

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-25916-LOC-1/2016

Заводни број : 353-27/2016-XIII/1

Датум: 20.10.2016. 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, поступајући по захтеву Саше Биуковић, ул. Кнеза Милоша бр.123 из Смед.Паланке, поднетог преко пуномоћника Драгане Зечевић из Ивањице, 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 2282 КО Смедеревска Паланка II, површине 464,00 м² у ул. Кнеза Милоша, за изградњу стамбеног објекта спратности Пр, категорије А, класификационог броја 111011 укупне БРГП (надземно) 70,57 м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 2282 КО Паланка II припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налазе у ул. Кнеза Милоша к.п.бр. 3881 КО Паланак II са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ППР-а припада саобраћајницама 2. ранга (ОП II-2) .

Просторна зона: налази се у ЗОНИ II – ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА, ЦЕЛИНА II-1 општа стамбена, намењена становању ниске густине.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 2282 КО Паланка II., површине 464м², према копији плана бр. 952-04-34/2016 од 10.10.2016. године и према плану представљају постојеће грађевинске парцеле. Минимална величина грађевинске парцеле породичног становања је за слободно стојеће објекте мин. 400м², најмања ширина фронта 10м. Минимална величина грађ. парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за становање. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улици Кнеза Милоша к.п.бр. 3881 КО Паланка II се мења. Аналитичко-геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака T2106 (у-7498735,43; х-4914186,38) и T2174 (у-7498870,87; х-4914225,03), и попречним профилима саобраћајница (26-26) ширине 14,0м.

Постојећи објекти: на парцели нема изграђених објекта.

Врста и намена објекта: претежна намена објекта у овој зони је стамбена, породично становање са компатибилним наменама. Могуће пратеће намене су објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање и евентуално мала привреда, под одређеним условима, уколико испуњава 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. На појединачним парцелама у оквиру целина, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Тражена намена објекта је 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 2 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.

Категорија објекта: А.

Класификација објекта: 111011, 100% стамбени.

Индекс заузетости парцеле: Максимално 40%.

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

Спратност и висина објекта: Максимална спратности објекта је Пр+1+Пк. Тражена спратност објекта је Пр.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије је мин. 10,0 м од регулационе линије улице Кнеза Милоша к.п.бр. 3881 КО Паланак II.

Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела: удаљеност објекта на делу бочног дворишта према к.п.бр. 2283 КО Паланак II је мин. 1,50м. На овом зиду дозвољени су само отвори са високим парапетом. На делу бочног дворишта према к.п.бр. 2289/3 КО Паланак II је мин. 2,50м. Објекат може имати испаде на фасади према важећем правилнику.

Минимална удаљеност од суседних 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.) 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.

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. 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 улице Кнеза Милоша к.п.бр. 3881 КО Паланак II. 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.

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. Кнеза Милоша, обезбеђен локацијом објекта.

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: 11.05-276392/1-2016 од 19.10.2016. 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: 1479 од 14.10.2016. 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 објекта 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. 20/16 од 29.06.2016. године, урађено од стране предузеће „STANDARD INVESTGROUP” д.о.о., ул. Сазонова бр.106, Београд. Одговорно лице пројектанта: Бранко Борисављевић, Главни пројектант: Драгана Ђ. Зечевић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 1982 03 ИКС), 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 сајта, имаоцима јавних овлашћењ.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл. правник