

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за имовинско - правне, стамбено – комуналне,

грађевинске и урбанистичке послове

Број : 353-58/2015-ХП/1

Датум: 22.01.2016. 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 Радована Томића из Смедеревске Паланке, ул. А.Дундића бр.19 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 6100/3 КО Смедеревска Паланка 1, површине 500,0 м2, за стамбени објекат спратности По+П, класе 111011, укупне БРГП (надземно) 56,25 м2, у ул. Рудничка, Смедеревска Паланка.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр.6100/3 КО Паланка 1 припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат.парцеле се налази у ул. Рудничка са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ПГР-а припада саобраћајницама 4. ранга и налази се у ЗОНИ II – општа стамбена зона, припада просторној ЦЕЛИНИ II – 1, општој стамбеној целини, намењена становању средњих густина.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Предметна кат. парцела бр. 6100/3 КО Паланка 1, површине 500,0 м2, према копији плана бр. 953-1/2016-4 од 11.01.2016. године, и изводу из катастра водова бр. 956-1/2016-1 од 11.01.2016. год. и према плану представља грађевинску парцелу. На катастарској парцели нема изграђених објеката. Минимална величина грађевинске парцеле породичног становања за слободно стојеће објекте мин. 300 м2, мин. ширина фронта 10 м, за двојне објекте мин. 500 м2 (2х250),

мин. ширина фронта 16 м (2x8), и за објекте у прекинутом низу мин. 250 м², мин. ширина фронта 10 м. Минимална величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за становање. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулационе линија парцеле према улици Рудничка се мења. Аналитичко-геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака Т1860 (у-7497 743,55; х-4914 846,32) и Т1924 (у-7497 859,14; х-4914 312,01), и попречним профилима саобраћајнице (56-56) ширине 8,5 м.

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. На појединачним парцелама у оквиру целина, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Тражена намена објекта је породично стамбени 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 пројекта за које је обавезна процена утицаја - Листе 1 и Листе пројекта 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, односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Категорија објекта: А – издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле викендице до 400 м² и П+1+Пк (ПС).

Класификација објекта: 100% стамбени, класификациони број 111011.

Индекс заузетости парцеле: Максимално 50%. У случају изградње објекта 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.

Спратност и висина објекта: максимална спратност објекта је до Пр+1+Пк. Могућа је изградња подрума уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Тражена спратност објекта је По+П.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линија је мин. 5,0 м од регулационе линије улице Рудничка. Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

Удаљеност објеката од суседних ГП: удаљење објекта од суседне кат. парцеле бр. 6100/1 са северозападне стране, износи минимално 1,5 м. У овом случају, на овом зиду не могу се постављати отвори са ниским парапетом за дневно осветљење просторија. Минимална удаљеност од суседне кат. парцеле бр. 6101 са југоисточне стране, 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 растојање од објекта на суседним катастарским парцелама мора бити најмање 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 и помоћни 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 улице Рудничка. 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 једно паркинг место за 70 м² пословног простора.

Етапност реализације: није тражена етапна изградња објекта.

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. Врата и капија на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

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

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајни услови: директан приступ на улицу преко к.п.бр.6100/2 који је део улице Рудничка, обезбеђен локацијом објеката.

Услови за електроенергетски прикључак: прикључење планираног објекта на електро мрежу извести према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, број: 83.4.0.0.-ДП.05.-13082/2-2016. од 04.09.2015 године.

Услови прикључења на водоводну мрежу: прикључење водоснабдевања обезбедити према условима ЈКП „Водовод“ из Смед. Паланке, број: 41 од 18.01.2016. године.

Услови прикључења на канализациону мрежу: прикључење на канализациону мрежу извести према условима ЈКП „Водовод“ из Смед. Паланке, број: 41 од 18.01.2016. 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 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.

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.52/15 од 30.12.2015., урађено од стране предузеће СТУР ПРОЈЕКТАНСКИ БИРО „DOMUS&KENI” ул. Светог Саве бр.10, Смедеревска Паланка, Одговорно лице пројектанта: Стевановић Милица, дипл.инж.арх., Главни пројектант: Стевановић Милица, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 3523 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, имаоцима јавних овлашћењ.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић, дип.инж.арх.

М.П.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл.правник