

Република Србија  
**ОПШТИНА ВЕЛИКА ПЛАНА**  
 Општинска управа  
 Одељење за урбанизам и грађевину,  
 имовинско-правне и комунално-стамбене послове  
 Одсек за урбанизам, грађевину  
 и комунално-стамбене послове  
**Број: ROP-VPL-758-LOC-1/2017**  
**Датум: 18.01.2017. године**  
 ВЕЛИКА ПЛАНА

Одељење за урбанизам и грађевину, имовинско-правне и комунално-стамбене послове општинске управе Општине Велика Плана, Одсек за урбанизам, грађевину и комунално-стамбене послове, решавајући по захтеву „Круна Турс“ д.о.о. из Малог Зворника, -----, чији је пуномоћник Зоран Илић из Смед. Паланке, ул. -----, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта са више станова у Великој Плани, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010-УС, 24/2011, 121/12, 43/13, 50/13, 132/2014 и 145/2014), члана 3. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015), Уредбе о локацијским условима ("Службени лист РС", бр. 35/2015 и измена бр. 114/2015), члана 192. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр. 33/97, 31/01 и "Службени гласник РС", бр. 30/10) и члана 17. Одлуке о Општинској управи Општине Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина: Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 41/08), Плана генералне регулације Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 1/2014), а по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112 – 242 / 2009 – III- од 29.07. 2009. године издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**Издају се локацијски услови за изградњу зграде за колективно становање, на локацији у Великој Плани, у улици Краља Александра бб, односно на к.п.бр. 5497 КО Велика Плана 1.**

**Ови локацијски услови издају се на основу потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 353-66/2016-III/06 од 28.12.2016.године.**

**Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење урађено од Предузећа за пројектовање, грађевинарство и инжењеринг „Илић и остали“ о.д. из Смедеревске Паланке, ул. Краља Петра Првог бр. 88, где је одговорни пројектант Љубица Перих, лиценца бр. 300 1939 03.**

### **ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:**

1. Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр. 5497 КО Велика Плана I и налази се у улици Краља Александра.
2. На парцели нема објеката.
3. Грађевинска парцела се ослања на улицу Краља Алесандра која има функцију примарне улице у насељу, а која је асфалтирана урађеним ивичњацима и

делимично изграђеним тротоаром. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода.

**4. Повшина парцеле:** 957 м<sup>2</sup>.

**5. Физичко географске карактеристике:** Терен је у нагибу до 1° са источном експозицијом.

**1. Сеизмика:** VIII зона MCS скале.

**2. Геомеханика:** није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.

#### **УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА:**

**1.** Катастарска парцела бр. 5497 КО Велика Плана 1 задовољава урбанистичке критеријуме за формирање грађевинске парцеле а у складу са *Планом генералне регулације Велика Плана* ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 1/2014 и 30/2016 ).

**2. Зона :** 5. *Градска стамбена зона*

**3. Намена:** *вишепородично становање.*

**4. Категорија и класификациони број објекта:** Б, 112221

**5. Бруто површина објекта:** 1997,11м<sup>2</sup>

**6. Врста и намена објекта:** зграда за колективно становање до 2000м<sup>2</sup>.

**7. Тип објекта :** слободностојећи.

**8. Спратност објекта :** П+4.

**9. Габарит објекта :** 19.90 x 18.76 м.

**10. Индекс изграђености:** 2.15 < 3.0 максимално дозвољен за зону.

**11. Индекс заузетости парцеле :** 38.56 %

**12. Процент зелених површина :** 11 %

**13. Регулациони услови:** према улици Краља Александра грађевинска линија је повучена за 5,0 м у односу на регулациону линију.

- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – 6,6 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 4,0 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +128.80 ( релативна кота +0.00 ) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- максимална висина кровног венца објекта – 15.05 м од околног тла
- максимална висина слемена објекта – 20.60 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - +0.90 у односу на ниво тла испред објекта.

