

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА**  
**ОПШТИНСКА УПРАВА**  
**Одељење за урбанистичке, грађевинске,**  
**имовинско-правне и стамбене послове**  
Број предмета: ROP-SPA-19294-LOC-1/2019  
Датум: 30.07.2019. године  
Смедеревска Паланка

Одељење за урбанистичке, грађевинске, имовинско – правне и стамбене послове, Општинске управе Општине Смед. Паланка, поступајући по захтеву Милетић Горана из Смедеревска Паланка, ул. Карађорђева бр.152, поднетог преко пуномоћника Илић Зорана из Смед. Паланке, ул. Паланачке чете бр.28 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, 32/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон), 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), и на основу Плана генералне регулације за Смедеревску Паланку (Мсл.бр. 16/2013) издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за катастарску парцелу 708/4 КО Смедеревска Паланка I, површине 709,00м<sup>2</sup>, за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности Пр+3, категорије Б, класификационог броја 112221 укупне БРГП (надземно) 1420,02м<sup>2</sup>.**

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА**

Катастарска парцела бр. 708/4 КО Смедеревска Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази на раскрсници улице Димитрија Туцовића к.п.бр. 6563/1 КО Смедеревска Паланка I и улице Црвене Армије к.п.бр. 6551/2 КО Смедеревска Паланка I, са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама.

**Просторна зона:** катастарска парцела се налази се у ЗОНИ I - ЗОНА ЦЕНТРА, ЦЕЛИНА I-2 целина северно од целине I-1, намењена је становању високих густина.

**Услови за формирање грађевинске парцеле:** предметна кат. парцела бр. 708/4 КО Смедеревска Паланка I, површине 709,00м<sup>2</sup>, према копији плана бр. 952-04-034-9900/2019 од 09.07.2019. године, извода из катастра вода бр. 952-04-034-2106/2019 од 09.07.2019. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина парцеле за становање високих густина, за слободностојеће

објекте мин. 600м<sup>2</sup>, ширина фронта 20м, за објекте у прекинутом низу мин. 500м<sup>2</sup>, ширина фронта 15м, и за објекте у непрекинутом низу мин. 400м<sup>2</sup>, ширина фронта 14м. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулационо линија парцеле према улици Црвене Армије к.п.бр. 6551/2 КО Смедеревска Паланака I, Црвене Армије к.п.бр. 6551/2 КО Смедеревска Паланака I и планираног пролаза се мења. Аналитичко-геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака за ул. Црвене Армије Т708 (у-7496732,88; х-49158135,04) и Т718 (у-7497309,66; х-4913891,93) попречним профилима саобраћајница (6-6) ширине 23,5 м. Координатама темених тачака за ул. Тимитрија Туцовића Т718 (у-7496758,88; х-4914948,36) и Т2380 (у-749680,61; х-4914961,46) попречним профилима саобраћајница (30-30) ширине 13,5 м као и планиран пролаз прем к.п.бр. 707/1 КО Смедеревска Паланака I ширине 3,48м.

**Постојећи објекти:** на предметној парцели нема изграђених објеката.

**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 вишепородични стамбено-пословни 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 изградње објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи.

**Категорија објекта:** Б.

**Класификација објеката:** 112221 -100%.

**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+3.

**Хоризонтална регулација и положај објекта:** удаљеност грађевинске линије је мин. 3,0м од нове регулационе линије улици Црвене Армије к.п.бр. 6551/2 КО Смедеревска Паланака I. Удаљеност грађевинске линије је мин. 10,0м од нове регулационе линије улици Димитрија Туцовића к.п.бр. 6563/1 КО Смедеревска Паланака I. Удаљеност грађевинске линије је мин. 2,0м од нове регулационе линије планираног пута. Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

**Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела:** минимална удаљеност објекта од суседних катастарских парцела за слободностојеће објекте мин. 4,0м.

**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 1,2м 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 Димитрија Туцовића к.п.бр. 6563/1 КО Смедеревска Паланака I као и са планиране нове улице. 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 70м<sup>2</sup> корисне површине.

**Ограђивање парцеле:** објекти вишепородичног становања се не могу ограђивати, осим уколико се одвајају од постојећег породичног становања. Грађевинске парцеле пословних објеката се не ограђују.

## **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ**

**Саобраћајни услови:** директан приступ на ул. Димитрија Туцовића к.п.бр. 6563/1 КО Смедеревска Паланака I, улице Црвене Армије к.п.бр. 6551/2 КО Смедеревска Паланака I као и са планиране нове улице 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.11.05-225361/2-2019 од 29.07.2019. 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: 2231 од 29.07.2019. 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 бр28/2019 од јула 2019. 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: Илић Зоран. Главни пројектант: Илић Зоран, дипл. инж. грађ. (лиценца бр.310 1539 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 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 овлашћења.

Обрађивач  
Јована Пантелејић, дипл. инж. арх.

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
ОПШТИНЕ СМЕД. ПАЛАНКА**  
Драгослав Живанчевић