

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-7423-LOC-2/2016

Заводни број : 353-08/2016-XIII/1

Датум: 07.06.2016. 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, поступјући по захтеву Михајловић Војислава, ул. Шулејићева бр.107 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 Плана детаљне регулације дела потеса " Мали Кључ" у Смед. Паланци (Мсл.бр. 51/08) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 1954 КО Смедеревска Паланка I, површине 549,00 м² у ул. Брегалничка бр.7, за реконструкцију, доградњу и надградњу станбеног објекта спратности По+Пр+1, категорије А, класификационог броја 111011 укупне БРГП (надземно) 222,53 м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 1954 КО Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази у ул. Брегалничка бр.7 са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ПГР-а припада саобраћајницама 4. ранга и налази се у ЗОНИ Б – ЗОНА СТАНОВАЊА, ЦЕЛИНА Б.3.- подручје реконструкције.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Предметна кат. парцела бр. 1954 КО Паланка I, површине 549,00м², према копији плана бр. 952-04-5/2016 од 16.05.2016. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина грађевинске парцеле за породично стамбене или стамбено-пословне објекте мин. 300м² ширина фронта 12,0м за слободно стојеће односно 10,0м за објекте у прекинутом или непрекинутом низу. За вишепородичне стамбене или стамбено-пословне објекте мин. 600м² ширна фронта 20,0м за слободностојеће односно 15м за објекте у прекинутом низу. И за пословне објекте 450м² ширина фронта 15,0м. Према плану регулације површина јавних намена из ППР регулациона линија парцеле према улици Брегалничка к.п.бр.6571 КО Паланка I се не мења.

Постојећи објекти: на парцели има изграђена три објекта. Објект бр.1 П=115м² који се реконструише, дограђује и надограђује има грађевинску дозволу.

Врста и намена објекта: претежна намена објекта у овој зони су породично стамбени или стамбено пословни објекти, вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекти и пословни објекти. У целини се у начелу задржавају изграђени објекти. На изграђеним парцелама је могућа реконструкција и доградња постојећих објеката, као и изградња помоћних или пратећих објеката до задовољења урбанистичких показатеља и у складу са правилима за изградњу утврђеним у целинама.

Дозвољене су пословне делатности као самосталне или у комбинацији са становањем. У оквиру ових делатности је из домена трговина, услужне делатности, занатско-производне делатности и др. Пословне делатности ни на који начин не смеју да угрожавају околину, животну средину.

Тражена намена објекта је стамбени објект.

Тип објекта: по типу изградњи објект се на грађевинској парцели гради као слободностојећи.

Категорија објекта: А.

Класификација објекта: 111011, 100% стамбени.

Индекс заузетости парцеле: за породичне стамбене или стамбено пословне 50%

Индекс изграђености: за породичне стамбене или стамбено пословне 1.50.

Спратност и висина објекта: Максимална спратности породичних објекта у целини је Пр+1+Пк. Тражена спратност објекта је По+Пр+1. Максимална висина породичних објекта је 12,0м у односу на коту нивелете јавног пута. Изградња подрумских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије је мин. 3,0 м од регулационе линије улице Брегалничка, к.п.бр.6571 КО Паланка I као и од ул. Сремског Фронта, к.п.бр.6571 КО Паланка I . Грађевинска линија подземних

етажа може излазити изван надземног габарита објекта, стим да не сме да прелази границе сопствене парцеле.

Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела: удаљеност објекта на делу бочног дворишта северне орјентације мин. 1,50 м. На овом зиду дозвољени су само отвори са високим парапетом. На делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50 м. Објекат може имати испаде на фасади према важећем правилнику. Удаљеност објекта од задње границе парцеле је мин. 2,50 м односно минимално 4,0 м уколико се на овој страни формирају отвори стамбених просторија.

Минимална међусобна удаљеност објеката: минимално 1/2 висине вишег објекта, али не мања од 4,0 м. Објекат се дограђује на постојећој удаљености од к.п.бр.1955 КО Паланка I.

Услови за изградњу других објеката на парцели: уколико при изградњи објекта парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно 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.) Габарити помоћних објеката улазе у обрачун степена заузетости и изграђености.

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 (пословања и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара. 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. Атмосферске воде не смеју се усмеравати на суседне парцеле.

Приступ објекту и паркирање возила: пешачки и колски приступ објекту је директан са улице Брегалничка к.п.бр. 6571 КО Паланка I, као и улице Сремског Фронта к.п.бр. 6571 КО Паланка 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.

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. Ограда се поставља по правилу унутар сопствене парцеле.

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. Брегалничка, 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: 11.05-139399/1-2016 од 27.05.2016. 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: 05-170 од 06.06.2016. 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: Сва неопходна заштитна растојања – од суседа, евентуална нивелација терена, појасеви заштите и друга, морају се остварити позицирањем унутар саме парцеле. Радови на изградњи објекта 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 10% 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. 52/2016 од 21.04.2016. године, урађено од стране предузећа за пројектовање грађевинарство и инжењеринг „ИЛИЋ И ОСТАЛИ” о.д., ул. Краља Петра I бр.88 Смед.Паланка, Одговорно лице пројектанта: Зоран Д. Илић, дипл.инж.грађ., Главни пројектант: Зоран Д. Илић, дипл.инж.грађ. (лиценца бр.310 1359 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 Секретаријата, имаоцима јавних овлашћењ.

обрађивач

Јована Пантелејић, дип. инж. арх.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл. правник