

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-22805-LOC-1/2016
LU-74/2016
Датум: 09.09.2016. 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 **Вујичић Предрага из Велике Плана, улица Бране Цонића бр.17**, поднетим под бројем **ROP-VPL-22805-LOC-1/2016 од 07.09.2016. године**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта у Великој Плани, у улици **Краља Александра Првог бб**, 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), Урбанистичког пројекта за изградњу пословно-стамбене зграде у Великој плани на к.п.бр.3710 КО Велика Плана 1, потврда бр.353-44/2016-///-06 од 18.08.2016 године 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 стамбено-пословног објекта, на локацији у Великој Плани, у улици Краља Александра Првог бб, односно на к.п.бр.3710 КО Велика Плана 1.

Саставни део локацијских услова је идејно решење урађено од СТАТ-ПРО агенције за пројектовање, Смедеревска паланка, 20 јула бр.1 а одговорни пројектант је Милоје Радосављевић, лиценца бр.300 1703 03.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

1. Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр.3710 КО Велика Плана 1, улица Краља Александра Првог бб. На парцели постоје два објекта која се уклањају пре изградње.
2. Грађевинска парцела има директан приступ на улицу Краља Александра и на овој деоници поменута улица има функцију градске сабраћајнице.
3. Прилаз комплексу планирати из улице Краља Александра.
4. Повшина парцеле: 21,59м².
5. **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.3710 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 : 5 – градска стамбена зона**
 4. **Намена: породично становање.**
 5. **Категорија и класификациони број објекта:**
 - **Б-112212 – стамбена зграда са више станова (94,1%)**
 - **В-112012 – пословна зграда до 400м² (5,9%)**
 6. **Бруто површина објекта: 1515,70 м²**
 7. **Врста и намена објекта:** изградња стамбено-пословног објекта са пословним простором у приземљу (трговина, услуге) и становима на спратовима, интерном саобраћајницом, платоима, паркинг простором и пратећим основним инфраструктурним објектима
 8. **Тип објекта :** слободностојећи.
 9. **Спратност објекта :** По+Пр+3+Пк (подрум, приземље, 1 спрат, 2 спрат, 3 спрат и поткровље)
 10. **Индекс изграђености:** мах 2,0 , у конкретном случају 0,68.
 11. **Индекс заузетости парцеле :** 11,84 % у конкретном случају.
 12. **Процент зелених површина :** минимално 20 %
 13. **Регулациони услови:** растојање регулационе линије од грађевинске линије према улици Краља Александра је 3,0м а према улици на северу комплекса је 3,0м
 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, доксати, 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, доксати, 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/70m² корисне површине објекта или 1ПМ за једну пословну једницу, уколико је мања од 70m² корисне површине; туризам - 1ПМ / 60% од броја соба/апартмана; производне делатности - 1ПМ/200m² 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 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 прикључак на јавну саобраћајницу издати од ЈП „Плане“ бр.1669/16 од 07.08.2016.године.
- Услови за пројектовање и прикључак на гасоводну мрежу издати од ЈП"Србијагас" Нови Сад, бр.06-03/15732 од 14.07.2016 год.
- Услови за пројектовање и прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати од ЈКП "Милош Митровић" Велика Плана, бр.1611 од 14.07.2016 године
- Услови за пројектовање и прикључак издати од ЕПС Дистрибуција Велика Плана бр.11.04-183553/2-2016 од 26.07.2016 год.

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 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) и Урбанистичког пројекта за изградњу пословно-стамбене зграде у Великој плани на к.п.бр.3710 КО Велика Плана 1, потврда бр.353-44/2016-///-06 од 18.08.2016 године.

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. 953-1/2016-340 од 08.09.2016. године.
2. **Копију плана водова** бр. 956-1/2016-57 од 08.09.2016. године.

Вујичић Предраг је прибавио услове за пројектовање од овлашћених имаоца јавних овлашћења у поступку израде урбанистичког пројекта за изградњу пословно-стамбене зграде у Великој Плани на к.п.бр.3710 КО Велика Плана 1 (потврда бр.353-44/2016-///-06 од 18.08.2016 године). Дате услове је подносилац захтева приложио уз захтев и то:

- Услове за пројектовање и прикључак на јавну саобраћајницу издате од ЈП „Плане“ бр.1669/16 од 07.08.2016.године.
- Услове за пројектовање и прикључак на гасоводну мрежу издате од ЈП"Србијагас" Нови Сад, бр.06-03/15732 од 14.07.2016 год.
- Услове за пројектовање и прикључак на водоводну и канализациону мрежу издате од ЈКП "Милош Митровић" Велика Плана, бр.1611 од 14.07.2016 године
- Услове за пројектовање и прикључак издате од ЕПС Дистрибуција Велика Плана бр.11.04-183553/2-2016 од 26.07.2016 год.

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,
- архиви.