

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-3801-LOC-1/2016**  
**LU-9/2016**  
**Датум: 28.03.2016. 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 **Петронијевић Мирослава из Велике Плана, улица [REDACTED]**, поднетим под бројем **ROP-VPL-3801-LOC-1/2016** од **24.03.2016. године**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта у Великој Плани, у улици Јосифа Панчића бр.15, а 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 стамбеног објекта, на локацији у Великој Плани, у улици [REDACTED], односно на к.п.бр.3331 КО Велика Плана 1.**

### **ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:**

1. Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр. 3331 КО Велика Плана 1, Ул. Јосифа Панчића бр. 15. На парцели постоји стамбена и помоћна зграда.
2. Грађевинска парцела има директан приступ на Улицу Јосифа Панчића. Улица је на овој деоници асфалтирана, постоје инсталације електрике, водовода, канализације, гасовода и ТТ инсталације.
3. **Повшина парцеле:** 13,66м<sup>2</sup>.
4. **Физичко географске карактеристике:** терен је приближно раван
1. **Сеизмика:** VIII зона MCS скале.
2. **Геомеханика:** није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.

## УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА:

1. Катастарска парцела бр.3331 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 ).
2. **Урбанистичка целина: Централно градско подручје I**
3. **Зона : 7а – западна периферна стамбена зона**
4. **Намена: породично становање.**
5. **Категорија и класификациони број објекта: А, 111011 – Стамбене зграде са једним станом - Издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће**
6. **Бруто површина објекта: 102,27 м<sup>2</sup>**
7. **Врста и намена објекта:** изградња стамбеног објекта
8. **Тип објекта :** слободностојећи.
9. **Спратност објекта :** Пр (приземље)
10. **Индекс изграђености:** мах 1,0 , у конкретном случају 0,12.
11. **Индекс заузетости парцеле :** 12,46 % у конкретном случају.
12. **Процент зелених површина :** минимално 20 %
13. **Регулациони услови:** грађевинска линија према улици је 3,00м. Удаљеност објекта од суседних парцела мора бити најмање 1,00 м.
14. **Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију** (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:
  - излози локала – 0,3 м по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0м;
  - излози локала – 0,60 м по целој висини у пешачким зонама, уколико најмања ширина пешачке зоне износи 8,50м;
  - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
  - платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
  - конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
15. **Грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице без стубова, и сл.) **на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију** (рачунајући од основног габарита објекта), и то:
  - на делу објекта према предњем делу дворишта – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м ) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м ) – 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља.
 Еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у хоризонталној пројекцији грађевинску линију више од 1,20 м, односно регулациону линију више од 0,90 м, и то на делу објекта вишем од 3,00 м од коте терена.
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** : Кота приземља је мах +0.80м у односу на коту терена око објекта.
19. **Етапност градње** – могућа фазна изградња.
20. Грађевинска парцела се ослања на улицу Карађорђеву која има функцију стамбене улице у насељу. Улица на овој деоници је асфалтирана, са ивичњацима и са инсталацијама (гасовод, водовод, канализација, електроинсталације и ТТ инсталације). У улици је изведен тротоар. На овој деоници планира се задржавање постојеће регулационе ширине.
21. Колски прилаз са парцеле (паркинг) на коловоз може се решити преко прилаза са саобраћајнице, уз услов да се не омета кретање пешака тротоаром (без степеника и са обележеним површинама укрштања пешачког и колског саобраћаја) и омогући безбедан прилаз моторних возила са парцеле на јавни пут без угрожавања колског и пешачког саобраћаја ободним улицама.
22. Колски прилаз решити тако да се не спречава отицање воде са коловоза и да се атмосферске воде са парцеле не сливају на јавну површину.
23. Пешачки прилаз парцели може бити одвојен од колског улаза.
24. **Паркирање возила** - За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места : становање - 1 ПМ/1 стан; пословање, комерцијални објекти - 1 ПМ/70m<sup>2</sup> корисне површине објекта или 1ПМ за једну пословну једницу, уколико је мања од 70m<sup>2</sup> корисне површине; туризам - 1ПМ / 60% од броја соба/апартмана; производне делатности - 1ПМ/200m<sup>2</sup> бруто површине објекта;
25. Проблем недостајућих 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.
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. Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.
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 поменуते 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 учртаним 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 ЈП „Плане“ бр.768/16 од 28.03.2016.године.

