

**ИЗМЕНА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**  
за изградњу стамбено – пословног објекта П+П+5  
на катастарској парцели 1557/1 К.О. Велика Плана I

**1. ПОВОД ИЗМЕНЕ ПРОЈЕКТА**

Изменом урбанистичког пројекта се делимично коригује **већ урађени урбанистички пројекат** „ за изградњу стамбено–пословног објекта П+5 на кат. парцели 1557/1 К.О. Велика Плана I ”, који је од стране Предузећа за пројектовање, надзор, извођење, инжењеринг и трговину „ЕРКЕР” д.о.о. Велика Плана, урађен и потврђен у априлу 2017 године. Урбанистички пројекат „за изградњу стамбено–пословног објекта П+5 на кат. парцели 1557/1 К.О. Велика Плана I” је настао као обавеза произашла из важећег Плана генералне регулације за насеље Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16) који је за простор у централном градском ткиву, а за потребе изградње стамбене зграде, предвидео конкретнију разраду локације урбанистичким пројектом. Урбанистички пројекат је задовољио све параметре из плана вишег реда, што је Комисија за планове Велике Плана прихватила. Урбанистички пројекат за изградњу стамбено – пословног објекта П+5 на кат. парцели 1557/1 К.О. Велика Плана I је званично потврђен под бројем 353-30/2017-III/06, од дана 28.04.2017 године.

Током извођења грађевинских радова на изградњи предметне стамбене зграде, током 2017. године, дошло је до одступања од пројектне документације. Припремним радовима на градилишту вршено је сондажно ископавање узорака тла. Анализом узорака ипокавања, добијени су параметри геомеханике тла. Показало се да је носивост горњих слојева земљишта на парцели 1557/1 слабија од очекиване. На основу геомеханичког елабората, наметнула се обавеза инвеститора и извођача да објекат темеље на знатно већој дубини од очекиване, што је додатно поскупело трошкове изградње. На крају се инвеститор одлучио да објекат темељи на темељној плочи, како би предупредио све ризике у вези темељења. Како је дубина ископа била велика, све је указивало да се уместо насипања између темељних зидова, заправо изведе подрум, што је најрационалније решење.

Законом о планирању и изградњи, чланом 142, законодавац даје могућност да инвеститор може поднети захтев за измену већ издате грађевинске дозволе у случајевима:

- Новонасталим финансијским и другим околностима,
- Изменама у доступности комуналне и друге инфраструктуре,
- **Ради усаглашавања са пројектом за извођење**

Ако у току изградње, односно извођењу радова, настану измене у односу на издату грађевинску дозволу, главни пројекат или пројекат за грађевинску дозволу, инвеститор је дужан да обустави градњу и поднесе захтев за измену грађевинске дозволе. Изменом се сматра свако одступање од положаја димензија, намене и облика, као и других параметара и услова утврђених у грађевинској дозволи, односу изводу из пројекта.

**У овом случају, када се мења грађевинска дозвола, неопходно је ускладити и сва друга Акта која су у хијарархији предходила добијању грађевинске дозволе. То значи да је неопходна измена урбанистичког пројекта, локацијских услова, а на основу тога и грађевинске дозволе.**

## **2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗМЕНУ 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 и 145/14),

### **б. Плански основ за израду Измене урбанистичког пројекта**

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

## **3. КОНЦЕПТ ПРЕДМЕТНОГ ОБЈЕКТА КОЈИ ЈЕ САДРЖАН У ИЗРАЂЕНОМ УРБАНИСТИЧКОМ ПРОЈЕКТУ**

Локација обухваћена израђеним урбанистичким пројектом за изградњу стамбено–пословног објекта П+5 на кат. парцели 1557/1 К.О. Велика Плана I се налази унутар грађевинског подручја насеља Велика Плана, на земљишту које је Планом генералне регулације насеља Велика Плана дефинисано као централно градско подручје I у зони Ужи градски центар 3 - вишепородично становање. Зона даје могућност да се уз вишепородично становање (као доминантно) појаве и други комплементарни објекти и намене, укључујући објекте јавне намене, простори трговина, канцеларијских делатности и личних услуга, објекти спорта и рекреације, површине јавног зеленила.

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.

Предметна парцела се налази на раскрсници улица Николе Пашића и Јована Дучића, испред Градског парка. Локација се главном подужном фасадом, са јужне стране, директно наслања на улицу Николе Пашића, која је примарна саобраћајница насеља Велика Плана. Задња фасада објекта је, на северу, орјентисана ка улици Јована Дучића. У непосредној близини предметне локације су углавном стамбено - пословне зграде сличне спратности, изграђени као објекти у непрекинутом низу. Изградња вишепородичног стамбеног објекта је планирана на грађевинском земљишту у приватној својини. Грађевинска парцела бр. 1557/1 КО Велика Плана I је неизграђена, али је комунално потпуно опремљена.

