

**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-2028-LOC-1/2019

Датум: 22.02.2019. 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, поступјући по захтеву Старчевић Драгана из Младеновца, ул. Радивоја Кораћа бр.4, поднетог преко пуномоћника Јеремић Михаила из Младеновца, ул. Краља Александра Обреновића бр.56/15, 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, 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 Просторног плана Општине Смедеревска Паланка ( Мсл.бр. 16/2010 ) 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 3921 КО Ратари, површине 723,00м<sup>2</sup> у Ратарима, Општина Смедеревска Паланка, за изградњу стамбеног објекта, спратности Пр, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРГП (надземно) 101,78м<sup>2</sup>.**

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА**

Катастарска парцела бр. 3921 КО Ратари припада грађевинском земљишту у грађевинском подручју сеоског насеља Ратари. Предметна кат. парцела се налази на пута к.п.бр.2532 КО Ратари, са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. Катастарска парцела се налази у подручју за ДИРЕКТНУ ПРИМЕНУ ПЛАНА ПРЕМА ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА, представља парцелу породичног становања.

**Услови за формирање грађевинске парцеле:** Предметна кат. парцела бр. 3921 КО Ратари, површине 730,00м<sup>2</sup>, према копији плана бр. 952-04-034-1360/2019 од 07.02.2019. године, и према плану представља грађевинску парцелу. На катастарској парцели има изграђен стамбени објекат П=84,0м<sup>2</sup> који се руши. Минимална величина

грађевинске парцеле за слободно стојеће објекте мин. 400м<sup>2</sup>, минимална ширина парцеле 12,0м.

**Врста и намена објекта:** Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама. Објекти су стамбене намене са једним или више станова и елементима пољопривредног домаћинства. На парцелама породичног становања могу бити заступљене и друге комтабилне намене: трговина, пословање, производња, услуге и др., који се претежно развијају приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену – становање као и животну средину.

Тражена намена објекта је стамбени објекат.

**Тип објекта:** по типу изградње објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи.

**Категорија објекта:** А.

**Класификација објеката:** 111011-100%.

**Индекс заузетости парцеле:** максимални индекс заузетости парцеле 30%.

**Индекс изграђености:** максимални коефицијент изграђености 0,4.

**Спратност и висина објекта:** максимална спратност објекта је до Пр+1+Пк. Тражена спратност објекта је Пр.

**Хоризонтална регулација и положај објекта:** удаљеност грађевинске линије је 5,0м од регулационе линије пута к.п.бр. 2532 КО Ратари. Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

**Удаљеност објеката од суседних ГП:** удаљеност објекта према бочном дворишту северне орјентације 1,50м, у том случају дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа са минималним парапетом од 180цм. На делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50м. Минимално растојање објеката од задње границе парцеле 1/2 висине објекта али не мање од 4,0м.

**Вертикална регулација:** Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете приступног пута, односно нулту коту објекта. Кота приземља објекта не може бити нижа од нулте коте објекта. Кота приземља нестамбене намене може бити максимално 0,20 м виша нулте коте објекта.

**Минимална међусобна удаљеност објеката:** међусобно растојање од објеката на суседној парцели је најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м.

**Услови за изградњу других објеката на парцели:** на парцелама већим од 1200 м<sup>2</sup> могућа је изградња другог објекта (стамбеног, пословног, привредног, пољопривредног и др.) на истој парцели, уз обезбеђење прилаза до сваког објекта. На парцелама мањим од 1200 м<sup>2</sup> је могућа изградња помоћних објеката и објеката пољопривредног

домаћинства и економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и сл. Максимална површина помоћних објеката износи 50 м<sup>2</sup>.

**Приступ објекту и паркирање возила:** пешачки и колски приступ парцели је директан са пута к.п.бр. 2532 КО Ратари. Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу једно паркинг место на један стан, једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора.

**Ограђивање парцеле:** Ограда може бити зидана до висине 0,90м или транспарентна до висине од 1,40м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9м. Ограде парцеле на углу не могу бити веше од 0.90м од коте тротоара, односно јавног пута због прегледности раскрснице.

**Етапност реализације:** није тражена етапна изградња објекта.

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

## **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ**

**Саобраћајни услови:** директан приступ на пут к.п.бр. 2532 КО Ратари 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: 83.4-0.0-Д.11.05-53777/2-2019 од 19.02.2019. године.

**Услови прикључења на комуналну инфраструктуру:** нису предвиђени прикључци.

## **ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

**Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, безбедносни услови и друго:** инвеститор је дужан да се обрати надлежном одељењу Општинске управе општине Смед. Паланка ради утврђивања потребе за израду Процене утицаја објекта односно радова на животну средину.

**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:** Приликом изградње нових или реконструкције постојећих објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не погоршавања услова живљења на суседним парцелама. Радови на изградњи новог објекта не смеју угрозити стабилност и коришћење суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла, као и статичких и конструктивних карактеристика објекта.

**Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, безбедносни услови и друго:** Минимална површина под уређеним зеленилом мора да износи минимално 40% 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. Парцела на којој је објекат припада сеизмичкој зони од 8 ° МКС. Обавезна је примена важећих сеизмичких прописа, при изградњи нових објеката.

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.

Саставни део локацијских услова чине Идејно решење бр. ИДР-01/2019 од јануара 2019. године, урађено од стране предузећа, „НАЦРТ-М“ ул. Краља Александра Обреновића бр.56/15, Младеновац. Одговорно лице пројектанта: Михаило Јеремиић, Главни пројектант: Михаило Јеремиић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 5066 03), урађено у складу са наведеним планским документом.

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења, деловима садржаним у локацијским условима као и нормативима и правилницима за градњу ове врсте објекта.

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 овлашћењ.

Обрађивач  
Јована Пантелејић, дипл.инж.арх.

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**  
**Вељко Михајловић, дипл.инг.п.а.**