

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-5947-LOC-2/2016

Заводни број : 353-05/2016-ХIII/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, поводом захтева "МЕГАМАРКЕТ" д.о.о. ул. Паланачке чете бр.44, 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 генералне регулације за Смедеревску Паланку (Мсл.бр. 16/2013) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 999/3 КО Смедеревска Паланка I, површине 538 м2, у ул. Паланачке чете бр.44, Смедеревска Паланка, за изградњу пословног објекта спратности Пр+галерија унутар објекта, категорије Б, класе 123001, укупне БРГП (надземно) 266,74 м2.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 999/3 КО Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат.парцеле се налази у ул. Паланачке чете са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ПГР-а припада саобраћајницама 3. ранга и налази се у ЗОНИ II - ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА, ЦЕЛИНА II -1, намењена становању средње густине.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 999/3 КО Паланка I, површине 538 м², према копији плана бр. 952-04-8/2016 од 16.05.2016. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина грађевинске парцеле породичног становања је за слободно стојеће објекте мин. 300м² ширина фронта 10м, за двојне објекте 500м² (2х250м²) ширна фронта 16м² (2х8) и у прекинутом низу 250м² ширина фронта 10м. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улици Паланачке чете к.п.бр.986/3 КО Паланка I се мења. Аналитичко-геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака Т887 (у-7496970,42; х-4914975,93) и Т901 (у-7496982,54; х-4914882,58), и попречним профилима саобраћајница (30-30) ширине 13,5 м.

Постојећи објекти: на катстарској парцели к.п.бр. 999/3 КО Паланка I има изграђена три објекта, површине П=113,0м+19,0м²+88,0м² који се уклањају.

Врста и намена објекта: претежна намена објекта у овој зони је становање (породично и вишепородично), објекти јавних намена у служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање и евентуално мала привреда под одређеним условима, уколико испуњавају све услове заштитне животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. Оптимални однос становања и пословања (комерцијалних делатности) на нивоу целине износи 80 % : 20%.

Тражена намена објекта је пословни објекат.

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 изградњи објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи.

Категорија објекта: Б.

Класификација објекта: 123001, 100% пословни.

Индекс заузетости парцеле: максимално 50%.

Индекс изграђености: није дефинисан за породично становање и комерцијалне објекте.

Спратност и висина објекта: максимална спратности објекта је Пр+1+Пк. Тражена спратност објекта је Пр+галерија унутар објекта. Изградња подрумских и сутеренских

просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Хоризонтална регулација и положај објекта: минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије улице Паланачке чете је 5,0м, као и од улице Нова к.п.бр.986/1 која пролази са задње границе 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 је постављен са јужне стране на удаљености од 0,5м од к.п.бр.1026 КО Паланка I, за коју је достављена сагласност. Објекат може имати испаде на фасади према важећем правилнику.

Минимална међусобна удаљеност објеката: 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.) 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 са улице Паланачке чете к.п.бр.9863/3 КО Паланка I, као и са задње стране парцеле према улици Нова к.п.бр.986/1 КО Паланка I. Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу једно паркинг место на 70 м² пословног простора.

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.

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. Паланачке чете, 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: 11.05-139455/1-2016 од 31.05.2016. године.

Услови прикључења на комуналну инфраструктуру: прикључење на градски водовод и прикључење на градску канализациону мрежу извести према условима ЈКП,, Водовод“ из Смед. Паланке, број: 05-171 од 06.06.2016. године.

Услови прикључења на гасну инсталацију: прикључење на гасну инсталацију извести према условима ЈП ”Србијасгас” Нови Сад, Регионална јединица Београд, бр.ОР036/16 од 01.06.2016. 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 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. 01-04/2016 од априла 2016. године, урађено од стране предузећа, „Summerhill”, ул. Краља А. I Карађорђевића

бр.132, Крагујевац. Одговорно лице пројектанта: Снежана Михајловић-Милосављевић, Главни пројектант: Иван Милосављевић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 Е614 07), 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 овлашћења.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић, дип.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл.правник