

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-6702-LOC-1/2018

Датум: 20.03.2018. 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 СУР „**BRAND CAFFE**“, **Предузетника Павићевић Предрага из Велике Плана, -----, чији је пуномоћник Димић Александар из Земуна, -----, за издавање локацијских услова за реконструкцију и промену намене стамбеног у пословни простор на првом спрату пословно - стамбене зграде 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, 96/2016 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Службени лист РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017) 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 реконструкцију и промену намене стамбеног у пословни простор на првом спрату пословно - стамбене зграде на локацији у Великој Плани, у улици Николе Пашића бр. 8, односно на к.п.бр. 1556/1 КО Велика Плана 1.

Ови локацијски услови издају се на основу потврђеног Урбанистичког пројекта бр. 353-61/2016-III/06 од 21.11.2016.године.

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

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- 1.** Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр. 1556/1 КО Велика Плана I и налази се у улици Николе Пашића бр. 8.
- 2.** На парцели је је изграђена вишепородична стамбено - пословна зграда као објекат у непрекидном низу са локалима у приземљу, спратности Пр+3 + Пк. Зграда је изграђена на основу потврђеног урбанистичког пројекта „Николе Пашића 1“ бр.353-37/2005- III/04.

3. Грађевинска парцела 1556/1 КО Велика Плана I је изграђена и комунално опремљена са дефинисаним паркинг површинама. На јужној страни парцела се ослања на улицу Николе Пашића која има функцију градске саобраћајнице, а на северу на улицу Јована Дучића која има функцију стамбене улице. Улица Николе Пашића је асфалтирана са тротоаром, док је улица Јована Дучића на овој деоници неасфалтирана. Улице су инфраструктурно опремљене инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода.
4. **Повшина парцеле:** 463 m².
5. **Физичко географске карактеристике:** Терен је приближно раван.
6. **Сеизмика:** VIII зона MCS скале.
7. **Геомеханика:** није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА:

1. Катастарска парцела бр. 1556/1 КО Велика Плана I 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 *Урбанистичким пројектом бр. 353-61/2016-III/06 од 21.11.2016.године*.
2. **Зона :** *Централног градског подручја, I. Ужи градски центар*
3. **Намена:** *вишепородично становање*
4. **Категорија и класификациони број објекта:** **Б, 121113** Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде - **182,75м²** и **Б, 122011** Пословне зграде - **89,00м²** (класификован је само део који је предмет пројекта)
5. **Бруто површина објекта:** 339,68м² (предмет пројекта)
6. **Врста и намена објекта:** Стамбено-пословни објекат Пр+3+Пк (реконструкција и промена намене пословно-стамбеног простора на делу приземља и првог спрата у оквиру стамбено-пословног објекта Пр+3+Пк)
7. **Тип објекта :** слободностојећи.
8. **Спратност објекта - остаје непромењена :** Пр+3+Пк.
9. **Нето површина објекта 271,75м² (предмет пројекта) :** локал бр. 3 и 4 у приземљу 108,00м²; локал на првом спрату 74,75м² и пословни простор на првом спрату 89,00м².
10. **Индекс изграђености – остаје непромењен:** 4.0 максимално дозвољен за зону.
11. **Индекс заузетости парцеле – остаје непромењен :** 295,00м² / 63,71% (по препису листа непокретности), а 75% максимално дозвољен за зону.
12. **Регулациони услови:** регулациона линија к.п.бр. 1556/1 КО Велика Плана 1 - остаје непромењена.
13. Радови на планираној реконструкцији се односе на простор кафе ресторана, односно локала бр. 3 и 4 у приземљу и стана бр. 2 на првом спрату стамбено - пословног објекта П+3+Пк.
14. Реконструкција на нивоу приземља подразумева уклањање преградног зида између локала 3 и 4, пробијање дела међуспратне таванице између локала 4 и стана број 6. Пробијањем дела међуспратне таванице формира се унутрашње степениште и тиме функционално повезује простор приземља и спрата у јединствену целину кафе ресторана.

15. Реконструкција на нивоу I спрата, а у оквиру стана број 2 подразумева, осим формирања унутрашњег степеништа кафеа, затварање улаза у стан број 2 из правца ходника и главне степенишне вертикале, незнатно померање унутрашњег преградног зида између стана број 2 и ходника, уклањање попречног преградног зида између дневног боравка, трпезарије и собе и уклањање - рушење купатила. Тиме се добија јединствени корисни простор у оквиру стана број 2, за седење гостију.
16. Постојећи кафе (локал број 3 у приземљу) већ поседује основне функционалне угоститељске елементе. Послужење гостију, бар и магацин пића кафеа, санитарни чворови и сл. све би то и даље било концентрисано у приземљу. На спрату би се гости самопослуживали.
17. Раван кров изнад простора зимске баште локала 3 и 4, постаје тераса. На стану број 2, на I спрату, у оквиру дневног боравка, постоје балконска врата која омогућују излаз на терасу. Та балконска врата би била искоришћена за излаз корисника ресторана на летњу терасу кафеа. Простор летње баште би био ограђен заштитном оградом у металу и стаклу. На тај начин изглед главне фасаде зграде се не би реметио.
18. Спратне типске етаже 2, 3 спрата и поткровља нису предмет пројекта, односно у оквиру њих се не планира ни промена намене, ни реконструкција.
19. **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.
20. **Нивелациони услови** : терен предметне локације је релативно раван.
21. **Етапност градње** – могућа фазна изградња.
22. Грађевинска парцела 1556/1 КО Велика Плана I је изграђена и комунално опремљена са дефинисаним паркинг површинама. На јужној страни парцела се ослања на улицу Николе Пашића која има функцију градске саобраћајнице, а на северу на улицу Јована Дучића која има функцију стамбене улице. Улица Николе Пашића је асфалтирана са тротоаром, док је улица Јована Дучића на овој деоници неасфалтирана. Улице су инфраструктурно опремљене инсталацијама водовода, канализације, електро инсталацијама, ТТ инсталација и гасовода.
23. Пројекат промене намене и реконструкције предметне стамбено - пословне зграде Пр+З+Пк , не ремети успостављени и потребан број паркинг места. За локале у приземљу 3 и 4, без обзира на планирано обједињење простора у један, већ су реализацијом изградње зграде резервисана два паркинг места. За стан број 2 на нивоу I спрата је такође изградњом резервисано једно паркинг место, а сходно одреби да за једну стамбену јединицу треба обезбедити једно паркинг место. Стан је укупне корисне површине од 46 м². Променом намене овај стан добија комерцијалну употребу. Планом генералне регулације Велике Плана је предвиђено да у условима комерцијалних делатности на сваких 70м² корисног простора, инвеститор мора обезбедити једно паркинг место.
24. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.
25. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.

26. 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.
27. 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.
28. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са учтаним објектом и регулационим елементима.
29. **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 постојећег објекта. Предметни стамбено - пословни објекат, локали и станови на спратним етажама, су прикључени на инфраструктурне системе, а све инсталације су у употребном стању. Променом намене и реконструкцијом се неће мењати потребе за врстом инсталација, нити ће постојати потреба за већим капацитетима, што значи да ће се користити сви расположиви инсталациони капацитети који су дефинисани изградњом објекта.

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,
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, 96/2016 и 120/17) 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) и Урбанистичким пројектом бр. 353-61/2016-III/06 од 21.11.2016.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. 952-04-73/2018 од 19.03.2018. 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.

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 и 145/14), 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.

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