**14.** Приземље стамбеног објекта ће бити од североисточне ивице парцеле (путно земљиште) удаљено 5,0 м, односно 5,25 м. Од ивице суседне парцеле на северозападу објекат ће бити удаљен 4,0 м. Приземље објекта према југозападу биће постављено на удаљењу од 15,5 м од ивице суседних парцела. На југоистоку објекат ће бити стопљен са међном линијом парцела 5497 и 5500/1КО Велика Плана 1.

**15.** Спратне етаже стамбеног објекта ће са три стране бити препуштене у односу на приземље. Препуштање је извршено у складу са Информацијом о локацији (на основу Плана генералне регулације). На североисточној фасади, према улици Краља Александра, спратне етаже ће бити препуштене 1,2 м у односу на основни габарит објекта. Испусти на уличној фасади не прелазе прописану регулациону линију, пошто ће објекат бити померен ка југозападу, те су препусти у оквирима дозвољене градње. Спратне етаже на северозападу (бочно) ће такође конзолно бити испуштене према суседу за 1,0 м, али тако

да не прелазе минимално дозвољено растојање према ивици суседне парцеле од 3,0 м. На југозападној фасади, са задње стране објекта, спратне етаже ће бити испуштене за 1,2 м у односу на линију приземља, али у дозвољеној равни и у зони парцеле где је могућа изградња. Југоисточна фасада ће бити на синору парцела 5497 и 5500/1. На њој нема никаквих испуста, јер би то значило залажење у суседну парцелу.

16. **Стопе темеља** не могу прелазити границу суседне парцеле.
17. **Површинске воде** се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.
18. **Нивелациони услови** : Тренутна кота терена парцеле 5497 КО Велика Плана 1 је скоро идентична са планираном нивелетом будућег тротоара, па ће планирањем земљишта бити неопходно мање ископавање и насипање земљишта на локацији будуће изградње. То је неопходно како би се омогућило одвођење атмосферске воде адекватним падовима од преко 1% од планираног објекта и са обраћајне површине у сливне решетке или евентуално у зелене површине на предметној парцели. Мање насипање земљишта од 40 до 50 цм биће неопходно у југоисточном делу парцеле, које је висински и најниже, а у циљу изравњања платоа градње и ради преусмеравања падова за адекватно одвођење атмосферске воде.
19. За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +128,80 мнм ( релативна кота +0,00). То је кота приземља стамбене зграде. Кота поплочања испред улаза у стамбену зграду је 90 цм нижа (апсолутна кота +127,90 мнм).
20. **Етапност градње** – могућа фазна изградња.
21. Грађевинска парцела се ослања на улицу Краља Алесандра која има функцију примарне улице у насељу, а која је асфалтирана урађеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоаром. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода.
22. Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће уједно и пешачки коридор за кретање пешака ка паркинг простору, који је позициониран у задњем делу дворишта. Ова саобраћајна површина биће постављена паралелно са стамбеном зградом, подужно на парцели, правцем југозапад-североисток. Њена укупна ширина је 4,0 м, што је минимално дозвољени профил једносмерне паркирне саобраћајнице стамбеног комплекса и услов Министарства унутрашњих послова – Сектора за ванредне ситуације.
23. На предметној парцели, у јужном делу, предвиђен је пространи паркинг простор са укупно 17 паркинг места за попречно паркирање путничких аутомобила (димензија 2,4 x 5,0 м). Паркинг простор је намењених искључиво станарима стамбене зграде, а приступ возилима изводиће се преко интерне саобраћајнице. Паркинг простор застрти бетонским плочама или асфалтирати, а одводњавање извести једносмерним падовима у сливне решетке канализације. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место по јединици стамбеног простора, што у пракси износи:  
 СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – спратност П+4  
 ПРИЗЕМЉЕ – 4 стана у приземљу = 4 паркинг места  
ЧЕТИРИ СПРАТНЕ ЕТАЖЕ – 4 стана по спрату x 4 спрата = 16 паркинг места  
 УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 20 места
24. Недостајући број паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја

потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде, у складу са посебном одлуком о износу накнаде за недостајуће паркинг место на парцели на којој се гради стамбени објекат намењен за вишепородично становање.

25. Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити преко прилаза са саобраћајнице, уз услов да се не омета кретање пешака тротоаром и омогући безбедан прилаз моторним возилима са парцеле на јавни пут, без угрожавања колског и пешачког саобраћаја ободним улицама.
26. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.
27. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.
28. За потребе комплекса, бочно, на североистоку парцеле, планиран је уређен, асфалтиран или бетониран плато за смештај два контејнера капацитета 1100 литара. Потребно је обезбедити редовно изношење смећа.
29. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.
30. Код одржавања зелених површина на парцели не користити хемијска средства за заштиту биља.
31. Приликом извођења радова не сме доћи до деградирања елемената улице (коловоза, тротоара, дрвореда, ивичњака, инсталација..). За сва евентуална оштећења инвеститор сноси трошкове и дужан је да их санира и поменуте елементе доведе у претходно стање.
32. Приликом извођења радова на изградњи и код експлоатације објекта не сме се користити јавна површина за депоновање грађевинског материјала и смештај грађевинских машина, као и дуже паркирање возила.
33. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са уцртаним објектом и регулационим елементима.
34. **Заштита културног наслеђа:** уколико се при изградњи наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Смедерево.

#### **УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА:**

- Услови за пројектовање и прикључење издати од Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије, Центар доо Крагујевац, ЕД Електроморава Смедерево, погон Велика Плана бр. 11.04-321441/2-2016 од 06.12.2016. године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП „Милош Митровић“ бр. 2805/2016 од 07.12.2016.године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈП „Плане“ бр. 1669/16 од 08.07.2016.године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од БЕОГРАД: ЈП “СРБИЈАГАС” НОВИ САД, РЕГИОНАЛНА ЈЕДИНИЦА БЕОГРАД, број 06-03/24118 од 01.12.2016. године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП "ГРАДСКА ТОПЛАНА" Бр. 963/2016 од 28.11.2016. године.

Подносиоц захтева је прибавио услове имаоца јавних овлашћења у процесу израде Урбанистичког пројекта бр. 353-66/2016-III/06 од 28.12.2016.године.

По истеку рока за подношење приговора на ове локацијске услове, може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе за предметни објекат.

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење усклади са правилима грађења и свим условима садржаним у локацијским условима.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима, за катастарску парцелу за коју је издат захтев.

Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац захтева је приложио кроз ЦЕОП:

1. Идејно решење са главном свеском будућег објекта,
2. Пуномоћје подносиоца захтева.
3. Доказ о плаћеној административној такси за подношење захтева,
4. Доказ о плаћеној накнади за Централну евиденцију.

По пријему захтева овај орган је сходно чл. 7 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/2015) утврдио да су испуњени формални услови за поступање по истом и да је захтев усклађен са планским документом, Планом генералне регулације Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 1/2014).

По службеној дужности, у складу са чланом 9. поменутог правилника, од надлежног РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Велика Плана, овај орган је прибавио:

1. Копију плана парцеле бр. 952-04/2017-11 од 17.01.2017. године.
2. Копију плана водова бр. 952-04-12/2017 од 17.01.2017. године.

Како је инвеститор уз захтев за издавање локацијских услова поднео сву потребну документацију из члана 53а. Закона о планирању и изградњи објеката ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 43/13, 50/13, 132/2014 и 145/2014), то је решено као у диспозитиву.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу, у року од 3 дана од дана пријема ових услова.

За приговор се плаћа општинска административна такса у износу од 190,00 динара уплатом на жиро рачун бр. 840-742251843-73 модел 97 позив на број 62109.

### **Обрађивач**

Марија Митровић Лолески, дипл.инж.п.а.

### **Начелник одељења**

Драгољуб Живковић, дипл.п.планер

### **Услове доставити:**

- подносиоцу захтева,
- имаоцима јавних овлашћења,
- архиви.