

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-20712-LOC-1/2017
Датум: 14.07.2017. 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 **Ђевап Златка из Велике Плана, ----** за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта за колективно становање у Великој Плани, 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 136. 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 зграде за колективно становање, на локацији у Великој Плани, на углу улица Карађорђево и Милета Арсића Пачиног, на к.п.бр. 1588 КО Велика Плана 1.

Ови локацијски услови издају се на основу потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 353-49/2017-III/06 од 10.07.2017. године.

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење урађено од Агенције за пројектовање „СТАТ ПРО“ о.д. из Смедеревске Паланке, ул. 20. Јула бр. 1, где је одговорни пројектант Милоје Радосављевић, лиценца бр. 300 1703 03.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

1. Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр. 1588 КО Велика Плана I и налази се на углу улица Карађорђево и Милета Арсића Пачиног.
2. На парцели постоје два мања приземна, стамбена објекта, која су планирана за уклањање.
3. Грађевинска парцела се ослања главном подужном фасадом, са јужне стране, директно на Карађорђевоу улицу, који је секундарна саобраћајница насеља Велика

Плана. Задња фасада објекта је окренута ка унутрашњем дворишту, а бочна западна, оријентисана ка мање значајној улици Милета Арсића Пачиног.

4. Повшина парцеле: 579 м².

5. Физичко географске карактеристике: Терен је релативно раван.

1. Сеизмика: VIII зона MCS скале.

2. Геомеханика: није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА:

1. Катастарска парцела бр. 1588 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 и 30/2016) и потврђеним *Урбанистичким пројектом бр. 353-49/2017-III/06 од 10.07.2017. године*.

2. Централно градско подручје, зона 1. Ужег градског центра

3. Намена: *породично становање*

4. Категорија и класификациони број објекта: Б, 112221

5. Бруто површина објекта: 1441,4м²

6. Врста и намена објекта: зграда за колективно становање до 2000м².

7. Тип објекта : слободностојећи.

8. Спратност објекта : П+4.

9. Габарит објекта - разуђен : 20,38 x 12,95м.

10. Индекс изграђености: 2.47 < 4.0 максимално дозвољен за зону.

11. Индекс заузетости парцеле : 41,65 % < 75% максимално дозвољен за зону.

12. Процент зелених површина : 11,4 %

13. Регулациони услови: Према улици Милета Арсића Пачиног грађевинска линија се поклапа са постојећом, односно потребно је објекат повући за 3,0 м у односу на регулациону линију. Према улици Карађорђевој грађевинска линија је дефинисана на 3,0 м у односу на регулациону.

- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – 5,9 м
- минимално удаљење новопланираног објекта од ивице суседне парцеле – 3,8 м у приземљу
- апсолутна, реперна кота околног терена - +116.75 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта
- максимална висина кровног венца објекта – 13.70 м од околног тла
- максимална висина слемена објекта – 14.10 м од околног тла
- кота пода приземља објекта - +0.12 у односу на ниво тла испред објекта.

14. Вишепородичан стамбени објекат мора бити удаљен минимално 3,0м од ивица суседних парцела. Спратне етаже вишепородичних објеката поседују грађевинске елементе у виду испуста. Само у ситуацији када су испусти виши од 3,0 м у односу на коту терена, могу прелазити грађевинску линију максимално за 1,2 м према предњем делу дворишта, односно 0,6м или 0,9м на делу објекта према бочним двориштима. На јужној и западној страни, ивице спратних етажа су препуштене 1,2м у односу на грађевинске линије. Према унутрашњем дворишту препусти су планирани за 1,2 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. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

