

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-27531-LOC-3/2017

Заводни број : 353-1/2017-ХIII/1

Датум: 24.01.2017. 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 "ECOLAND" ул. Карађорђева 12/157, Смедерево, поднетог преко пуномоћника Ивана Милосављевића 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 10307/1 КО Селевац, површине 8525,0м², у Селевцу, Општина Смедеревска Паланка, за изградњу производног објекта-хладњача, спратности Пр, категорије В, класификациони број 125223, укупне БРГП (надземно) 471,21 м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 10307/1 КО Селевац припада грађевинском земљишту у грађевинском подручју сеоског насеља Селевац. Предметна кат. парцела се налази на државном пут II реда (Смедерево-Селевац-Смед.Паланка) к.п.бр. 14239/3 КО Селевац 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 комерцијалном-пословном комплексу у оквиру стамбеног ткива у сеоском насељу.

За комерцијалне и привредне објекте у стамбеном ткиву насеља важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (изграђеност, заузетост, спратност, парцелација, позиционирање на парцели, итд.) као за стамбено ткиво, у складу са типологијом изградње.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Предметна кат. парцела бр. 10307/1 КО Селевац, површине 8525,0м², према копији плана бр. 952-04-2/2017 од 18.01.2017. године и према плану представља грађевинску парцелу. Минимална величина грађевинске парцеле за слободно стојеће објекте мин. 400 м², минимална ширина парцеле 12,0 м.

Постојећи објекти: На катастарској парцели не постоје изграђени објекти.

Врста и намена објекта: Објекат припада комерцијално-пословном комплексу у склопу стамбеног ткива у сеоском насељу. Могући су комерцијални и сродни садржаји снабдевања и услуга, продавнице, пословни простори, ресторани, као и мање производне јединице: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл.

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА ИЗГРАДЊА пословних објеката који својим делатностима угрожавају животну средину и квалитет становања у суседству – буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др.

Тип објекта: Комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као самостални објекти на парцели или у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели уколико је парцела већа од 1200 м². Тражена намена објекта је производни објекат-хладњача.

Категорија објекта: В.

Класификација објекта: 125223, 100% хладњача.

Индекс заузетости парцеле: Максимални индекс заузетости парцеле 40%.

Индекс изграђености: Максимални коефицијент изграђености 0,6.

Спратност и висина објекта: Максимална спратност објекта је до Пр+Пк. Тражена спратност објекта је приземље.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије је мин. 10,0м од регулационе линије државног пут II реда к.п.бр. 14239/3 КО Селевац. Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

Удаљеност објекта од суседних ГП: минимална удаљеност објекта на делу бочног дворишта северо-западне оријентације према к.п.бр. 9612/2 КО Селевац је мин. 1,5 м. На овом зиду дозвољени су само отвори са минималним парапетом 180цм. Минимална

удаљеност објекта са јужне стране од суседне кат. парцеле бр. 9615/3 КО Селевац је мин. 2,5м.

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, узпоштовање прописаних растојања и заштитних појасева.

Минимална међусобна удаљеност објеката: Удаљење од објекта на бочним суседним катастарским парцелама најмање мин. 4,0м тако да се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Услови за изградњу других објеката на парцели: На парцели је могућа изградња помоћних пољопривредних, односно економских објеката. (гараже, оставе, бунари, радионице, надстрешнице за пољопривредну механизацију и сл.). Изградња другог објекта могућа је само на парцелама већим од 1200 м².

Приступ објекту и паркирање возила: Пешачки и колски приступ објекту је директан са државног пут II реда (Смедерево-Селевац-Смед.Паланка) к.п.бр. 14239/3 КО Селевац. Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу једно паркинг место на један стан, једно паркинг место на 70 м² пословног простора.

Ограђивање парцеле: Примењивати ограђивање парцеле транспарентном оградом максималне висине 1,40 м.

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 (Смедерево-Селевац-Смед.Паланка) к.п.бр. 14239/3 КО Селевац обезбеђен локацијом објекта.

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: 11.05-269954/1-2016 од 12.10.2016. 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: Делатности у објекту не смеју, преко дозвољене границе, угрожавати квалитет становања у суседству – буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др. Минимални проценат озелењених површина у комплексу је 30%. У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

Није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе на отвореном простору на парцели, већ се морају обављати у оквиру организованих делова објекта.

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-малнипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

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 6,0 м, а од границе суседне парцеле 3,0 м. Ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти. 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. 85/2016 од септембра 2016. године, урађено од стране предузећа за пројектовање грађевинарство и инжењеринг „ИЛИЋ И ОСТАЛИ“ о.д., Смедеревска Паланка. Одговорно лице пројектанта: Зоран Илић, дипл. инж. грађ., Главни пројектант: Зоран Илић, дипл. инж. грађ. (лиценца бр. 310 1359 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 овлашћења.

обрађивач

Јована Пантелејић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл. правник