

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-4138-LOC-1/2023

интерни број: LU – 22/2023

датум: 20.02.2023. 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 **Дачић Николе из Барајева, Баћевац,**, **ЈМБГ** кога према приложеном пуномоћју заступа **Драган Дробњак из Београда, Раковица, ул. Пилота Михајла Петровића бр. 72, за издавање локацијских услова за изградњу 2 (два) стамбено-пословна објекта (објекат 1 и објекат 2) у Великој Плани, улица Јована Цвијића бр.17, на к.п.бр.1884, 1885 и 1886/1 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), Плана генералне регулације Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 1/2014, измене 30/2016), Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичних стамбених објеката на кп бр. 1884, 1885 и 1886/1, (потврда 353-94/2022-///-06 од 05.01.2023 год.) 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 2 (два) стамбено-пословна објекта (објекат 1 и објекат 2) у Великој Плани, улица Јована Цвијића бр.17, к.п.бр.1884, 1885 и 1886/1 КО Велика Плана 1.

Саставни део локацијских услова је идејно решење урађено од “MSN Project” д.о.о, из Београда, улица Дели Радивоја бр.9, где је одговорни пројектант Драган Љ.Дробњак, дипл.инж.арх. број лиценце 300 7317 04.

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

1. Карастарске парцеле на којима је планирана изградња носе бројеве 1884, 1885 и 1886/1 све КО Велика Плана 1 које заједно чине копмлекс земљишта за изградњу и представљају будућу грађевинску парцелу.
2. На парцели има изграђених објеката (3 објекта) у укупној површини од 300 m² који се уклањају.
3. Комплекс има излаз на јавну површину на северу према јавној површини коју чини улица Јована Цвијића. Са јужне стране копмлекс наведених парцела се граничи са јавном површином, улицом која такође носи назив Јован Цвијић, али која није у функцији саобраћајнице. Са источне стране копмлекс се граничи са катастарском парцелом 1883 КО Велика Плана 1 на којој се налазе објекти породичног становања од којих се један налази на међи. Са западне стране комплекс се граничи са катастарским парцелама бр. 1887 и 1889 КО Велика Плана1 на којима су изграђени објекти породичног становања. Помоћни објекат на катастарској парцели бр. 1887 налази се на међи.
4. У улици Јована Цвијића северно од обухвата урбанистичког пројекта, налазе се инсталације водовода, гасовода и телекомуникација
5. **НАПОМЕНА: Инвеститор је у обавези да до подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе поступак препарцелације спајањем кп бр. 1884, 1885 и 1886/1 све у КО Велика Плана 1 у јединствену грађевинску парцелу.**
6. Површина комплекса земљишта укупно: 2.281,00 m²
 - Површина кп бр. 1884: 874 m²
 - Површина кп бр. 1885 658 m²
 - Површина кп бр. 1886/1 749 m²
7. Сеизмика: VIII зона MCS скале.
8. Геомеханика: није вршено геомеханичко испитивање тла на локацији.

III ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

1. Тип објекта: слободностојећи објекат
2. Намена: два стамбено-пословна објекта
3. Објекат 1: становање претежна категорија Б, класификациони број 112221 (93%), пословни простор у приземљу (трговина) категорија Б, класификациони број 123001 (7%)
4. Објекат 2 : становање претежна категорија Б, класификациони број 112221 (93%), пословни простор у приземљу (трговина) категорија Б, класификациони број 123001 (7%)
5. Врста изградње: изградња
6. Бруто развијена грађевинска површина објекта: Објекат 1 П= 1816,87 m² + Објекат 2 П=1816,87 m² = 3.633,74 m², у томе по један локал у приземљу оба објекта, сваки површине по 70,91 m² нето површине
7. Индекс изграђености: Према планском документу макс. 4,0, пројектовано 1,8
8. Степен заузетости парцеле: Према планском документу макс.75 %, пројектовано 28,41%
9. Спратност објекта: Пројектована спратност је Пр+4 (приземље и 4 спрата)
10. Висина објекта:
11. -висина слемена 19,55m

12. -висина објекта (венац) 17,60 m

13. **Број функционалних јединица/број станова:**

А) Објекат бр. 1: 19 (1 локал + 18 станова)

Б) Објекат бр.2: 19 (1 локал + 18 станова)

УКУПНО: 2 локала + 36 станова

14. **Положај објекта на парцели:** према ситуационом плану у ИДР-а:

а. Грађевинска линија према ул. Јована Цвијића на северу према планском документу је 5 m од регулационе линије, а пројектована грађевинска линија је на 6,4 m.

