

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-185-LOC-1/2023**

**интерни број: LU – 1/2023**

**датум: 12.01.2023. 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 **Дачић Николе из Велике Плана, улица Јована Цвијића бр.17** кога према приложеном пуномоћју заступа **Драган Дробњак из Београда, улица pilota 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, 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, 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” доо, 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 су 1884, 1885 и 1886/1 све КО Велика Плана 1
2. На парцели има изграђених објеката који се уклањају
3. Комплекс има излаз на јавну површину, улица Јована Цвијића. Са јужне стране граничи се са јавном површином, улицом која такође носи назив Јован Цвијић. Са источне стране граничи се 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 граничи се са катастарским парцелама бр. 1887 и 1889 КО Велика Плана 1 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 и да формира грађевинску парцелу.**
6. Повшина парцеле: 2134,00м<sup>2</sup>
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: стамбено-пословни објекат
3. Категорија: Б
4. Класификациони број: 112221
5. Врста изградње: изградња
6. Димензије објекта: 26,50м x 15,00м
7. Индекс изграђености: максимално 4,0 а у конкретном случају 0,088
8. Максимални индекс заузетости парцеле је 75 %, а у конкретном случају 8,83 %
9. Спратност објекта: тражена спратност је Пр+4 (приземље и 4 спрата)
10. Висина објекта:

-висина слемена 19,55м

-висина објекта (венац) 17,60м

11. Број функционалних јединица/број станова: 18+18=36 (један)
12. Положај објекта на парцели: према ситуационом плану ИДР-а
13. Процент зелених површина : минимално 20 %
14. 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: објекат се прикључује на постојећу водоводну и канализациону мрежу

## IV. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

1. Катастарске парцеле 1884, 1885 и 1886/1 све КО Велика Плана 1, задовољавају урбанистичке критеријуме за формирање грађевинске парцеле а у складу са Планом генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16) и урбанистичког пројекта, потврда 353-94/2022-///-06 од 05.01.2023 год

1. **Зона:** 1. централно градско подручје, 1 – ужи градски центар, породично становање
2. **НАПОМЕНА: Инвеститор је у обавези да до подношења захтева за издавање употребне дозволе, спроведе поступак препарцелације и да формира грађевинску парцелу.**
3. **Регулација:** грађевинска линија је 5м од регулационе линије улице Јована Цвијића
4. Међусобна удаљеност објекта бр.1 и објекта бр.2 је 15м
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. **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).
8. **Етапност градње** – могућа фазна изградња

- прва фаза-објекат бр.1

- друга фаза – објекат бр.2

9. 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.
10. 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.
11. **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
12. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.
13. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.
14. Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.
15. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.
16. Код одржавања зелених површина на парцели не користити хемијска средства за заштиту биља.
17. 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 поменуто елементе доведе у претходно стање.

18. 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.
19. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са уцртаним објектом и регулационим елементима.
20. **Заштита културног наслеђа:** уколико се при изградњи наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Смедерево.
21. **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, Планом генералне регулације насеља Велика Плана („Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка”, број 1/14 и 30/16) и урбанистичког пројекта, потврда 353-94/2022-///-06 од 05.01.2023 год.

### **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

### **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:**

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
- 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 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.

#### **Х. 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.

#### **Обрађивач:**

Наташа Станојловић, дип.инж.арх.

**Начелник одељења**

Драгољуб Живковић, дипл.п.планер

#### **Услове доставити:**

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