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: 353-80/2015-III/06**

**Датум: 03.07.2015. године**

ВЕЛИКА ПЛАНА

Одељење за урбанизам и грађевину, имовинско-правне и комунално-стамбене послове oпштинскe управe Општине Велика Плана, Одсек за урбанизам, грађевину и комунално-стамбене послове, решавајући по захтеву **Jaњић Саше из Лозовика, ул. Народног фронта бр. 4/а, поднетим под бројем 353-80/2015-III/06 од 08.06.2015. године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на локацији у Лозовику, улица александра Терзића бб**, 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 и 145/2014), 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 на основу члана 17. Одлуке о Општинској управи Општине Велика Плана (''Међуопштински службени лист општина: Велика Плана и Смедеревска Паланка'', бр. 41/08), a по овлашћењу начелника општинске управе бр. 112–242/2009–III- од 29.07.2009. год. издаје

**Л О К А Ц И Ј С К Е У С Л О В Е**

**Издају се локацијски услови за изградњу породичног стамбеног објекта, на локацији у Лозовику, Александра Терзића бб, односно на к.п.бр. 12432/1 КО Лозовик.**

**ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:**

1. Грађевинска парцела се састоји од к.п.бр. 12432/1 КО Лозовик и налази се улици Александра Терзића.
2. На парцели је започета изградња економског објекта за који постоји издата грађевинска дозвола.
3. Улица Александра Терзића је у овој деоници асфалтирана, са инсталацијама гасовода и инсталације електрике и ТТ инсталације.
4. **Повшина парцеле**: 72,29 ари ( према стању у катастру).
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. 12432/1 КО Лозовик задовољава урбанистичке критеријуме за формирање грађевинске парцелеа у складу са **Просторним планом општине Велика Плана** (''Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка'', бр. 17/2013).
2. **Зона : *становања***
3. **Намена: *породично становање***
4. **Категорија и класификациони број: А, 111011 – Стамбене зграде са једним станом - Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће**
5. **Врста и намена објекта**: слободностојећи стамбени породични објекат
6. **Бруто површина објекта: 398м2.**
7. **Габарит објекта: 15,30м x 16,00м**
8. **Тип објекта :** слободностојећи.
9. **Спратност објекта**: Пр+1.
10. **Индекс изграђености:** је 0,8.
11. **Регулациони услови:** Грађевинска линија утврђује се на минимум 10 m од регулационе линије улице.
12. **Грађевински елементи** на нивоу приземља **могу прећи грађевинску линију** (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:

* излози локала – 0,3 м по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0м;
* излози локала – 0,60 м по целој висини у пешачким зонама, уколико најмања ширина пешачке зоне износи 8,50м;
* транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
* 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;
* конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

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

1. **Еркери, доксати, балкони, конзоле, улазне надстрешнице** и други слични грађевински елементи на објекту не могу прелазити у хоризонталној пројекцији грађевинску линију више од 1,20 м, односно регулациону линију више од 0,90 м, и то на делу објекта вишем од 3,00 м од коте терена.
2. **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.
3. **Грађевински елементи испод коте тротоара** – подрумске етаже – могу прећи регулациону линију, и то:

* стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50 м;
* шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 м.

1. **Стопе темеља** не могу прелазити границу суседне парцеле.
2. **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. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.
3. **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). Ова растојања могу бити и мања, уколико инвеститор приложи оверену сагласност суседа.
4. **Нивелациони услови:** Кота приземљаобјекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

* кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
* кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте;
* за објекте на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете од јавног пута;
* за објекте, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих правила;
* за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у локацијској дозволи применом одговарајућих правила;
* за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословне просторије и др.), кота приземља (улаза у приземље објекта) може бити максимално 0,20м, а изузетно 0,45м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

