

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-39797-LOC-2/2018

Заводни број : 353-36/2018-ХП/1

Датум: 01.10.2018. 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 захтеву Ђорђевић Стојадина, ул. Војводе Путника бр.27, Смедеревска Паланка, поднетог преко пуномоћника Перих Љубице из Смед. Паланке, ул. Бранка Радичевића бр.1, 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, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015, 114/15 и 117/2017), Плана генералне регулације за Смедеревску Паланку (Мсл.бр. 16/2013) начелник Вељко Михајловић по овлашћењу начелника Општинске управе Општине Смедеревска Паланка (број 20-4/18-01/1 од 01.06.2018. год.) доноси :

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 4639 КО Смедеревска Паланка I, површине 439,00м², за изградњу пословно-стамбеног објекта, спратности Пр+1, категорије Б, класификационог броја 112111 и 123001 укупне БРГП (надземно) 247,90м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 4639 КО Смедеревска Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази на раскрсници ул. 20 Јули к.п.бр. 6600/1 КО Смедеревска Паланка I и ул. Војводе Глигора к.п.бр. 4651 КО Смедеревска Паланка I са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама.

Просторна зона: катастарска парцела се налази се у ЗОНИ II – ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА, ЦЕЛИНА II-1 целина општа стамбена, намењена је становању високих густина.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 4639 КО Смедеревска Паланка I, површине 439,00м², према копији плана бр. 952-04-034-4168/2018 од 11.09.2018. 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 20 Јули к.п.бр. 6600/1 КО Смедеревска Паланка I је идентична постојећој. Према ул. Војводе Глигора к.п.бр. 4651 КО Смедеревска Паланка I се мења. Аналитичко-геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака Т1530 (у-7497911,15; х-4913006,80) и Т1569 (у-7497956,50; х-4913956,50), и попречним профилима саобраћајница (63-63) ширине 6,5 м.

Постојећи објекти: на предметној парцели има изграђено три објекта површине 90м² који се руше.

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 пословни-стамбени 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 слободностојећи.

Категорија објекта: Б.

Класификација објеката: 112111 - 50% и 123001 - 50% .

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+4+Пк. Тражена спратност објекта је Пр+1.

Хоризонтална регулација и положај објекта: грађевинска линија је на регулацији ул. 20. Јули к.п.бр. к.п.бр. 6600/1 КО Смедеревска Паланака I. Удаљеност грађевинске линије је мин. 3,0м од регулационе линије ул. Војводе Глигора к.п.бр. 4651 КО Смедеревска Паланака I.

Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела: удаљеност од бочних ивица парцеле код слободностојећих објекта мин. 4,0м, у прекинутом низу мин. 4,0м и први и последњи објекат у низу мин. 3,0м. Објекат може имати испаде на фасади према важећем правилнику.

Минимална међусобна удаљеност објеката: минимално растојање од објеката на суседним кат. парцелама мора бити минимално 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. 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.

Приступ објекту и паркирање возила: пешачки и колски приступ објекту је директан са улице 20. Јули к.п.бр. к.п.бр. 6600/1 КО Смедеревска Паланака I као ул. Војводе Глигора к.п.бр. 4651 КО Смедеревска 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. Од потребног броја паркинг места 60% планирати за гаражирање.

Ограђивање парцеле: грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 м, рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4 м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максималне 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,90 м.

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

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајни услови: директан приступ на ул. 20. Јули к.п.бр. к.п.бр. 6600/1 КО Смедеревска Паланка I као ул. Војводе Глигора к.п.бр. 4651 КО Смедеревска Паланка 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: 11.05-266710/2-2018 од 25.09.2018. 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: 2361 од 21.09.2018. 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 датом 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. PAL-12 17-IDR/0 од 06.09.2018.године, урађено од стране предузећа пројектни биро „Кућа Аврам“, ул. Шулерићева бр.1, Смедеревска Паланка. Одговорно лице пројектанта: Аврам Крстић. Главни пројектант: Аврам Крстић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 3558 03), 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 ти 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 овлашћења.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Вељко Михајловић, дипл. инг. п. а