

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-40958-LOC-1/2022

интерни број: LU – 108/2022

датум: 11.01.2023. 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 **Павловић Радета из Новог Села, -----** - **чији је пуномоћник на основу приложеног пуномоћја Иван Богдановић из Велике Плана, -----**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта у Новом Селу, у улици Краља Петра I бр. 176, на к.п.бр. 2940/3 КО Ново Село 1, 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), члана 3. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Службени лист РС", бр.115/2020) и члана 17. Одлуке о Општинској управи Општине Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина: Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 41/08), Просторног плана општине Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 17/2013), а по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112 – 242 / 2009 – III- од 29.07. 2009. године издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. Издају се локацијски услови за изградњу стамбеног објекта, на локацији у Новом Селу, у улици Краља Петра I бр. 176, на к.п.бр. 2940/3 КО Ново Село 1.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење урађено од Архитектонског бироа ББ из Велике Плана, ул. Николе Пашића бб, где је одговорни пројектант Иван Богдановић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 М729 13.

II. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

1. Катастарска парцела на којој је планирана изградња је парцела бр. 2940/3 КО Ново Село 1, у улици Краља Петра I бр. 176.
2. На парцели постоје објекти чији део се уклања (187,00м²) и део се задржава (110,00м²).
3. Грађевинска парцела има приступ на јавну површину, Краља Петра I.
4. **Сеизмика:** VIII зона MCS скале.
5. **Геомеханика:** није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.

III. ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

1. **Тип објекта:** слободностојећи стамбени објекат
2. **Намена:** становање
3. **Категорија:** А
4. **Класификациони број:** 111011 – стамбене зграде са једним станом
5. **Врста изградње:** нова градња
6. **Димензије објекта:** 13,65 x12,05 + 4,30 x 3,40 m са терасом 3,75 x 2,45m
 - Укупна БРГП надземно 188,29 m²
 - укупно БРГП развијена 376,58 m²
 - укупна НЕТО површина 319,29 m²
 - површина приземља 188,29 m²
 - површина земљишта под објектима 486,58 m²
7. **Индекс изграђености:** максимално 0,8 а у конкретном случају 0,19
8. **Максимални индекс заузетости парцеле** је 70 %, а у конкретном случају 11,92%
9. **Спратност објекта:** тражена спратност је Пр+1, до максимално Пр+2 (изузетно Пр+3 за вишепородичне стамбене објекте, изузев у насељима Радовање, Купусина и Ракинац), уз могућност формирања подрумске или сутеренске етаже.
10. **Висина објекта:**
 - висина слемена 6,80 m
 - спратна висина 2,70 m
11. **Број функционалних јединица/број станова:** 1 (један)
12. **Положај објекта на парцели:** према ситуационом плану ИДР-а
13. **Број паркинг места на парцели:** 1 (мин један)
14. **Процент зелених површина :** минимално 20 %
15. **Прикључци на инфраструктуру:**
 - **прикључак на јавну саобраћајницу:** објекат се прикључује на саобраћајницу – Краља Петра I
 - **прикључак на електродистрибутивну мрежу:** објекат се прикључује на нисконапонску електромрежу према условима надлежне електродистрибуције
 - **прикључак на водовод и канализацију:** објекат је прикључен на водоводну и канализациону мрежу

IV. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

1. Катастарска парцела 2940/3 КО Ново Село 1, задовољава урбанистичке критеријуме за формирање грађевинске парцеле а у складу са Просторним планом општине Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 17/2013).
2. **Зона:** породично становање

3. **Регулациони услови:** Грађевинска линија објеката на парцелама које излазе на државни пут се утврђује на $\min 5,0$ m у (зонама становања и насељских центара), односно $\min 10,0$ m (у радним зонама), удаљености од регулационе линије према том путу, изузев у грађевинском подручју насеља.
4. Удаљеност објекта од суседне парцеле у зонама становања и зонама насељских центара мора бити најмање 1,00m, а у случају да се према суседу остављају прозори са нормалним парапетом – најмање 2,50m. Према ближој међи суседа могу се остављати само прозори са високим парапетом.
5. Грађевински елементи на нивоу приземне етажне 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.
6. Грађевински елементи на нивоу спратних етажа могу прећи грађевинску (регулациону) линију, и то: - балкони, еркери, конзолне настрешнице, дократи до 1,20 m (0,90 m за растојање између регулационе линије и коловоза од најмање 3,00 m) на висини изнад 3,00 m, али да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде, односно 30% осталих фасада; - 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;
7. **Стопе темеља** не могу прелазити границу суседне парцеле.
8. **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.
9. **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).
10. **Етапност градње** – могућа фазна изградња.
11. Колски прилаз са парцеле на коловоз може се решити преко прилаза са саобраћајнице, уз услов да се не омета кретање атмосферских вода улицом. Нивелете коловоза и банке не смеју се мењати, а нивелета прилаза на месту додира мора бити иста са нивелетама банке и коловоза или са континуираним нагибом према парцели инвеститора.
12. Колски прилаз решити тако да се не спречава отицање воде са коловоза, односно пута и да се атмосферске воде са парцеле не сливају на јавну површину.
13. **Паркирање возила** - За паркирање возила инвеститор, односно власник објекта обезбеђује паркирање возила на сопственој грађевинској парцели - према критеријуму 1 стан или 1 локал – једно гаражно или паркинг место.
14. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.
15. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.
16. Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.
17. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.
18. Код одржавања зелених површина на парцели не користити хемијска средства за заштиту биља.
19. Приликом извођења радова не сме доћи до деградације 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.

