

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број : 353-35/2015-ХП/1

Датум: 28.08.2015 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 ПУП „ОПТИМУМ“ д.о.о. из Смедеревске Паланке, ул. Мајора Гавриловића бр.40 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 678/6 КО Глибовац 1, површине 30 454,00 м², за изградњу наткривеног складишта, спратности Пр, класе 125231, укупне БРГП (надземно) 230,73 м², ул. Мајора Гавриловића бр.40, СО Смедеревска Паланка.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Идејно решење урадио пројектни биро „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ” ул. Раде Шишковића бр.21, Смедеревска Паланка, директор Иван Милосављевић, одговорни пројектант Братислав Нешић, дипл.инж.грађ. (лиценца бр.311 5771 03), за изградњу надкривеног складишта, спратности Пр.

Катастарска парцела бр.678/6 КО Глибовац 1 припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат.парцеле се налази у ул. Мајора Гавриловића бр.40 са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ПГР-а припада саобраћајницама 3 ранга и налази се у зони III – пословање, припада просторној целини III – 3, пословање, складиште, трговина на велико и мало..

Услови за формирање грађевинске парцеле: Предметна кат. парцела бр. 678/6 КО Глибовац 1, површине 30 454,00 м², према копији плана бр. 953-1/2015-148 од 19.08.2015 године и према плану представља грађевинску парцелу. Минимална величина грађевинске парцеле пословања мин. 600 м²,. Максимална величина грађевинске парцеле зависи од врсте производње, капацитета и других чинилаца. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улици Мајора Гавриловића се мења. На парцели има изграђених објеката.

Врста и намена објекта: намена објекта у овој зони је пословање које се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико и мало, грађевинска предузећа, салони, већи сервис и сл. као и могућност организовања мање производње. Могуће пратеће намене у овој зони је становање, заступљеност у односу на пословање 49 % : 51 %. Све врсте услужних делатности, зеленила и производне делатности. Намена објекта чија је изградња забрањена у овој целини у циљу заштите животне средине су: набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала; производњом опасном по здравље радника и околног становништва; производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта.

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

Категорија објекта: А – стално откривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова.

Класификација објекта: 100% стално наткривено складиште 125231.

Индекс заузетости парцеле: Максимални степен заузетости 40 %.

Индекс изграђености: Није дефинисан за објекте пословања.

Бруго 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 П+2+Пк. Тражена спратност објекта је приземље. По типу изградње објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије је мин. 10м од регулационе линије улице Мајора Гавриловића. У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила. Ширина фронта грађевинске парцеле за објекте пословања мин. 20 м. Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

Удаљеност објеката од суседних ГП: растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3,0 м. Уколико је фронт већи од 25 м растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4,0 м. Најмања удаљеност објекта на парцели до објекта на суседним парцелама износи 4,0 м.

Вертикална регулација: кота приземља објеката на равном терену не може бити нижи од коте нивелете јавног пута. 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: најмања међусобно удаљеност објекта на парцели (уколико их је више од један) износи мин. 5,0 м, односно мин. половину вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност). Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту.

Услови за изградњу других објеката на парцели: уз објекте у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратеће делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте. Помоћни објекти су спратности до П+0 и на удаљености минимално 1,5 м од границе парцеле суседне парцеле.

Приступ објекту и паркирање возила: катастарска парцела к.п.бр.678/6 нема директан приступ на ул. Мајора Гавриловића, већ се пешачки и колски приступ одвија индиректно преко катастарских парцела бр. 643/12, 643/11, 679//9, 643/8, 643/7 и 720/2 које се на основу извештаја од Републичког геодетског завода - Службе катастра непокретности Смедеревска Паланка бр.952-3/5015-3447 од 24.08.2015 године, води као путно земљиште.

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу једно паркинг место на 200 м² корисног простора код магацинских објеката, а у складу са потребама запослених. Возила могу бити паркирана и и у гаржама које могу бити у објекту или на парцели испод или изнад нивоа на терену. Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености.

Ограђивање парцеле: грађевинске парцеле се ограђују. Ограда се поставља на подзид а висина ограде на парцелама не стамбене намене мора бити мин. висине 1,6 м, непровидне, глатке или малтерисане површине. Капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије. Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висна унутрашње ограде не може бити већа од спољне.

Зеленило: Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином треба да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењивања. Слободне површине у оквиру мешовитог пословања уредити и озеленити у што већој мери минимално 30% како би се пре свега испунили санитарно хигијенски услови.

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

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајни услови: катастарска парцела к.п.бр.678/6 нема директан приступ на ул. Мајора Гавриловића, већ се саобраћај одвија идиректно преко катастарских парцела бр. 720/2, 643/7, 643/8, 679/9, 643/12 и 643/11 које се на основу извештаја од Републичког геодетског завода - Службе катастра непокретности Смедеревска Паланка бр.952-3/5015-3447 од 24.08.2015 године, води као путно земљиште.

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-03-08/2015 од 10.08.2015., урађено од стране пројектни биро „СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ” ул. Раде Шишковића бр.21, Одговорно лице пројектанта: Иван Милосављевић, дипл.инж.арх., Главни пројектант: Братислав Нешић, дипл.инж.грађ. (лиценца бр.311 5771 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.

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