

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-31648-LOC-1/2016
Датум: 29.11.2016. 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 **Миловановић Бојана из Велике Плана, ----- чији је пуномоћник Ђорђевић Бојан из Смед. Паланке, -----**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта са више станова 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 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), а по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112 – 242 / 2009 – Ш- од 29.07. 2009. године издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

Издају се локацијски услови за изградњу стамбене зграде са више станова, на локацији у Великој Плани, у улици Јефимијиној, односно на к.п.бр. 1450/5 КО Велика Плана 1.

Ови локацијски услови издају се на основу потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 353-53/2016-Ш/06 од 28.09.2016.године.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

1. Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр. 1450/5 КО Велика Плана 1 и налази се у улици Јефимијиној бб.
2. На парцели постоји започета стамбена зграда са више станова.
3. Грађевинска парцела се ослања на улицу Јефимијину која има функцију стамбене улице у насељу, а која је асфалтирана са делимично урађеним ивичњацима и делимично изграђеним тротоаром. Улица је инфраструктурно опремљена инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода.
4. **Повшина парцеле: 1738 м².**

5. Физичко географске карактеристике: Терен је у нагибу до 1° са источном експозицијом.

1. Сеизмика: VIII зона MCS скале.

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

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА:

1. Катастарска парцела бр. 1450/5 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 : *Ужи градски центар*

4. Намена: *породично становање.*

5. Категорија и класификациони број објекта: Б, 112221

6. Бруто површина објекта: 1217,7м²

7. Врста и намена објекта: стамбена зграда са више станова до 2000м².

8. Тип објекта : слободностојећи.

9. Спратност објекта : П+2+Пк.

10. Габарит објекта : 26,45 x 10,95 м.

11. Индекс изграђености: 1.59 < 3.5 максимално дозвољен за зону.

12. Индекс заузетости парцеле : 40.70 %

13. Процент зелених површина : 16,25%

14. Регулациони услови: Удаљење грађевинске линије од регулационе линије улице Јефимијине минимално 3,0м.

- најмања удаљеност новопланираног од суседног постојећег објекта – 4,0 м.

- минимално удаљење новопланираних објеката од ивице суседне парцеле – 3,0 м у приземљу.

- апсолутна, реперна кота околног терена - +118.70 (релативна кота +0.00) – кота приземља новопланираног стамбеног објекта.

- максимална висина кровног венца објекта – 9.95 м од околног тла.

- максимална висина слемена објекта – 12.00 м од околног тла.

- кота пода приземља објеката - +0.10 - +0.15 у односу на ниво тла испред објекта.

15. Од ивица суседних парцела на северу и западу објекти су удаљени мин. 3,0 м. Приземље објекта је према југу постављено на удаљењу од 9,3 м од ивице суседних парцела.

16. Спратне етаже стамбеног објекта су са две бочне стране препуштене. Препуштање је извршено у складу са Информацијом о локацији (на основу Плана генералне регулације). На источној фасади, према улици Јефимијиној, спратне етаже су препуштене 1,2 м у односу на основни габарит објекта, али испусти не прелазе прописану регулациону линију, пошто је објекат умерен ка западу, те су препусти у зони дозвољене градње. Спратне етаже на западу (бочно) су такође конзолно испуштене према суседу за 1,2 м.

17. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

18. 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.

19. Нивелациони услови : Терен је релативно раван. Постоји природни, блажи пад земљишта по две равни. Нагиб је од запада према истоку и други од југа према

северу. Терен је стабилан и добре носивости. За реперну висинску коту пројекта узета је апсолутна кота +118,70 мм (релативна кота +0,00).

20. Етапност градње – могућа фазна изградња, фаза 2.

21. Грађевинска парцела се ослања на улицу Јефимијину која има функцију стамбене улице у насељу. Улица на овој деоници је асфалтирана, са инсталацијама гасовода, водовода, канализације, електроинсталације и ТТ инсталације.

22. На предметној парцели, у јужном делу, предвиђен је пространи паркинг простор са укупно 24 паркинг места за попречно паркирање путничких аутомобила (димензија 2,4 x 4,8 м) и 2 паркинг места за подужно паркирање (димензија 2,5 x 5,5 м). Паркинг простор је намењених искључиво станарима стамбене зграде, а приступ возилима изводиће се преко тротоара. Паркинг простор застрти бетонским плочама, а одводњавање извести једносмерним падовима у сливне решетке канализације. Број паркинг места је димензионисан према очекиваним потребама и реалним просторним могућностима парцеле. 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 1 и 2 – спратност П+2+Пк

ПРИЗЕМЉЕ – 4 стана у приземљу = 4 паркинг места

ДВЕ СПРАТНЕ ЕТАЖЕ – 4 стана по спрату x 2 спрата = 8 паркинг места

ПОДКРОВНА ЕТАЖА – 4 стана у подкровљу = 4 паркинг места

УКУПАН БРОЈ ПОТРЕБНИХ ПАРКИНГ МЕСТА **16 паркинг места** по објекту x 2 објекта = 32 паркинг места. За озелењавање паркинг простора препоручује се да се користи лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 м. Озелењавање примењивати тако што на 4 паркинг места треба планирати по једно дрво.

23. 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.

24. 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.

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. За потребе комплекса, бочно, на северозападу парцеле, планиран је уређен, асфалтиран или бетониран плато за смештај четири контејнера капацитета 1100 литара.

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 поменуте 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 уцртаним 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:

- Услови за пројектовање и прикључење издати од Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије, Центар доо Крагујевац, ЕД Електроморава Смедерево, погон Велика Плана бр. 11.04-206065/2-2016 од 18.08.2016. године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП „Милош Митровић“ бр. 1782/2016 од 03.08.2016.године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈП „Плане“ бр. 1804/16 од 17.08.2016.године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од БЕОГРАД: ЈП “СРБИЈАГАС” НОВИ САД, РЕГИОНАЛНА ЈЕДИНИЦА БЕОГРАД, број 06-03/16953 од 05.08.2016. године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП "ГРАДСКА ТОПЛАНА" Бр. 598/2016 од 11.08.2016. године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од Телеком србија, Предузећа за телекомуникације а.д. Регија Београд, Извршна јединица Смедерево, Карађорђева бр. 8 бр. 293447/2-2016 од 19.08.2016.године.

Подносиоц захтева је прибавио услове имаоца јавних овлашћења у процесу израде Урбанистичког пројекта бр. 353-53/2016-III/06 од 28.09.2016.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 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 будућег објекта,
2. Пуномоћје подносиоца захтева Миловановић Бојана из Велике Плане, којим овлашћује Ђорђевић Бојана из Смед. Паланке да у његово име и за његов рачун подноси захтеве у поступку спровођења обједињене процедуре.
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).

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. 953-1/2016-451 од 28.11.2016. године.
2. **Копију плана водова** бр. 956-01-86/2016 од 28.11.2016. 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.

Услове доставити:

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

Начелник одељења

Драгољуб Живковић, дипл.п.планер