

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-4318-LOCH-2/2017
Датум: 14.03.2017. 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 **Ђорђевић Марка из Велике Плана, -----**, кога заступа пуномоћник **Љубица Перић из Смедеревске Паланке, -----** за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног дела над пословним делом 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 стамбеног дела над пословним објектом, на локацији у Великој Плани, у ул. Светосавској бр. 6, односно на к.п.бр. 1399 КО Велика Плана 1.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење урађено од Пројектног бироа „Кућа“ из Смедеревске Паланке, ул. Шулејићева бр. 1, где је одговорни пројектант Аврам Крстић, лиценца бр. 300 3558 03.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

1. Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр. 1399 КО Велика Плана 1 и налази се улици Светосавској.
2. На парцели постоје три објекта укупне бруто површине 194м² који се задржавају. Реконструкција и доградња се врши над једним од три објекта - пословним објектом за који је издато решење о одобрењу бр. 351-426/2009-III/06 од 03.08.2009.године.
3. Улица Светосавска је у насељу је део система насељских улица.
4. **Повшина парцеле:** 458 м².
5. **Сеизмика:** VIII зона MCS скале.
6. **Геомеханика:** није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА:

1. Катастарска парцела бр. 1399 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. **Урбанистичка целина и зона : Централно градско подручје, Ужи градски центар 1**
3. **Намена: породично становање**
4. **Категорија и класификациони број објекта: А, 111011**
5. **Бруто површина објекта након реконструкције и доградње : 238,90 м²**
6. **Врста и намена објекта:** пословно - стамбени објекат.
7. **Тип објекта :** слободностојећи.
8. **Спратност објекта :** тражена спратност је Пр+1+Пк, а може бити до **По+П+1+Пк**, односно до **По+П+2** за зону *Ужи градски центар*, где је По – подрум, П – приземље, 1,2 – спрат. Породични стамбени објекти могу имати подрумске (сутеренске) просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 11,50м (за По+П+1+Пк), односно 13,00м (за По+П+2).
9. **Габарит објекта након реконструкције и доградње :** разуђеног габарита дужина страница објекта 19.39/6.70м.
10. **Максимални индекс заузетости парцеле :** 75 % , у конкретном случају 48 %
11. **Максимални индекс изграђености :** 4,00, у конкретном случају 0.94
12. **Процент зелених површина :** минимално 20 %.
13. **Регулациони услови:** Грађевинска линија ка улици Светосавској је постојећа.
14. Породични стамбени објекти су стамбени објекти у насељу Велика Плана и периурбаној зони у обухвату Плана, **са највише 4 стамбене јединице**. Породични стамбени објекти могу имати и пословне просторије (породични стамбено-пословни објекти). За породичне стамбено-пословне објекте важе иста правила грађења као и за породичне стамбене објекте. Укупан број једница, стамбеног и пословног простора, **не може бити већи од 4**.
15. Најмање растојање основног габарита породичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је за:
 - објекте без отвора или са отворима са парапетом од min 1,60m према суседној парцели 1,00 m;
 - објекте без обзира на отворе према суседној парцели – 2,50m;
 Изузетно, ова растојања могу бити и мања уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа.
16. Грађевински елементи на нивоу **приземне етаже** могу прећи грађевинску (регулациону) линију, и то:
 - улазно степениште (степеник) до 1,20 m (0,30 m) за савлађивање висине од највише 90 cm (20 cm);
 - конзолне настрешнице и рекламе до 3,00 m (1,20 m за растојање између регулационе линије и коловоза од најмање 3,00 m) на висини изнад 3,00 m;
 - настрешнице са браварском конструкцијом до 5,00 m на висини изнад 3,00 m – а на тротоарима, трговима и другим јавним површинама према посебним условима локације на основу акта надлежне службе;
 - конзолне рекламе до 3,00 m (1,20 m за растојање између регулационе линије и коловоза од најмање 3,00 m) на висини изнад 3,00 m;
17. Грађевински елементи (еркери, докати, 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
18. Еркери, докати, 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.
 19. **Стопе темеља** не могу прелазити границу суседне парцеле.
 20. **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.
 21. **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 1,60 m). Ова растојања могу бити и мања, уколико инвеститор приложи оверену сагласност суседа.
 22. **Етапност градње** – могућа фазна изградња.
 23. Парцела је повезана са јавном површином, односно улицом Светосавском.
 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 и то: - становање - 1 ПМ/1 стан; - пословање, комерцијални објекти - 1 ПМ/70m² корисне површине објекта или 1ПМ за једну пословну јединицу, уколико је мања од 70m² корисне површине; - туризам - 1ПМ / 60% од броја соба/апартмана; - производне делатности - 1ПМ/200m² бруто површине објекта.
 25. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.
 26. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.
 27. Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.
 28. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.
 29. Код одржавања зелених површина на парцели не користити хемијска средства за заштиту биља.
 30. 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 поменути елементе доведе у претходно стање.
 31. 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.
 32. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са учртаним објектом и регулационим елементима.
 33. **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 постојећег објекта који се реконструише и дограђује, а за који је издато решење о одобрењу бр. 351-426/2009-III/06 од 03.08.2009.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 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 и 96/2016) 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, измене 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 парцеле бр. 952-4-47/2017 од 10.03.2017. године.
2. Копију плана водова бр. 952-4-48/2017 од 10.03.2017. 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, дипл.п.планер

Услове доставити:

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