Основу изградње на парцели 1557/1 представља реализација вишепородичног стамбено - пословног објекта у низу, спратности П+5, са једном степеништом вертикалом и два локала у приземљу. Објекат је троугаоног облика у основи и прати облик парцеле. Димензије вишепородичног објекта у основи су 36,0 x 30,7 x 19,0 м Спратне етажне су, у дозвољеним границама, мало препуштене у односу на основу приземља, осим у западном делу, где је нов објекат постављен уз суседни. Смањење габарита приземља је извршено из разлога уклапања у простор дефинисан грађевинским линијама, односно да би се нормално и комфорно организовали садржаји у партеру, као што је изградња обавезног паркинг простора и опремање парцеле комуналним садржајима. Објекат ће се градити од чврстог грађевинског материјала.

#### 4. ОБИМ ИЗМЕНЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Изменом урбанистичког пројекта предметни стамбено – пословни објекат ће уместо спратности П+5, променити спратност у По+Пр+5 (подрум+приземље+ пет спратова).

Обим планираних измена на објекту је врло мали. Највећа измена је у погледу реализације подрумске етаже, која је Изменом урбанистичког пројекта уведена као нова. За сада се не зна чему ће подрумска етажа служити, односно која ће јој бити функционална намена ... Из подрума води једна степенишна вертикала до нивоа приземља. Габарит подрума биће већи него габарит приземља, дим. 40,62 x 34,84 x 20,58 м, јер ће обухватити и колонаду стубова на пасарели. Простор подрума биће јединствен, без посебно зидовима подељених делова, а имаће и скромно природно осветљење и проветравање, кроз мале прозоре. Кота завршне плоче подрума је на нивоу – 3,23 м у односу на реперну коту +0.00 нивоа приземља.

Организација приземља је доживела врло мале трансформације у односу на раније пројектовано приземље, углавном због формирања нове степенишне вертикале, која спаја подрум и приземље. Приземље је и даље подељено на три целине - заједничке просторије стамбеног објекта, локал 1 и локал 2. Заједничке просторије стамбеног објекта су мало проширене, за простор засебне степенишне вертикале подрума, а велика просторија за техничке садржаје је подељена у два засебна дела.

Санитарни чвор локала 1 је препројектован. Укупан, користан простор локала 1 је смањен. Простор локала 2 није мењан.

Предходним урбанистичким пројектом је предвиђено да реперна (релативна) кота пода приземља све три целине у приземљу буде +0.00 м, на апсолутној коти 116.30 нмн. Изменом урбанистичког пројекта је реперна (релативна) кота пода приземља локала 1 и 2 задржана +0.00 м, и она сада одговара апсолутној коти 116.50 нмн. Релативна кота пода приземља заједничких просторија стамбеног објекта је +0.17 м, што значи да ће приземље бити денивелисано на делу локала 1 и 2 (+0.00) и заједничких просторија стамбеног објекта у приземљу (+0.17).

Сви остали садржаји и намена предметног стамбено – пословног објекта остаће исти. Објекат ће осим приземља поседовати још пет надземних етажа, стамбеног карактера. На спратним етажама нема промена, а нема промена ни у изгледу зграде, на све три фасаде.

Однос објекта према регулационим и грађевинским линијама остаје непромењен.

Промена нема ни у партерној организацији парцеле 1557/1, начину паркирања, броју паркинг места и сл.

Изградња подрумске етаже не утиче на промену урбанистичких параметара, не утиче на број потребних паркинг места, а нема ни додатних захтева у погледу потрошње електричне енергије и других комуналних предуслова.

За потребе Измене урбанистичког пројекта не прибављају се допунски услови надлежних дистрибутивних органа и институција.

## 5. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

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 ).

Подрумска етажа не утиче на промену индекса заузетости, ни на индекс изграђености парцеле, јер се индекси рачунају по бруто развијеној грађевинској површини свих надземних етажа објекта.

1. Површина земљишта предметне парцеле бр. 1557/1 која је у власништву инвеститора, а намењена је реализацији стамбеног комплекса - 626 м<sup>2</sup>, односно 6,26 ари
2. Бруто грађевинска површина основе, новопланираног објекта - 300,65 м<sup>2</sup>, нето 258,37 м<sup>2</sup>
3. Бруто грађевинска површина подрума, новопланираног објекта - 365,28 м<sup>2</sup>, нето 316,69 м<sup>2</sup>
4. Бруто површина свих етажа планираног стамбеног објекта - 2456,87 м<sup>2</sup>

Индекс заузетости парцеле

$$S_{ис} = \frac{300,65}{626} \times 100 = 48.03 \% < 75 \% \text{ максимално дозвољен за зону}$$

Индекс изграђености парцеле

$$S_{из} = \frac{2456,87}{626} = 3.92 < 4.0 \text{ максимално дозвољен за зону}$$

**Остали урбанистички показатељи :**

- спратност планираног стамбено - пословног објекта – По+Пр+5 (подрум+приземље+пет спратова)
- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – у низу
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 2,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +116.50 ( релативна кота +0.00 ) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- максимална кота пода подрума објекта – -3.30 м од у односу на приземље
- максимална висина кровног венца објекта – 18.02 м од околног тла
- максимална висина слемена објекта – 22.52 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - +0.00 у односу на ниво тла испред објекта

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА**

Ненад Урошевић, дипл. инж. арх.