20. 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.
21. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са уцртаним објектом и регулационим елементима.
22. **Заштита културног наслеђа:** уколико се при изградњи наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Смедерево.
23. **Мере енергетске ефикасности изградње:**
 - сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објекта (Правилник о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, бр.61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Службени гласник РС, бр. 61/11).
 - Сертификат о енергетским својствима зграда морају имати све нове зграде као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су овим правилником изузете од ове обавезе.

V. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ:

По пријему захтева овај орган је сходно чл. 7 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) утврдио да су испуњени формални услови за поступање по истом и да је захтев усклађен са планским документом, Просторним планом општине Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 17/2013).

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- 04-037-26924/2022 од 29.12.2022. године.**

По службеној дужности, у складу са чланом 9. поменутог правилника, од надлежног РГЗ-а, Службе за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Крагујевац, овај орган је прибавио:

Копија плана водова бр. 956-304-30496/2022 од 27.12.2022. године.

По службеној дужности, у складу са чланом 11. поменутог правилника, од имаоца јавних овлашћења овај орган је прибавио:

- Услове ОДС ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Електродистрибуција Смедерево, погон Велика Плана бр. 11.04 -7059/2-2023 од 09.01.2023. године.

VI. ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је закључити уговор о изградњи недостајуће електроенергетске мреже са ОДС ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд, Електродистрибуција Смедерево, погон Велика Плана, који се доставља уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Није потребно покретање поступка прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину у вези са изградњом објекта или извођењем радова у складу са

издатим локацијским условима.

VII. ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Локацијски услови важе 2 (две) године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим локацијским условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

VIII. ТАКСЕ И НАКНАДЕ:

За издавање локацијских услова наплаћене су следеће таксе и накнаде:

- накнаде агенције за привредне регистре за вођење централне евиденције у износу од 2.270,00 динара
- републичка административна такса за подношење захтева у износу од 1000,00 динара
- таксе и накнаде надлежним катастрима непокретности и имаоцима јавних овлашћења

IX. НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова су:

- Идејно решење урађено од Архитектонског бироа ББ из Велике Планае, ул. Николе Пашића бб, где је одговорни пројектант Иван Богдановић, дипл.инж.арх., лиценца бр. 300 М729 13.
- Услови имаоца јавних овлашћења за пројектовање и прикључење на инфраструктуру.

На основу локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање решења о грађевинској дозволи у складу са Законом 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).

Инвеститор покреће поступак за издавање решења о грађевинској дозволи подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Уз захтев, инвеститор је дужан да приложи доказе прописане чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл. гласник РС, бр.68/2019).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке, Законом 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гласник РС, бр.73/2019).

По издавању локацијских услова, подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

Како је инвеститор уз захтев за издавање локацијских услова поднео сву потребну документацију из члана 53а. Закона о планирању и изградњи објекта ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/12, 43/13, 50/13, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021), то је решено као у диспозитиву.

Сходно члану 8ђ. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09 и 81/09-исправка 64 /10-УС, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019,

37/2019, 9/2020 и 52/2021), надлежни орган је проверио испуњеност формалних услова за поступање по поднетом захтеву и није се упуштао у оцену техничке документације, нити је испитао веродостојност документације која је достављена.

Подносиоцу захтева је дат налог да изврши уплату износа стварних трошкова износа накнада на име прикупљања, обраде података и издавања услова од имаоца јавних овлашћења.

X. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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,
дип.инж.п.арх.

Начелник одељења

Драгољуб Живковић, дипл.п.планер

Услове доставити:

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