

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-276-LOCA-2/2019
Датум: 26.02.2019. 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, поступајући по захтеву Општине Смедеревска Паланка, ул. Вука Караџића бр.25, Смедеревска Паланка, поднетог преко пуномоћника Милоја Радосављевића из Смед. Паланке, ул. 10. Октобра бр.5 за измену 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, 32/14, 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 Плана генералне регулације за Смедеревску Паланку (Мсл.бр. 16/2013), 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 6320/34 КО Смедеревска Паланка I, површине 2519,00м², за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности Пр+2, категорије Б, класификационог броја 112221, укупне БРГП (надземно) 909,46м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 6320/34 КО Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази у ул. Војводе Путника к.п.бр. 6320/1 КО Смедеревска Паланка I, и једним делом на ул. Немањина к.п.бр. 6320/33 КО Смедеревска Паланка I са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама.

Просторна зона: катастарска парцела се налази се у ЗОНИ II – ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА, ЦЕЛИНА II -1 општа стамбена, намењена је становању високих густина.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 6320/34 КО Смедеревска Паланка I, површине 2519,00м², према копији плана бр. 952-04-034-518/2019 од 23.01.2019. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина парцеле за становање високих густина, за слободностојеће објекте мин. 600 м², ширина фронта 20 м, за објекте у прекинутом низу мин. 500 м², ширина фронта 15 м, и за објекте у непрекинутом низу мин. 400 м², ширина фронта 14 м. Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје је иста као и за становање високих густина.

Постојећи објекти: на предметној парцели се налази вишепородични стамбени објект који се задржава.

Врста и намена објекта: претежна намена објекта у овој зони је становање високих густина са пословањем у приземљу. Могуће пратеће намене су објекти јавних намена у служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.). Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. Дозвољена је изградња стамбеног објекта, стамбено-пословног објекта, пословно стамбеног објекта, пословног објекта. На појединачним парцелама у оквиру целина, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Тражена намена објекта је вишепородични стамбени објект.

Оптимални однос становања и пословања на нивоу целине износи 50 % : 50%. 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).

Предвиђена измена локацијских услова односи се на прикључење објекта на гас.

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

Категорија објекта: Б.

Класификација објеката: 112221-100%.

Индекс заузетости парцеле: није дефинисан за парцеле вишепородичног становања у овој просторној целини.

Индекс изграђености: максимални коефицијент изграђености је 3,2.

Спратност и висина објекта: максимална спратност вишепородичног објекта је Пр+4+Пк. Тражена спратност објекта је Пр+2.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије је мин. 5,0 м од регулационе линије ул. Војводе Путника к.п.бр. 6320/1 КО Смедеревска Паланака I, као и мин. 5,0 м од регулационе линије ул. Немањина к.п.бр. 6320/33 КО Смедеревска Паланака I.

Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела: минимална удаљеност објекта од суседних катастарских парцела за слободностојеће објекте мин. 4,0 м.

Минимална међусобна удаљеност објеката: минимално растојање од објеката на суседним кат. парцелама мора бити 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.) максималне спратности П+0, на удаљености од 1,5м од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле 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 1,2м 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 ул. Војводе Путника к.п.бр. 6320/1 КО Смедеревска Паланака I, као и са ул. Немањина к.п.бр. 6320/33 КО Смедеревска Паланака I. 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 70м² корисне површине.

Ограђивање парцеле: грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90м, рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,4м. 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 услова је идејно решење и услови за пројектовање и прикључење.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајни услови: директан приступ на ул. Војводе Путника к.п.бр. 6320/1 КО Смедеревска Паланака I, као и са ул. Немањина к.п.бр. 6320/33 КО Смедеревска Паланака 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: 83.4-0.0-Д.11.05-27205/1-2019 од 06.02.2019. године.

Услови прикључења на комуналну инфраструктуру: услови за прикључење на градски водовод и прикључење на градску канализациону мрежу: према условима ЈКП,, Водовод“ из Смед. Паланке, број: 196 од 04.02.2019. године.

Услови Телеком Србија: извести према условима Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, ул. Таковска бр.2, деловодни број: 43375/2-2019 од 28.01.2019.године.

Услови Србијагас: извести према условима ЈП “Србијагас” Нови Сада, Регионална јединица Београд, деловодни број: 0707/4465 од 25.02.2019.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 датом 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. ПД-103/18-ИДР од 17.12.2018. године, урађено од стране предузећа за пројектовање, грађење „Крип инжењеринг“ доо, ул. Булевар маршала Толбухина бр. 40, Београд. Одговорно лице пројектанта: Александар Кубат. Главни пројектант: Александар Кубат, дипл.инж.грађ.

(лиценца бр.310 Е114 06), 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.