- 17. Нивелациони услови :** Терен локације је релативно раван. Постоји природни, блажи пад земљишта по две равни. Нагиб је од запада према истоку 1,0 % и од севера према југу 0,8 %
- 18.** За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +116,75 нмн (релативна кота +0,00). То је кота приземља предметне стамбене зграде П+4.
- 19. Етапност градње – могућа фазна изградња.**
- 20.** У оквиру предметне катастарске парцеле, од интерних саобраћајних површина, реализоваће се изградња двосмерног саобраћајног приступа гаражним и паркинг местима у источном делу парцеле и једносмерног саобраћајног приступа северном делу парцеле. Двосмерни колски приступ источном делу парцеле омогућен је из Карађорђевој улици, преко раскрснице (P=5,0 м) и даље двосмерном интерном комуникацијом ширине мин. 5,3 м, до четири гаражна и два паркинг места. Преко двосмерне интерне саобраћајнице на парцели, супротним током према југу, врши се поновно укључивање у улицу Карађорђевој. Једносмерни колски приступ северном делу парцеле се обезбеђује из улице Милета Арсића Пачиног, преко раскрснице (P=5,0 м) и једносмерне саобраћајнице ширине 3,5 м, до три гаражна и једног паркинг места. Интерна приступно - паркирна саобраћајница на парцели биће уједно и пешачки коридор за кретање пешака ка улазу у гараже и ка паркираним возилима. Интерна саобраћајница је постављена паралелно са стамбеном зградом, подужно и попречно на парцели, правцем север-југ и друга правцем исток-запад. Њена укупна ширина је мин. 3,5 м, до максимално 5,6 м..
- 21.** На предметној парцели, у источном делу, предвиђен је концентрисани паркинг са четири гаражна места у оквиру габарита зграде и два паркинг места на отвореном, а у северном делу парцеле други део паркинга са пет гаражних места у оквиру зграде и једним паркинг местом на отвореном. Гаражна места у приземљу стамбене зграде су димензија 2,8 x 6,2м, а паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0 м. Паркинг простори су намењени искључиво станарима стамбене зграде, а приступ возилима изводиће се посредством интерне саобраћајнице. Паркинг простор застрти асфалтом, а одводњавање извести једносмерним падовима у сливне решетке канализације. На бази Информације о локацији, на грађевинској парцели треба обезбедити једно паркинг или гаражно место по јединици стамбеног простора, што у пракси износи:
- СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – спратност П+4
 ПРИЗЕМЉЕ – 1 стан = 1 паркинг места
 I, II и III СПРАТ – 3 стана по спрату x 3 спрата = 9 паркинг места
 IV СПРАТ – 2 стана по спрату = 2 паркинг места
 УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА = 12 места 3 гараже = 7 места +
 3 паркинг места
 УКУПАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА = 10 места.
- 22.** Недостајући број 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.
- 23.** Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити преко прилаза са саобраћајнице, уз услов да се не омета кретање пешака тротоаром и омогући

безбедан прилаз моторним возилима са парцеле на јавни пут, без угрожавања колског и пешачког саобраћаја ободним улицама.

24. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.
25. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.
26. За потребе комплекса, јужно, у доњем делу парцеле уз тротоар, планиран је уређен, асфалтиран или бетониран плато за смештај два контејнера капацитета 1100 литара. Потребно је обезбедити редовно изношење смећа.
27. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.
28. Код одржавања зелених површина на парцели не користити хемијска средства за заштиту биља.
29. 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.
30. 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.
31. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са учтаним објектом и регулационим елементима.
32. **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 :

- Услови за пројектовање и прикључење издати од ОДС ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Електродистрибуција Смедерево, погон Велика Плана бр. 11.04-143592/2-2017 од 14.06.2017. године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП „Милош Митровић“ бр. 2172 од 15.06.2017.године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП „Милош Митровић“ - Сектор за урбанизам бр. 1951/17 од 13.06.2017.године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од БЕОГРАД: ЈП “СРБИЈАГАС” НОВИ САД, РЕГИОНАЛНА ЈЕДИНИЦА БЕОГРАД, број 06-03/16842 од 22.06.2017. године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП "ГРАДСКА ТОПЛАНА" Бр. 515 од 08.06.2017. године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од Телеком србија, Предузећа за телекомуникације а.д. Регија Београд, Извршна јединица Смедерево, Карађорђева бр. 8 бр. 210571/2-2017 од 19.06.2017. године.

Подносиоц захтева је прибавио услове имаоца јавних овлашћења у процесу израде Урбанистичког пројекта бр. 353-49/2017-III/06 од 10.07.2017. 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 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 са главном свеском урађено од Агенције за пројектовање „СТАТ ПРО“ о.д. из Смедеревске Паланке,
2. Дигитализовани примерак пуномоћја,
3. Наведене услове за пројектовање и прикључење издате од имаоца јавних овлашћења,
4. Доказ о плаћеној административној такси за подношење захтева,
5. 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 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. 952-04-187/2017 од 13.07.2017. године.
2. Копију плана водова бр. 952-04-188/2017 од 13.07.2017. 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, дипл.инж.п.а.

Начелник одељења

Драгољуб Живковић, дипл.п.планер

Услове доставити:

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