

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-LOCA-8/2017
Датум: 12.07.2017. 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, Булевар Деспота Стефана бр. 50, кога заступа Димић Александар из Земуна, Угриновачки пут бр. 127/8**, за издавање измењених 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

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

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

Саставни део локацијских услова је Идејно решење урађено од Архитектонског бироа „Архида“ из Београда, ул. Угриновачки пут бр. 127/8, где је главни пројектант Александар Димић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 Н697 14.

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:** 614,00m².
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: 113,00 м²**
6. **Бруто површина дограђеног дела објекта: 55,47 + застакљена тераса 82,49 м²**
7. **Укупна бруто површина објекта након доградње: 250,96 м²**
8. **Врста и намена објекта:** пословни простор
9. **Тип објекта :** слободностојећи.
10. **Спратност објекта :** Пр.
11. **Габарит дограђеног дела објекта :** 9.12 x 6.45м и **габарит застакљене терасе** 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.
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. **Стопе темеља** не могу прелазити границу суседне парцеле.
16. **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.
17. **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.
18. **Етапност градње** – могућа фазна изградња.
19. Парцела је повезана са јавном површином, односно улицом Милоша Великог.
20. **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.
- 21. Проблем недостајућих паркинг места на грађевинској парцели, до 20 % од укупног броја потребних паркинг места, може се решити уплатом одређеног износа накнаде.
- 22. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.
- 23. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.
- 24. Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.
- 25. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.
- 26. Код одржавања зелених површина на парцели не користити хемијска средства за заштиту биља.
- 27. 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.
- 28. 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.
- 29. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са учртаним објектом и регулационим елементима.
- 30. **Заштита културног наслеђа:** уколико се при изградњи наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Смедерево.

УСЛОВИ за пројектовање и прикључење :

- 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.
- Услови Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево бр. 129/4-2017 од 06.07.2017.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 земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта у грађевинско земљиште, 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. Уверење о старости објекта бр. 351-2535/2016-///-06 од 17.10.2016. године
4. Копију плана парцеле бр. 953-1/2016-195 од 16.06.2016.године
5. Доказ о плаћеној административној такси за подношење захтева,
6. 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:

- Услове Регионалног завода за заштиту споменика културе Смедерево бр. 129/4-2017 од 06.07.2017.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.