

Република Србија

**ОПШТИНА ВЕЛИКА ПЛАНА**

Општинска управа

Одељење за урбанизам и грађевинарство,

имовинско-правне и комунално-стамбене послове

Одсек за урбанизам, грађевинарство

и комунално-стамбене послове

**број: ROP-VPL-38814-LOC-1/2022**

**интерни број: LU – 103/2022**

**датум: 11.01.2023. године**

ВЕЛИКА ПЛАНА

Општинска управа, Одељење за урбанизам и грађевинарство, имовинско-правне и комунално-стамбене послове, Одсек за урбанизам, грађевинарство и комунално-стамбене послове, поступајући по захтеву **Селенић Владана из Велике Плана, улица .....**, **чији је пуномоћник а по приложеном пуномоћју Иван Богдановић из Велике Плана, улица.....** за издавање локацијских услова за доградњу постојећег стамбеног објекта у Великој Плани, улица Моравска бр.42, односно на к.п.бр.1149 КО Велика Плана 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 доградњу постојећег стамбеног објекта, на локацији у Великој плани, улица Моравска бр.42, односно на к.п.бр.1149 КО Велика Плана 1.**

Саставни део локацијских услова је идејно решење урађено од Архитектонског бироа ББ из Велике Плана, улица Николе Пашића бб, где је одговорни пројектант Иван Богдановић, дипл.инг.арх.лиценца бр.200 0861 05.

## II. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

1. Карастарска парцела на којој је планирана изградња је 1149 КО Велика Плана 1
2. На парцели има постојећих објеката који се задржавају.
3. Грађевинска парцела има приступ на јавну површину, улица Моравска
4. **Повшина парцеле:** 906,00 м<sup>2</sup>
5. **Сеизмика:** VIII зона MCS скале.
6. **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 – породична кућа
5. **Врста изградње:** доградња постојећег стамбеног објекта за који је издата употребна дозвола бр.351-659/75-04 од 21.11.1975 године
6. **Димензије објекта:** 11,20м x 7,20м – постојеће стање. Доградња је предвиђена у приземљу и доградња спрата

укупна БРГП надземно 105,41м<sup>2</sup>

укупно БРГП развијена 213,98м<sup>2</sup> ( са подрумом 259,39м<sup>2</sup>)

укупна НЕТО површина 216,66м<sup>2</sup>

површина приземља 105,41м<sup>2</sup> (планирани)

површина земљ. под обј. 105,41м<sup>2</sup>

7. **Индекс изграђености:** максимално 0,8 а у конкретном случају 0,16
8. **Максимални индекс заузетости парцеле** је 70 %, а у конкретном случају 16,26 %
9. **Спратност објекта:** тражена спратност је По+Пр+1 (подрум, приземље и спрат)
10. **Висина објекта:**

-висина објекта 8,41м

-спратна висина 2,60м

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:** постојећи прикључак
- **прикључак на електродистрибутивну мрежу:** објекат се прикључује на нисконапонску електромрежу према условима надлежне електродистрибуције
- **прикључак на водовод и канализацију:** постојећи прикључак

#### IV. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

1. Катастарска парцела 1149 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, измене 30/2016)
2. **Зона:** 2. градско подручје између инфраструктурних коридора, **12** – производно-услужна мешовита зона
3. **Регулациони услови:** Грађевинска линија је минимум 3м од регулационе линије улице. 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;
4. **Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију** (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:
  - a. излози локала – 0,3 м по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0м;
  - b. излози локала – 0,60 м по целој висини у пешачким зонама, уколико најмања ширина пешачке зоне износи 8,50м;
  - c. транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
  - d. платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
  - e. конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.
5. **Отворене спољне степенице** могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м. Степенице које савлађују висину преко 0,90 м улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају уз бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
6. **Грађевински елементи испод коте тротоара** – подрумске етаже – могу прећи регулациону линију, и то:
  - f. стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 м;
  - g. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 м.
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 1,50 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 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.
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.

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 бр. 952-04-037-26136/2022 од 22.12.2022. 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.11.04/557441/2-2022 од 29.12.2022. године

## **VI. ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:**

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе/одобрења за изградњу 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
- 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 обједињенњ 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 објеката (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 објеката ("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:**

Наташа Станојловић, дип.инж.арх.

**Начелник одељења**

Драгољуб Живковић, дипл.п.планер

#### **Услове доставити:**

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