

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-10682-LOC-1/2018

Датум: 14.05.2018. 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 **Трпески Игор из Велике Плана, -----**, чији је пуномоћник Марко Новаковић из Велике Плана, -----, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта 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 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Службени лист РС", бр. 35/2015 и измена бр. 114/2015, 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. 17/2013), а по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112 – 242 / 2009 – III- од 29.07. 2009. године издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 1959/3 КО Велика Плана 1 утврђују се следећи услови:

Наведена парцела припада грађевинском подручју насеља Велика Плана на основу зонирања из Плана генералне регулације Велика Плана – зона становања - Централно градско подручје, 5. Градска стамбена зона у којој је могућа изградња стамбених објеката.

На основу прикупљених услова имаоца јавних овлашћења, а у складу са планираним прикључцима предвиђеним у идејном решењу, имајући у виду ограничења која су наведена у условима за прикључивање на водоводну и канализациону мрежу које је издало ЈКП „Милош Митровић“ у којим је наведено да тренутно не постоји изграђена јавна водоводна и канализациона мрежа у зони припадајуће парцеле, јер до те парцеле није формирана јавна површина за саобраћајно прикључивање, нема фактичких услова за изградњу стамбеног објекта у

складу са чланом 2. Ставом 7 Уредбе о локацијским условима ("Службени лист РС", бр. 35/2015 и измена бр. 114/2015, 117/2017).

Претходни услов за издавање грађевинске дозволе за предметни објекат је закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре, односно водоводне и канализационе мреже, са имаоцем јавних овлашћења - ЈКП „Милош Митровић“, Сектор за водовод и канализацију.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење урађено од Грађевинске радње за пројектовање „Project ecorlan“ из Велике Планае, ул. Николе Пашића бб, где је главни пројектант Момир Д. Новаковић, дипл.инж.грађ., лиценца бр. 314 810 204.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

1. Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр. 1959/3 КО Велика Плана 1.
2. На парцели нема објеката.
3. Грађевинска парцела има приступ улици Чукара, преко к.п.бр. 1960/2 КО Велика Плана 1 на којој је Планом генералне регулације Велика Плана предвиђена саобраћајница, а која још увек није изведена. На локацији планиране улице нису изведене никакве инсталације.
4. **Повшина парцеле:** 500 м².
5. **Сеизмика:** VIII зона MCS скале.
6. **Геомеханика:** није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.
7. **Физичко географске карактеристике :** терен је нагиба до 10%, источне експозиције.

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА:

1. **Зона :** *Централно градско подручје, 5. Градска стамбена зона*
2. **Намена :** *становање*
3. **Категорија и класификациони број објекта:** **A, 111011**
4. **Бруто површина објекта:** **260,50 м²**
5. **Врста и намена објекта:** *стамбени објекат.*
6. **Тип објекта :** *слободностојећи.*
7. **Спратност објекта :** *тражена спратност је Пр+1, а дозвољена По+Пр+2.*
8. **Габарит објекта :** *10.00 x 14.00м*
9. **Индекс изграђености:** *мах 3.0*
10. **Максимални индекс заузетости парцеле** је 60%, у конкретном случају 52,1%
11. **Процент зелених површина :** *минимално 20 %.*
12. **Регулациони услови:** Грађевинска линија је минимум 5м од регулационе линије планиране улице. Најмање растојање основног габарита породичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је за: - објекте без отвора или са отворима са парпетом од min 1,60m према суседној парцели - 1,00 m; - објекте без обзира на отворе према суседној парцели – 2,50m; изузетно, ова растојања могу бити и мања уколико инвеститор прибави валидну сагласност суседа.
13. Грађевински елементи на нивоу *приземне етаже* 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;

Грађевински елементи (еркери, дократи, 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 m, 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 m) – 0,60 m, 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 m) – 0,90 m, 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 5,00m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља.

Еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у хоризонталној пројекцији грађевинску линију више од 1,20 m, односно регулациону линију више од 0,90 m, и то на делу објекта вишем од 3,00 m од коте терена.

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

14. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

15. 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.

16. Најмање растојање основног габарита породичног стамбеног објекта и границе суседне грађевинске парцеле је за: - објекте без отвора или са отворима са парапетом од min 1,60m према суседној парцели - 1,00 m; - објекте без обзира на отворе према суседној парцели – 2,50m. **Ова растојања могу бити и мања, уколико инвеститор приложи оверену сагласност суседа.**

17. Етапност градње – могућа фазна изградња.

18. Грађевинска парцела има приступ улици Чукара, преко к.п.бр. 1960/2 КО Велика Плана 1 на којој је Планом генералне регулације Велика Плана предвиђена саобраћајница, а која још увек није изведена. На локацији планиране улице нису изведене никакве инсталације.

19. 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.

20. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.

21. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.

22. Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.
23. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.
24. Код одржавања зелених површина на парцели не користити хемијска средства за заштиту биља.
25. 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.
26. 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.
27. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са учртаним објектом и регулационим елементима.
28. **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 ОДС ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд, Елекродистрибуције Смедерева, погон Велика Плана бр. 11.04-127017/2-2017 од 11.05.2018. године.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП „Милош Митровић“ - Сектор за урбанизам бр. 2/104/18 од 11.05.2018.године, **у којима се наводи да ЈКП „Милош Митровић“ тренутно не може да обезбеди сигуран и неометан приступ на јавну површину.**
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП "Милош Митровић" бр. 1648 од 07.05.2018. године, **у којима се наводи да се тренутно не могу издати услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта на неизграђену јавну водоводну и канализациону мрежу, до изградње исте на к.п.бр. 1960/2 КО Велика Плана.**

Локацијски услови важи 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. Главну свеску и идејно решење урађене од Грађевинске радње за пројектовање „Project ekorlan“ из Велике Плане,
2. Дигитализовани примерак пуномоћја,
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 120/2017) утврдио да су испуњени формални услови за поступање по истом и да је захтев усклађен са планским документом, Планом генералне регулације општине 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. 952-04-123/2018 од 03.05.2018. године.
2. Копију плана водова бр. 952-04-124/2018 од 03.05.2018. године.

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

- Услове ОДС ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд, Елекродистрибуције Смедерева, погон Велика Плана бр. 11.04-127017/2-2017 од 11.05.2018. године.
- Услове за пројектовање и прикључење издате од ЈКП „Милош Митровић“ - Сектор за урбанизам бр. 2/104/18 од 11.05.2018.године, **у којима се наводи да ЈКП „Милош Митровић“ тренутно не може да обезбеди сигуран и неометан приступ на јавну површину.**
- Услове за пројектовање и прикључење издате од ЈКП "Милош Митровић" бр. 1648 од 07.05.2018. године, **у којима се наводи да се тренутно не могу издати услови за пројектовање и прикључење стамбеног објекта на неизграђену јавну водоводну и канализациону мрежу, до изградње исте на к.п.бр. 1960/2 КО Велика Плана.**

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.

Подносиоцу захтева, односно пуномоћнику је дат налог да изврши уплату износа стварних трошкова на име издавања услова за пројектовање и прикључење издатих 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:

Марија Митровић Лолески, д.и.п.а.

Начелник одељења

Драгољуб Живковић, дипл.п.планер

Услове доставити:

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