б. Грађевинска линија према ул. Јована Цвијића на југу према планском документу је 5 m од регулационе линије, а пројектована грађевинска линија је на 6,6 m

с. Минимално удаљење објекта од суседних међа према планском документу је прописано на 3 m.

д. Пројектовано удаљење оба објекта од суседне међе на истоку је 4,1 m, а пројектовано удаљење од међе на западу је 8,6 m за објекат бр. 1 на југу и 9,0 m за објекат бр. 2 на северу

15. **Процент зелених површина** : минимално 20 %

16. **Прикључци на инфраструктуру ће се реализовати у складу са техничким условима доле наведених имаоца јавних овлашћења (тачка 5. ових услова)**

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

1. Сагласно члану 53.а Закона о планирању и изградњи, Плана генералне регулације Велика Плана ("Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка", бр. 1/2014, измене 30/2016), Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичних стамбених објеката на кп бр. 1884, 1885 и 1886/1, (потврда 353-94/2022-///-06 од 05.01.2023 год.). катастарске парцеле 1884, 1885 и 1886/1 све КО Велика Плана 1, као комплекс земљишта задовољавају урбанистичке критеријуме за формирање грађевинске парцеле

НАПОМЕНА: Инвеститор је у обавези да до подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе поступак препарцелације спајањем кп бр. 1884, 1885 и 1886/1 све у КО Велика Плана 1 у јединствену грађевинску парцелу.

2. **Припадајућа зона и намена простора:** 1. централно градско подручје, 1 – ужи градски центар, породично становање

3. **Регулација:** грађевинска линија је 5m од регулационе линије улице Јована Цвијића

4. Удаљеност објекта од суседних међа (према осталом грађевинском земљишту) је 3 m.

5. **Стопе темеља:** не могу прелазити границу суседне парцеле.

6. **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.

7. **Етапност градње** – могућа фазна изградња

-прва фаза-објекат бр.1

-друга фаза – објекат бр.2

8. **Паркирање возила** - За изградњу 2 (два) стамбено-пословна објекта предвиђено саобраћајно техничко решење предвиђа:

- 2x18 паркинг места за станове – укупно 36 паркинг места

- 2x1 паркинг место за пословни простор – укупно 2 паркинг места

9. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.
10. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.
11. Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.
12. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.
13. Код одржавања зелених површина на парцели не користити хемијска средства за заштиту биља.
14. 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.
15. 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.
16. **Заштита културног наслеђа:** Комплекс земљишта којег чине предметне парцеле не представља заштићено природно добро, нити се на том комплексу земљишта налазе објекти који представљају заштићена културна добра. Уколико се при изградњи наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Смедерево.
17. **Мере енергетске ефикасности изградње:**
 - сви објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објекта а у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, бр.61/11) и Правилником 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:

Уз захтев за издавање локацијских услова, приложено је:

1. **копија плана парцеле** бр. 953-037-193/2023 од 05.01.2023, издата од РГЗ, СКН Велика Плана
2. **катастарско-топографски план**, израђен од "ГЕО ЗС" доо из Београда
3. **копију плана водова бр.** 956-304-3278/2023 од 10.02.2023 године
4. **урбанистички пројекат** за изградњу вишепородичних стамбених објеката на кп бр. 1884, 1885 и 1886/1, (потврда 353-94/2022-///-06 од 05.01.2023 год.)

Услови преузети из урбанистичког пројекта:

1. услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП „Милош Митровић“ бр.5951 од 29.09.2022 год.
2. услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП „Милош Митровић“ бр.7315/22 од 20.12.2022 год.
3. услови ЈП "Србијагас"Нови Београд, Аутопут бр.11, бр.06-07-11/2921/1 од 13.10.2022 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.11.04.8016/1-2023 од 12.01.2023. године.

VI ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ 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. У случају фазне изградње локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе издате у складу са овим условима.

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 3.240,00 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

X ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

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, Планом генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16) и Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичних стамбених објеката на кп бр. 1884, 1885 и 1886/1, (потврда 353-94/2022-///-06 од 05.01.2023 год.).

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.

XI 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 490,00 динара уплатом на жиро рачун бр. 840-742251843-73 модел 97 позив на број 62109 а на основу Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 54/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017, 113/2017, 3/2018, 50/2018, 95/2018, 38/2019, 86/2019, 90/2019, 98/2020, 144/2020, 62/2021 и 138/2022).

Обрађивач:

Наташа Станојловић, дип.инж.арх.

Начелник одељења

Драгољуб Живковић, дипл.п.планер

Услове доставити:

-подносиоцу захтева,

-имаоцима јавних овлашћења,

-архиви.