

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за имовинско-правне, стамбено-комуналне,
грађевинске и урбанистичке послове

Одсек за имовинско-правне, стамбено-грађевинске, урбанистичке послове и за
спровођење обједињене процедуре

Број предмета: ROP-SPA-1182-LOCH-2/2017

Заводни број : 353-16/2017-ХП/1

Датум: 21.06.2017. год.

Смедеревска Паланка

Одељење за имовинско-правне, стамбено-комуналне, грађевинске и урбанистичке послове, Одсек за имовинско-правне, стамбено-грађевинске, урбанистичке послове и за спровођење обједињене процедуре, Општинске управе Општине Смед. Паланка, поступајући по усаглашеном захтеву Горана Божића, ул. Др. Рајса бр.13, из Смедеревске Паланке, поднетог преко пуномоћника Милице Стевановић из Смедеревске Паланке, за издавање локацијских услова у поступку обједињене процедуре, на основу члана 53а. и 56. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09,81/09,64/10-УС,24/11,121/12,42/13-УС,50/13-УС,98/13-УС,132/14 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/15 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015 и 114/15), и на основу Плана генералне регулације за Смедеревску Паланку (Мсл.бр. 16/2013) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 5026/1 КО Смедеревска Паланка I, површине 495,00 м2 у ул. Др. Рајса бр.13, за изградњу стамбеног објекта-породична кућа, спратности Пр+1, категорије А класификационог броја 111011, укупне БРГП (надземно) 281,40м2.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 5026/1 КО Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази у ул. Др. Рајса бр.13 к.п.бр. 5011/1 КО Паланка I са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ППР-а припада саобраћајницама 4. ранга.

Просторна зона: катастарска парцела се налази се у ЗОНИ I - ЗОНА ЦЕНТРА, ЦЕЛИНА I-1 општа стамбена, намењена је становању високих густина.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 5026/1 КО Паланка I, површине 495,00м², према копији плана бр. 952-04-28/2017 од 05.06.2017. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина парцеле за становање високих густина, за слободностојеће објекте мин. 600 м², ширина фронта 20 м, за објекте у прекинутом низу мин. 500 м², ширина фронта 15 м, и за објекте у непрекинутом низу мин. 400 м², ширина фронта 14 м. Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје је иста као и за становање високих густина. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улици Др. Рајса к.п.бр. 5011/1 КО Паланка I се не мења.

Постојећи објекти: на катастарској парцели има играђена два објекта од којих се објекат бр.1 површине П=126м² руши.

Врста и намена објекта: Претежна намена објекта у овој зони је становање високих густина са пословањем у приземљу. Могуће пратеће намене су објекти јавних намена у служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.). Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. Дозвољена је изградња стамбеног објекта, стамбено-пословног објекта, пословно стамбеног објекта, пословног објекта. На појединачним парцелама у оквиру целина, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Тражена намена објекта је стабени објекат.

Оптимални однос становања и пословања на нивоу целине износи 50 % : 50%.

Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора – становање. Забрањена је изградња свих објеката за које је обавезна или се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја - Листе 1 и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину – Листе 2 (Сл.гласник РС бр.114/08).

Тип објекта: по типу изградњи објекат се на грађевинској парцели гради као објекат у прекинутом низу.

Категорија објекта: А.

Класификација објеката: 111011, 100% стамбени.

Индекс заузетости парцеле: Није дефинисан за парцеле вишепородичног становања у овој просторној целини.

Индекс изграђености: Максимални коефицијент изграђености је 3,2.

Спратност и висина објекта: Максимална спратност вишепородичног објекта је Пр+6. Тражена спратност објекта је Пр+1.

Хоризонтална регулација и положај објекта: грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом ул. Др. Рајса к.п.бр. 5011/1 КО Паланака I.

Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела: Објекат је постављен у прекинутом низу на међи са суседном кат. парцелом бр. 5012 КО Паланка I за коју је достављена сагласност суседа бр. УОП-I:2525-2017 од 30.05.2017.год. Удаљеност објекта од суседне кат. парцела бр. 5027/1 КО Паланка I износи мин. 4,0м.

Минимална међусобна удаљеност објеката: минимална удаљеност објеката од суседних објеката на парцели мин. 1/2 висине вишег објекта, али не мања од 4,0 м.

Услови за изградњу других објеката на парцели: уколико при изградњи објекта парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености одосно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса. Уз стамбене објекте могу се градити помоћни објекти на парцели (летње кухиње, гараже, оставе и др.) максималне спратности П+0, на удаљености од 1,5м од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа

Вертикална регулација: кота приземља објеката на равном терену не може бити нижи од коте нивелете јавног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте објеката. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 м, савладава се унутар објекта. Евентуална нивелација терена не сме угрозити суседне објекте као и ограде парцеле. Сви елементи нивелације (насипи, потпорни зидови, подграде и сл.) морају бити у сопственој парцели.

Пристап објекту и паркирање возила: пешачки и колски пристап објекту је директан са улице Др. Рајса к.п.бр. 5011/1 КО Паланака I. Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу једно паркинг место по једној стамбеној јединици или 70 м² корисне површине.

Ограђивање парцеле: Грађевинске парцеле становања високих густина се не ограђују према површинама јавне намене. Ограђивање је могуће према парцелама постојећег становања. Ограда може бити зидана до висине 0,90 м или транспарентна до висине од 1,4 м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

Саставни део локацијских Услови је идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајни услови: директан приступ на ул. Др. Рајса к.п.бр. 5011/1 КО Паланака I, обезбеђен локацијом објеката.

Услови за електроенергетски прикључак: прикључење планираног објекта на електро мрежу извести према условима ОДС “ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Смедерево, Погон Смед.Паланка, број: 83.4-0.0-Д.11.05-155473/1-2017 од 20.06.2017. године.

Услови прикључења на комуналну инфраструктуру: услови за прикључење на градски водовод и прикључење на градску канализациону мрежу: према условима ЈКП, „Водовод“ из Смед. Паланке, број: 1158 од 13.06.2017. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Мере енергетске ефикасности: објекат мора бити пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл.гласник РС бр.61/11) и да задовољава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде (Сл.гласник РС бр.69/12).

Услови заштите суседних објеката: Сва неопходна заштитна растојања – од суседа, евентуална нивелација терена, појасеви заштите и друга, морају се остварити позицирањем унутар саме парцеле. Радови на изградњи објеката не смеју угрозити стабилност и коришћење како постојећих, тако и суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла, као и статичких и конструктивних карактеристика објекта као и постројења, уређаја и инсталација.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, безбедносни услови и друго: Минимална површина под уређеним зеленилом мора да износи 25% од површине грађевинске парцеле. Атмосферске воде кровова, платоа, интерних саобраћајница и манипулативних површина одвести до зелених површина на сопственој парцели, односно погодним падовима до прилазне саобраћајнице. Атмосферске воде не смеју се усмеравати на суседне парцеле. Подручје припада II зони сеизмичности, парцела на којој је објекат припада сеизмичкој зони од 8 ° МКС. Обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при изградњи нових објеката.

Саставни део локацијских услова чине Идејно решење бр. 33/17 од маја 2017. године, урађено од стране предузећа, пројектнтски биро „DOMUS & KENI”, ул. Светог Саве бр.10, Смед. Паланка. Одговорно лице пројектанта: Милица Стевановић, Главни пројектант: Милица Стевановић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 3523 03 ИКС), урађено у складу са наведеним планским документом, као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу, Општине Смед. Паланка у року од три дана од дана пријема локацијских услова, таксиран са 500 дин. општинске административне таксе.

Доставити: подносиоцу захтева, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страни сајта, имаоцима јавних овлашћењ.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић, дип. инж. арх.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл. правник