**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 грађевинске дозволе подносе се:**

- 1. Локацијски услови који нису старији од 12 месеци,**
- 2. Пројекат за грађевинску дозволу,**
- 3. Извештај о извршеној техничкој контроли Пројекта за грађевинску дозволу,**
- 4. Извод из Пројекта за грађевинску дозволу,**
- 5. Елаборат о енергетској ефикасности, у складу са чланом 17. Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11).**

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

- 1. Идејно решење будућег објекта,**
- 2. Доказ о плаћеној административној такси за подношење захтева**
- 3. 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. 953-1/2016-76 од 24.03.2016. године.**
- 2. Копију плана водова бр. 956-01-12/2016 од 24.03.2016. године.**

**По службеној дужности, у складу са чланом 11. поменутог правилника, од имаоца јавних овлашћења овај орган је прибавио:**

- Услове за пројектовање и прикључење издати од ЈП „Плане“ бр.768/16 од 28.03.2016.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.

Подносиоцу захтева је дат налог да изврши уплату износа стварних трошкова на име издавања копије плана предметне парцеле, копије плана водова за предметну катастарску парцелу, као и износа накнада на име прикупљања, обраде података и издавања услова од имаоца јавних овлашћења.

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**

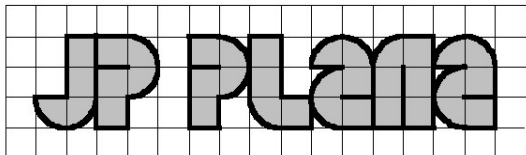
Наташа Михајловић, дип.инж.арх.

**Начелник одељења**

Драгољуб Живковић, дипл.п.планер

**Услове доставити:**

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



Јавно предузеће за планирање и изградњу ПЛАНА  
Сектор за урбанизам  
Велика Плана, Ул. Николе Пашића бр. 19  
Тел/факс: 026 514-858, Е-mail: jpplana.vp@gmail.com  
Број рачуна: 840 – 30376845 - 26

Број: 768/16

Датум: 28.03.2016.

ОПШТИНСКА УПРАВА ВЕЛИКА ПЛАНА  
Одељење за урбанизам и грађевину, имовинско-правне и комунално стамбене  
послове  
Одсек за урбанизам, грађевину и комунално-стамбене послове

Велика Плана  
Милоша Великог 30

На основу Члана 54. и 86. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 132/14 и 145/14), а у вези вашег захтева за утврђивање услова за потребе издавања локацијских услова број: ROP-VPL-3801-LOC-1/2016 LU-9/2016 од 24.03.2016. год. на к.п.бр. 3331 КО Велика Плана 1, Јавно предузеће за планирање и изградњу „ПЛАНА“ као организација којој су поверени послови урбанизма и управљања јавним грађевинским земљиштем, утврђује следеће услове за изградњу објекта:

**Урбанистички основ:**

1. План генералне регулације (“Међуопштински службени лист”, број 1/14).

**Подаци о локацији:**

1. Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр. 3331 КО Велика Плана 1, Ул. Јосифа Панчића бр. 15. На парцели постоји стамбена и помоћна зграда.
2. Грађевинска парцела има директан приступ на Улицу Јосифа Панчића. Улица је на овој деоници асфалтирана, постоје инсталације електрике, водовода, канализације, гасовода и ТТ инсталације.
3. Површина парцеле: 13,66 ари.

**Подаци о природним условима:**

1. Физичко географске карактеристике: терен је приближно раван.
2. Сеизмика: VIII зона MCS скале.
3. Геомеханика: није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.

**Услови за пројектовање:**

1. Врста и намена објекта: стамбени објекат – породично становање.
2. Тип објекта: слободностојећи објекат.
3. Спратност објекта: приземље.
4. Индекс изграђености парцеле: max 1,0.
5. Конструкција: скелетна, армирано бетонска.
6. Кровна конструкција: дрвена конструкција, покривач - по избору пројектанта.
7. Регулациони услови: објекат се лоцира према графичком приказу – грађевинска линија није обавезујућа већ је минимална вредност 3 m. Минимално растојање објекта од граница суседних парцела на северу је 1,0 m.
8. Нивелациони услови: кота пода приземља је max + 0,80 m у односу на коту терена око објекта.
9. Све атмосферске воде са објекта и платоа око објекта, системом олука и ригола одвести на зелене површине на парцели.

