

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-2367-LOC-2/2017

Заводни број : 353-4/2017-ХIII/1

Датум: 24.02.2017. 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, поводом захтева Гмитровић Веселина из Кусадак, поднетог преко пуномоћника Љубице Перић из Смед. Паланке, 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), као и на основу Просторног плана Општине Смедеревска Паланка (Мсл.бр. 16/2010) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 11921/1 КО Кусадак, површине 2155,0м², у Кусадак, Општина Смедеревска Паланка, за изградњу ресторана-сала за прославе, спратности Пр+1, категорије В, класификациони број 121114, укупне БРГП (надземно) 829,15 м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 11921/1 КО Кусадак припада комерцијално-пословном, производном комплексу посебне намене у привредним зонама. Предметна кат. парцела се налази на државном пут II реда бр. 107 (Младеновац-Смед.Паланка) са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. Катастарска парцела се налази у подручју за ДИРЕКТНУ ПРИМЕНУ ПЛАНА ПРЕМА ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА, припада развојном појасу потенцијалних привредно-радних зона.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 11921/1 КО Кусадак, површине 2155,0м², према копији плана бр. 952-04-4/2017 од 10.02.2017. године и према плану представља грађевинску парцелу. Минимална величина грађевинске парцеле за комерцијалне, пословне и привредне коплексе мин. 2000м². Ширина парцеле мин. 30,0м.

Постојећи објекти: на катастарској парцели не постоје изграђени објекти.

Врста и намена објекта: комецијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са доминантном комерцијалном наменом. Они могу бити у оквиру осталих копатибилних намена, али најчешће су то комерцијални и пословни објекти у склопу привредних зона, дуж примарних саобраћајница. Тражена намена је изградња ресторана-сала за прославе. У зони је дозвољена изградња објеката свих група делатности, осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Тип објекта: слободностојећи објекти на парцели. Објекти могу бити и груписани на различите начине у јединствен комерцијално-пословни или производни комплекс. Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса.

Категорија објекта: В.

Класификација објеката: 121114.

Индекс заузетости парцеле: максимални индекс заузетости парцеле 60%.

Индекс изграђености: максимални коефицијент изграђености 1,0.

Спратност и висина објекта: максимална спратност објекта је до Пр+3. Тражена спратност објекта је Пр+1.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије је мин. 10,0м од регулационе линије државног пут II реда бр. 107 (Младеновац-Смед.Паланка). Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

Удаљеност објеката од суседних ГП: минимално растојање објекта од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта а не мање од 5,0м, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Вертикална регулација: за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте приступног пута односно платоа. Сви елементи евентуалне нивелације терена насипањем (насипи, шкарпе, потпорни зидови) морају се остварити унутар саме парцеле, уз поштовање прописаних растојања и заштитних појасева.

Минимална међусобна удаљеност објеката: минимално одстојање од објеката на суседној катастарској парцели је 10,0м (обострано по 5,0 м од границе парцеле).

Међусобно растојање од објеката на суседној парцели је најмање $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, али не мање од 4,0м.

Услови за изградњу других објеката на парцели: дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса. Комплекси у привредним зонама треба да буду тако организовани да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.) позиционирани према јавној површини (саобраћајници), а производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле. На грађевинским парцелама уз пословне, производне, и комуналне објекте могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице, надстрешнице, тремови и сл. који могу појединачно бити корисне површине до 30м².

Приступ објекту и паркирање возила: пешачки и колски приступ објекту је директан са државног пут II реда бр. 107 (Младеновац-Смед.Паланка). Паркирање возила је у оквиру објекта или на паркингу на сопственој парцели, по стандарду једно паркинг место за 100 м² простора.

Ограђивање парцеле: примењивати ограђивање парцеле транспарентном оградом максималне висине 2,20 м. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 м од коте јавног пута, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,9м одређује општинска служба надлежна за послове саобраћаја.

Етапност реализације: није тражена етапна изградња објекта.

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

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајни услови: директан приступ на државног пут II реда бр. 107 (Младеновац-Смед.Паланка) 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: 11.05-41143/1-2017 од 23.02.2017. године.

Услови прикључења на водоводну мрежу: прикључење водоснабдевања обезбедити изградњом сопственог бунара како је предвиђено идејним решењем.

Услови прикључења на канализациону мрежу: прикључење на канализациону мрежу извести изградњом интерног система канализације отпадних вода која подразумева сакупљање и пречишћавање фекалних и других отпадних вода у оквиру комплекса, у складу са прописима, из обезбеђивање одговарајућег квалитета

пречишћених вода и услова за њихову евакуацију (у реципијент, односно евакуацију возилима за пражњење уколико се граде водонепропусне јаме).

Услови за ванредне ситуације: извести према условима Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Смедереву 09/28 број 217-2118/2017 од 22.02.2017.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: у оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације). Минималне ширине појаса заштитног зеленила су 2,0м од бочних и задње границе парцеле и 6,0м према саобраћајници. Сва неопходна заштитна растојања – од суседа, појасеви санитарне заштите и др. морају се остварити унутар саме парцеле. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-малнипулативне површине и паркинг површине за теретна возила. Радови на изградњи објекта не смеју угрозити стабилност и коришћење како постојећег, 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: 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. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,0м, а од границе суседне парцеле 3,0м. У зони потребне прегледности раскрснице није дозвољено подизати засаде, ограде и дрвеће. Минимални проценат озелењених површина у комплексу је 30%. Парцела на којој је објекат припада сеизмичкој зони од 8 °МКС. Обавезна је примена важећих сеизмичких прописа, при изградњи нових објеката.

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.

Саставни део локацијских услова чине Идејно решење бр. KUS1-1216-IDR/1 од 15.12.2016. године, урађено од стране предузећа, пројектни биро „Кућа“ ул. Шулејићева бр.1, Смедеревска Паланка. Одговорно лице пројектанта: Аврам

Крстић, дипл. инж. арх., Главни пројектант: Аврам Крстић, дипл. инж. арх. (лиценца бр. 300 3558 03), урађено у складу са наведеним планским документом.

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења, деловима садржаним у локацијским условима као и нормативима и правилницима за градњу ове врсте објекта.

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, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл. правник