

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-294-LOC-1/2017**

**Датум: 16.01.2017. године**

**ВЕЛИКА ПЛАНА**

Општинска управа, Одељење за урбанизам и грађевину, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Одсек за урбанизам, грађевину и комунално-стамбене послове, поступајући по захтеву **Милатовић Владимира из Велике Плана, -----**, кога заступа **Димић Александар из Земуна, -----**, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу пословног објекта у Великој Плани, 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 и 96/2016), 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, измене 30/2016), а по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112 – 242 / 2009 – III- од 29.07. 2009. године издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**Издају се локацијски услови за реконструкцију и доградњу пословног - угоститељског објекта, на локацији у Великој Плани, у ул. Милоша Великог бр. 86, односно на к.п.бр. 1603 КО Велика Плана 1.**

### **ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:**

1. Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр. 1603 КО Велика Плана 1 и налази се улици Милоша Великог бр. 86.
2. На парцели постоји пословни објекат који се реконструише и дограђује, а за који је издато уверење бр. 351- 2532/2016-III- 06 од 17.10.2016.године.
3. У улици Милоша Великог постоје инсталације водовода, гасовода, ТТ и инсталације електрике.
4. **Повшина парцеле:** 614,00m<sup>2</sup>.
5. **Сеизмика:** VIII зона MCS скале.
6. **Геомеханика:** није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.

## УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА:

1. Катастарска парцела бр. 1603 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, измене 30/2016).
  2. **Зона : Централно градско подручје, Ужи градски центар**
  3. **Намена: породично становање**
  4. **Категорија и класификациони број објекта: Б, 121113 – засебне зграде ресторана, барова и кантина**
  5. **Бруто површина постојећег објекта: 163,95 м<sup>2</sup>**
  6. **Бруто површина дограђеног дела објекта: 82,49 м<sup>2</sup>**
  7. **Укупна бруто површина објекта након доградње: 246,44м<sup>2</sup>**
  8. **Врста и намена објекта:** пословни простор
  9. **Тип објекта :** слободностојећи.
  10. **Спратност објекта :** Пр.
  11. **Габарит дограђеног дела објекта :** 9.77 x 9.14м.
  12. **Индекс изграђености :** 3,5
  13. **Регулациони услови:** Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели као слободностојећи објекти или као објекат са физичким ослонцем на други објекат на парцели.
1. **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.
  2. **Стопе темеља** не могу прелазити границу суседне парцеле.
  3. **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.
  4. **Прозори** са нормалним парапетом могу се постављати на растојању min 2,50 m од међе са суседом, а на зиду удаљеном 1,00 – 2,50 m од међе са суседом, могу се постављати само прозори са високим парапетом (min 1,50 m). Ова растојања могу бити и мања, уколико инвеститор приложи оверену сагласност суседа. Уколико се градња врши до саме међе није дозвољено остављање отвора на зиду који је на међи.
  5. **Етапност градње** – могућа фазна изградња.
  6. Парцела је повезана са јавном површином, односно улицом Милоша Великог.
  7. **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 и то:
    - становање - 1 ПМ/1 стан;
    - пословање, комерцијални објекти - 1 ПМ/70m<sup>2</sup> корисне површине објекта или 1ПМ за једну пословну јединицу, 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.

8. Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
9. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.
10. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.
11. Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.
12. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.
13. Код одржавања зелених површина на парцели не користити хемијска средства за заштиту биља.
14. 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.
15. 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.
16. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са уцртаним објектом и регулационим елементима.
17. **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:**

- Прикључивање се изводи преко постојећих прикључака који су реализовани у склопу изградње објекта који се реконструише и дограђује, а за који је издато уверење бр. 351-2532/2016-III-06 од 17.10.2016.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 важи 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 подноси се:

1. Локацијски услови који нису старији од 12 месеци,
2. Извод из Пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
3. Пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
4. Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;
5. Доказ о праву својине на земљишту на којем се врши изградња објекта за који су издати ови локацијски услови, а у складу са чланом 135. 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).

6. Извештај о извршеној техничкој контроли Пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
7. Доказ да је плаћена накнада за промену намене замљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта у грађевинско замљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе;
8. Елаборат о енергетској ефикасности, у складу са чланом 17. Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11).
9. Елаборат заштите од пожара, у складу са чланом 118а. 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).

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

1. Идејно решење будућег објекта,
2. Стручно мишљење Регионалног Завода за заштиту споменика културе Смедерево бр. 286/2-2016 од 24.10.2016. године
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, измена 30/2016 ).

**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 водова бр. 952-04-5/2017 од 13.01.2017. 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 д.и.п.а.

Начелник одељења  
**Драгољуб Живковић д.и.п.п.**

### **Услове доставити:**

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