**Услови за уређење парцеле**

1. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред и око објекта асфалтирати, избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.
2. Око комплекса се поставља ограда према суседима која може бити до висине 1,40 m. Према регулационој линији може се поставити ограда исте висине.

3. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуационо решење парцеле и непосредног окружења.

**Услови заштите животне средине:**

1. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.

2. Одлагање смећа из свих стамбених јединица (постојеће и нове) вршити у прописаним посудама одговарајуће запремине, заштићеним од ветра и кише и обезбедити њихово редовно изношење.

3. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.

**Услови заштите споменика културе**

1. На парцели нема евидентираних споменика културе.

2. Уколико се приликом извођења радова наиђе на трагове археолошких налаза, радове треба одмах прекинути и обавестити Регионални завод за заштиту споменика културе.

**Услови прилаза на јавну саобраћајницу**

1. Грађевинска парцела се ослања на Улицу Јосифа Панчића која има функцију стамбене улице у насељу. Улица на овој деоници је асфалтирана, са ивичњацима и са инсталацијама (гасовод, водовод, канализација, електроинсталације и ТТ инсталације). У улици није изведен тротоар. На овој деоници планира се задржавање постојеће регулационе ширине.

2. Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити преко прилаза са саобраћајнице који се лоцира приближно средином фронта према улици (између два стамбена објекта), уз услов да се не омета пријем и кретање атмосферских вода улицом.

Колски прилаз решити тако да се не спречава отицање воде са коловоза и да се атмосферске воде са парцеле не сливају на јавну површину.

3. У случају разбијања асфалтираних прилаза и тротоара на јавној површини ради постављања прикључака и појединачне инфраструктурне мреже (водовод, гасовод, електро и ТТ мрежа и сл.), трошкове обнове тротоара сноси инвеститор.

4. На грађевинској парцели планирати и извести довољан број паркинг места за путничка возила (по принципу: један стан – једно ПМ и 70 m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора – 1 ПМ) што треба приказати на техничкој документацији објекта (ситуационо решење и пројекат уређења терена).

5. Пешачки прилаз парцели може бити одвојен од колског улаза.

6. 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.

**Графички прилози:**

1. Графички приказ, Р = 1 : 1000, обрађивач ЈП "Плана", број 768/16 од 28.03.2016. год.

*Према Одлуци Надзорног одбора Јавног предузећа за планирање и изградњу „Плана“, накнада за издавање услова за прикључак на јавни пут у поступку прибављања локацијске дозволе (локацијских услова) не наплаћује се.*

**Željko Kovačević**  
**310677-2109960**  
**761528**

Digitally signed by Željko  
Kovačević 310677-2109960761528  
DN: c=RS, cn=Željko Kovačević  
310677-2109960761528,  
sn=Kovačević, givenName=Željko,  
email=damis.draga@gmail.com  
Date: 2016.03.28 12:27:50 +02'00'

ЈП Плана  
Сектор за урбанизам

Жељко Ковачевић, *дпп*

# ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

-прикључење на улицу -

Јавно предузеће за планирање  
и изградњу "ПЛАНА"

Број: 768/16

28.02.2016. год

Велика Плана



P = 1 : 500

ИНВЕСТИТОР	Петронијевић Мирослав
Катастарска парцела	3331
Катастарска општина	Велика Плана 1
Величина парцеле	13,66 а
Урбанистичка зона	западна периферна стамбена зона
Пореска зона	6

У Великој Плани  
28.03.2016. год.

Željko  
Kovačević  
310677-210996  
0761528

Digitally signed by Željko  
Kovačević 310677-2109960761528  
DN: c=RS, cn=Željko Kovačević  
310677-2109960761528,  
sn=Kovačević, givenName=Željko,  
email=damis.draga@gmail.com  
Date: 2016.03.28 12:26:27 +02'00'



Одговорни урбаниста  
Жељко Ковачевић, дпл