

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-4473-LOC-1/2019

Датум: 19.03.2019. 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 Станковић Горана, ул. Радмиле Шишковић бр.43, Смедеревска Паланка, поднетог преко пуномоћника Милосављевић Ивана из Смед. Паланке, ул. Моше Пијаде бр.5 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 и 83/2018), 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), начелник Михајловић Вељко по овлашћењу начелника Општинске управе Општине Смед. Паланка број 20-4/18-01/1 од 01.06.2018.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 6650 КО Смедеревска Паланка I, површине 977,00м², за доградњу и надоградњу стамбеног објекта, спратности Пр у вишепородични стамбени објекат, спратности Пр+4, категорије Б, класификационог броја 112221 укупне БРГП (надземно) 1308,12м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 6650 КО Смедеревска Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази у ул. Раде Шишквић к.п.бр. 6576 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. 6650 КО Смедеревска Паланка I, површине 977,00м², према копији плана бр. 952-04-034-2368/2019 од 04.03.2019. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина парцеле за становање високих густина, за слободностојеће објекте мин. 600м², ширина фронта 20м, за објекте у прекинутом низу мин. 500м², ширина фронта 15м, и за објекте у непрекинутом низу мин. 400м², ширина фронта 14м. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улици Раде Шишковић к.п.бр. 6576 КО Смедеревска Паланка I се мења. Аналитичко-геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака Т1103 (у-7497240,01; х-4913832,25) и Т1145 (у-7497309,66; х-4913891,93), и попречним профилима саобраћајница (48-48) ширине 10,5 м.

Постојећи објекти: на предметној парцели се налази два стамбена објекта која се задржавају, укупне површине 240м². Предмет доградње и надоградње је стабени објекат обележен бројем 5 у приложеној копији плана, укупне површине 164,00м².

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 стамбени објекат.

Оптимални однос становања и пословања на нивоу целине износи 50 % : 50%. Забрањена је изградња објекта који би својом функцијом угрозили основну намену простора – становање. Забрањена је изградња свих објекта 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 објекта: 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+4.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије је мин. 5,0м од регулационе линије улици Раде Шишковић к.п.бр. 6576 КО Смедеревска Паланка I. 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. Објекат задржава постојећу удаљеност према к.п.бр. 3488 КО Смедеревска Паланка I.

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 Раде Шишковић к.п.бр. 6576 КО Смедеревска 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 или 70м² 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. Раде Шишковић к.п.бр. 6576 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: 83.4-0.0-Д.11.05-77479/2-2019 од 12.03.2019. 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: 627 од 15.03.2019. 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 бр. И-04-02/2019 од 20.02.2019. године, урађено од стране предузећа, пројектни студио „Студио Милосављевић”, ул. Радмиле Шишковић бр. 21, Смед. Паланка. Одговорно лице пројектанта: Иван Милосављевић. Главни пројектант: Иван Милосављевић, дипл. инж. арх. (лиценца бр.300 П505 17), 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.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Вељко Михајловић, дипл.инг.п.а.