВЕСТИТОР		„ NIKIJO GROUP „ д.о.о. ул. Мике Јовановића бр. 1, Велика Плана		
ЦРТЕЖ		ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ИЗГЛЕДИ СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ		
ОДГОВ. УРБАНИСТА		Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.		БРОЈ ЦРТЕЖА 8
САРАДНИК				
САРАДНИК				
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ ИВАН МИЛОСАВЉЕВИЋ, дип.		РАЗМЕРА 1 : 150		ДАТУМ ИЗРАДЕ фебруар 2025. год.