

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-16245-LOCH-2/2016

Заводни број : 353-17/2016-ХП/1

Датум: 25.08.2016. 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 усаглашеном захтеву Саше Томић, ул. Цариградска бр.1, из Раче, поднетог преко пуномоћника Јована Марковића из Раче, 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 3303 КО Смедеревска Паланка I, површине 617,00 м<sup>2</sup> у ул. Вука Караџића бр.1, за реконструкцију и доградњу постојећих стамбених објекта, спратности Пр у стамбено-пословни објекат спратности Пр+1, категорије А класификационог броја 111011, и категорије Б класификационог броја 122011 укупне БРГП (надземно) 170,55 м<sup>2</sup>.**

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА**

Катастарска парцела бр. 3303 КО Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази у ул. Вука Караџића к.п.бр. 6581 КО Паланка I свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ППР-а припада саобраћајницама 2. ранга.

**Просторна зона:** Катастарска парцела се налази се у ЗОНИ I - ЗОНА ЦЕНТРА, ЦЕЛИНА I-1 општа стамбена, намењена је становању високих густина.

**Услови за формирање грађевинске парцеле:** предметна кат. парцела бр. 3303 КО Паланка I, површине 617,00м<sup>2</sup>, према копији плана бр. 952-04-28/2016 од 10.08.2016. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина парцеле за становање високих густина, за слободностојеће објекте мин. 600 м<sup>2</sup>, ширина фронта 20 м, за објекте у прекинутом низу мин. 500 м<sup>2</sup>, ширина фронта 15 м, и за објекте у непрекинутом низу мин. 400 м<sup>2</sup>, ширина фронта 14 м. Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје је иста као и за становање високих густина. Према плану регулације површина јавних намена из ППР, граница парцеле према улици Вука Караџића се задржава према постојећем стању на терену.

**Постојећи објекти:** На кат. парцели су изграђена два објекта од којих се један уклања а други је предмет реконструкције и доградње.

**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 стамбено-пословни објекат.

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).

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

**Категорија објекта:** А и Б.

**Класификација објеката:** 111011 стамбени учешће у укупној површини 76,78% и 122011 пословни учешће у укупној површини 23,22%.

**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+6. Тражена спратност објекта је Пр+1.

**Хоризонтална регулација и положај објекта:** грађевинска линија је на регулацији улице Вука Караџића. Елементи регулације улице Вука Караџића се задржавају према постојећем стању.

**Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела:** Објекат је постављен са северо-западне стране на удаљеност од 1,24м од суседне кат. парцеле бр. 3304 КО Паланка I за коју је достављена сагласност суседа бр.1296-2016 од 30.06.2016.год., бр. 5785.2016 од 29.06.2016.год и бр. 5786.2016 од 29.06.2016.год. за удаљеност мин. 0,5м од кат. парцеле бр. 3304 КО Паланка I. Удаљеност објекта од суседне кат. парцела бр. 3302 КО Паланка I износи мин. 4,0м.

**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 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 1,2 м виша од нулте коте објеката. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 м, савладава се унутар објекта. 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.

**Пристап објекту и паркирање возила:** пешачки и колски пристап објекту је директан са улице Вука Караџића к.п.бр. 6581 КО Паланка 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 70 м<sup>2</sup> корисне површине. Од потребног броја паркинг места 60% планирати за гаражирање.

**Ограђивање парцеле:** Грађевинске парцеле становања високих густина се не ограђују према површинама јавне намене. Ограђивање је могуће према парцелама постојећег становања. Ограда може бити зидана до висине 0,90 м или транспарентна до висине од 1,4 м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

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

## **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ**

**Саобраћајни услови:** директан приступ на ул. Вука Караџића, 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: 11.05-218942/1-2016 од 18.08.2016. 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: 1141 од 18.08.2016. године.

**Услови прикључења на гасну инсталацију:** прикључење на гасну инсталацију извести према условима ЈП ”Србијасгас” Нови Сад, Регионална јединица Београд, бр.ОР098/16(572/16) од 24.08.2016.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 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 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.

**Подаци о постојећим објектима који се руше:** планирана површина за рушење је 108,00м<sup>2</sup>. Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу потрбно је доставити и пројекат рушења са техничком контролом.

Саставни део локацијских услова чине Идејно решење бр. К19/16 од јула 2016.године, урађено од стране предузећа, „БИЧАР ИНЖЕЊЕРИНГ”,ул. Светог Саве бр.24, Рача. Одговорно лице пројектанта: Милица Степковић, Главни пројектант: Јован Марковић,дипл.инж.грађ. (лиценца бр.310 М748 13), 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 Секретаријата, имаоцима јавних овлашћењ.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић,дип.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић,дипл.правник