1. **Етапност градње** – могућа фазна изградња.
2. Парцела је повезана са јавном површином, односно улицом Александра Терзића.
3. **Паркирање возила *-***За паркирање возила инвеститор, односно власник објекта обезбеђује паркирање возила на сопственој грађевинској парцели.
4. Све стазе, пешачке и колске комуникације, као и платое поред објекта избетонирати или поплочати, а остале слободне површине озеленити.
5. Приликом изградње и експлоатације објекта водити рачуна да не дође до угрожавања подземних вода и заузимања земљишта на јавним површинама.
6. Одлагање смећа вршити у прописаној посуди заштићеној од ветра и кише и обезбедити његово редовно изношење.
7. Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта придржавати се прописаних мера звучне и термичке заштите.
8. Код одржавања зелених површина на парцели не користити хемијска средства за заштиту биља.
9. 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.
10. Приликом извођења радова на изградњи и код експлоатације објекта не сме се користитити јавна површина за депоновање грађевинског материјала и смештај грађевинских машина, као и дуже паркирање возила.
11. Саставни део пројектне документације мора бити и ситуација парцеле и непосредног окружења, са уцртаним објектом и регулационим елементима.
12. **Заштита културног наслеђа:** уколико се при изградњи наиђе на археолошки локалитет, изградњу обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе Смедерево.

**УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА:**

* **Водовод и канализација**: планиран је прикључак објекта на бушени бунар са хидрофором који се налази на грађевинској парцели и прикључак инсталација отпадне и санитарне воде на постојећу септичку јаму која се такође налази на предметној парцели.
* **Електроинсталације**: услови издати од Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије, Центар доо Крагујевац, ЕД Електроморава Смедерево, погон Велика Плана бр.45-6823/1 од 03.07.2015. године
* **Услови ЈП ''Плана''**,Сектора за урбанизам бр.1405/15 од 22.06.2015. год.

**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 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 грађевинске дозволе подноси се:**

1. **Локацијски услови који нису старији од 12 месеци,**
2. **Пројекат за грађевинску дозволу,**
3. **Извештај о извршеној техничкој контроли Пројекта за грађевинску дозволу,**
4. **Извод из Пројекта за грађевинску дозволу,**
5. **Обрачун и изјашњење у погледу плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта,**
6. **доказ о праву својине на земљишту на којем се врши изградња објекта за који су издати ови локацијски услови, а у складу са чланом 135. 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).**

**Уз захтев за издавање** локацијских условаподносилац захтеваје приложио:

1. **Идејно решење будућег објекта** (скицу, цртеж, графички приказ...),
2. **Катастарско-топографски план парцеле 12432/1 КО Лозовик**, израђен од СР „Гео-Плана“ Пр, Долић Родољуба, ул. Трг Јединства, Милошевац, оверен од РГЗ, Службе за катастар непокретности бр.955-7/2015
3. **Лист непокретности** бр.4947 КО Лозовик, издат од РГЗ, Службе за катастар непокретности бр.952-1/2015-463 од 23.02.2015 год.

Како је инвеститор уз захтев за издавање локацијских услова поднео сву потребну документацију из члана 53 а. 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.

Такса за ове услове наплаћена је у износу од 450,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама (''Међуопштински службени лист општина Велика Плана и Смедеревска Паланка'', бр. 48а/08, 25/09, 26/10 и 35/12) и у износу од 560,00 динара 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, 30/10, 70/11, 55/12, 93/12 и 47/13).

Стварни трошкови издавања услова за пројектовање и прикључење издати од ималаца јавних овлашћења наплаћени су у износу од 4.200,00 динара од Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије, Центар доо Крагујевац, ЕД Електроморава Смедерево, погон Велика Плана бр. 45-6832/1 од 03.07.2015. године.

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 Михајловић, дип.инж.арх. |

|  |
| --- |
| **Начелник одељења** |
| Драгољуб Живковић, дипл.п.планер |
|  |

**Услове доставити:**

-подносиоцу захтева

-архиви.