

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за имовинско - правне, стамбено – комуналне,
грађевинске и урбанистичке послове

Број : 353-38/2015-ХП/1

Датум: 17.09.2015 год.

Смедеревска Паланка

Одељење за имовинско - правне, стамбено - комуналне, грађевинске и урбанистичке послове, Одсек за имовинско - правне, стамбене, грађевинске, урбанистичке послове и за спровођење обједињене процедуре, Општинске управе Општине Смед.Паланка, поводом захтева Николе Никодијевића из Смедеревске Паланке, ул.Језерска бр.29, 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 3074/2 КО Смедеревска Паланка 2, површине 2070,00 м², за породична кућа, спратности II, класе 111011, укупне БРГП (надземно) 52,25 м², Смедеревска Паланка.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Идејно решење урадио пројектантски биро „КУЋА” ул. Шулејићева бр.1, Смедеревска Паланка, директор Аврам Крстић, одговорни пројектант Аврам Крстић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 3558 03), за породичну кућу.

Катастарска парцела бр.3074/2 КО Паланка 2 припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат.парцеле је са свим планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ППР-а припада саобраћајницама 4. ранга и налази се у зони II – општа стамбена зона, намењена становању ниске густине.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Предметна кат. парцела бр. 3074/2 КО Паланка 2, површине 2070,00 м², према копији плана бр. 953-1/2015-166 од 31.08.2015

године и према плану представља грађевинску парцелу. Минимална величина грађевинске парцеле породичног становања за слободно стојеће објекте мин. 400 м². Минимална величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за становање. Према плану регулације површина јавних намена из ППР регулациона линија парцеле према улици Мајора Јовановића, к.п.бр.3054 се мења. На парцели нема изграђених објеката.

Врста и намена објекта: претежна намена објекта у овој зони је становање, објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање, и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. Тражена намена објекта је породични стамбени објекат. 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 изградњи објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи.

Категорија објекта: А.

Класификација објеката: 100% стамбени, класификациони број 111011.

Индекс заузетости парцеле: Максимално 40%. У случају изградње објеката компатибилних намена важе правила грађења за основну намену у тој целини, осим ако нису у питању објекти са специфичном функцијом која захтева мању спратност.

Индекс изграђености: Није дефинисан за породично становање и објекте компатибилних намена.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објекта је збир површина и редукованих површина свих етажа објекта. За индекс изграђености парцеле рачунају се само надземне етаже објекта. БРГП је површина спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под грађевинским елементима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

Спратност и висина објекта: Максимална спратност објекта је до Пр+1+Пк. Тражена спратност објекта је Пр. По типу изградње објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи, односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије је мин. 3 м од планиране нове регулационе линије улице. Испади на објекту према одговарајућим правилницима.

Удаљеност објеката од суседних ГП: најмање дозвољено растојање основног габарита објекта од суседне кат. парцеле бр. 3076/2, износи минимално 1,50 м. У овом случају, на овом зиду не могу се постављати отвори са ниским парапетом за дневно осветљење просторија. Минимална удаљеност дворишта јужне оријентације износи минимално 2,5 м. Ове удаљености могу се смањити 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 1,2 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.

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 стамбене објекте могу се градити помоћни и економски објекти на парцели (летње кухиње, гараже, оставе и др.) максималне спратности Пр+Пк, т.ј. максималне висине до 4,8 м од коте тротоара до кровног венца. Габарити помоћних објеката улазе у обрачун степена заузетости и изграђености. Минимална удаљеност помоћних објеката од границе суседне парцеле је 1,5 м.

Приступ објекту и паркирање возила: пешачки и колски приступ објекту је директан са улици Мајора Јовановића преко нове планиране саобраћајнице која се планира дужином парцеле к.п.бр.3074/2 КО Паланка 2. 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 70 м² пословног простора, односно једну пословну јединицу, уколико је она мања од 70 м².

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 Ограда и стубови ограде и капија морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

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

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајни услови: директан приступ улици Мајора Јовановића преко нове планиране саобраћајнице на к.п.бр.3074/2 КО Паланка 2, обезбеђен локацијом објеката.

Услови за електроенергетски прикључак: прикључење планираног објекта на електро мрежу извести према условима ЕД „Центар“ д.о.о. Крагујевац ЕД „Електроморава“ Смедерево, број: 127/2015 од 04.09.2015 године.

Услови прикључења на водоводну мрежу: прикључење водоснабдевања обезбедити условима ЈКП „Водовод“, Смедеревска Паланка, број: 2240 од 04.09.2015 године.

Услови прикључења на канализациону мрежу: прикључење на канализациону мрежу извести према условима ЈКП „Водовод“, Смедеревска Паланка, број: 2240 од 04.09.2015 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 датај 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 30% 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. ПАЈ1-0815-ИДР/0 од 08.08.2015., урађено од стране пројектантски биро „КУЋА” ул. Шулејићева бр.1, Одговорно лице пројектанта: Аврам Крстић дипл.инж.арх., Главни пројектант: Аврам Крстић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 3558 03), урађено у складу са наведеним планским документом, као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења.

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.

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.

Доставити: подносиоцу захтева, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страни Секретаријата, имаоцима јавних овлашћењ.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић, дип.инж.арх.

М.П.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл.правник