

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-28547-LOC-1/2018

Заводни број : 353-39/2018-XIII/1

Датум: 11.10.2018. 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, поступјући по захтеву Тројановић Дарка из Смедеревске Паланке, ул. Светог Саве бр.9, и Ракић Саше из Смедеревске Паланке, ул. Милана Кршљанина бр.10, 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, 132/14 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 72/2018), 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 3740 КО Смедеревска Паланка I, површине 925,00м², за адаптацију и физичку деобу пословног простора, локал бр.1 улаз бр. III у стамбено пословном објекту, спратности По+Пр+2, категорије Б, класификационог броја 123001 укупне БРГП (надземно) 1493,00м², укупне БРГП (пословног простора) 118,79м², којим радовима се формирају два локала, локал бр.1 нето корисне површине 33,00м² и локал бр.2 нето корисне површине 66,00м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 3740 КО Смедеревска Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази у улици Пвог српског устанка к.п.бр. 6588 КО Смедеревска Паланка I, са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама.

Просторна зона: Катастарска парцела се налази у ЗОНИ I-ЗОНА ЦЕНТРА, ЦЕЛИНА I-1 целина централног садржаја, намењена је мешовитој намени, администрацији, управи, услужним делатностима, становање високе густине, становање средње густине, верски објекти.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 3740 КО Смедеревска Паланка I, површине 925,00м², према копији плана бр. 952-04-034-5302/2018 од 01.10.2018. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина грађевинске парцеле за објекте вишепородичног становања у непрекинутом низу мин. 400м, ширина фронта 15,0м за објекте у прекинутом низу мин. 500м, ширина фронта 12,0м. Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје је иста као и за становање високих густина. Према плану регулације површина јавних намена из ППР регулациона линија парцеле према улици Првог српског устанка к.п.бр. 6588 КО Смедеревска Паланка I је идентична постојећој линији парцеле.

Постојећи објекти: на катастарској парцели изграђен је стамбено-пословни објект за колективно становање. Адаптацијом и физичком деобом пословног простора локала бр.1 укупне БРГП (пословног простора) 118,79м² формирају се два локала, локал бр.1 нето корисне површине 33,00м² и локал бр.2 нето корисне површине 66,00м².

Врста и намена објекта: основна намена објекта у овој зони је вишепородично становање, породично становање средње густине, пословање, услуге и комерцијалне делатности. Комерцијалне делатности планиране су као компатибилне намене становању и јавним функцијама, што не искључују изградњу само пословних, односно само стамбених објеката или објеката јавних намена. Пословање обухвата трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои,...), занаство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске радње,...) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Оптимални однос пословања према становању је 60 % : 40% на нивоу ове просторне целине.

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 објект је изграђен у непрекинутом низу.

Категорија објекта: Б.

Класификација објеката: 123001 - 100% .

Индекс заузетости парцеле: задржава се постојећи.

Индекс изграђености: задржава се постојећи.

Спратност и висина објекта: максимална спратност објекта је П+3, максимална висина објекта 15,0м. Прдметним радовима задржава се постојећа спратност.

Хоризонтална регулација и положај објекта: грађевинска линија је на регулацији улице Првог српског устанка. Постојећа регулација се задржава.

Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела: растојање основног габарита (без испада) вишепородичног, породичног или пословног објекта, који се гради као други објекат на парцели, од линије суседне грађевинске парцеле за слободностојеће пословне објекте минимално 3,0м, за слободностојеће вишепородичне објекте минимално 4,0м, за слободностојеће породичне објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,50м а на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50м. Објекат задржава постојеће удаљености.

Услови за изградњу других објеката на парцели: у оквиру исте грађевинске парцеле могућа је изградња другог објекта у складу са предходно датим правилима грађења за ову просторну целину. Најмања међусобна удаљеност објекта на истој парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 5,0м, односно минимално половину висине вишег објекта.

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 Првог српског устанка к.п.бр. 6588 КО Смедеревска Паланка I. За објекте у овој целини паркирање обезбедити у постојећој јавној гаражи у улици Војводе Мишића и планираном јавном паркингу (лоцираном у овом блоку).

Ограђивање парцеле: грађевинске парцеле пословних објеката се не ограђују. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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. Првог српског устанка к.п.бр. 6588 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: 11.05-285095/2-2018 од 10.10.2018. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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-15-09/2018 од 20.09.2018.године, урађено од стране предузећа пројектни биро „Студио Милосављевић”, ул. Радмиле Шишковић бр.21, Смедеревска 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.