

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-27210-LOC-3/2017

Заводни број : 353-35/2017-ХП/1

Датум: 23.10.2017. 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 Мирковић Светлане из Баничине, Смедеревска Паланка, поднетог преко пуномоћника Перић Љубице из Смед. Паланке, за издавање 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,132/14 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/15 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015 и 114/15), и на основу Плана генералне регулације за Смедеревску Паланку (Мсл.бр. 16/2013) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 2969 КО Смедеревска Паланка I, површине 1490,00 м² за изградњу стамбено-пословног објекта спратности Пр+6, коју чине пословни простор у приземљу категорије В класификационог броја 122012 бруто површине 523,56м², стамбени простор са 54 стамбених јединица категорије В класификационог броја 112222 бруто површине 3949,5м² и гаража у два нивоа (лифт паркер) спратности По+Пр, категорије В класификационог броја 124210 бруто површине 194,40м² које чине гаража бр.1 (4х2) површине 58,15м², гаража бр.2 (3х2) и (2х2) површине 29,05м²+45,05м², гаража бр.3 (3х2) површине 45,05м² и гаража бр.4 (1х2) површине 17,10м², укупне БРГП (надземно) свих објеката на парцели 4667,45м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 2969 КО Смедеревска Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази у ул. Пионирска к.п.бр. 3206 КО Смедеревска Паланка I са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ПГР-а припада саобраћајницама 4. ранга која се налази у бочном краку ул. Главашева која припада саобраћајницама на правцу државног пута II реда.

Просторна зона: катастарска парцела се налази се у ЗОНИ I - ЗОНА ЦЕНТРА, ЦЕЛИНА I-1 целина централног садржаја, намењена је становању високих густина. Становање високе густине прате администрација, управа, услужне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 2969 КО Смедеревска Паланка I, површине 1490,00м², према копији плана бр. 952-04-52/2017 од 03.10.2017. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина парцеле за становање високих густина, за слободностојеће објекте мин. 600м², ширина фронта 20м, за објекте у прекинутом низу мин. 500м², ширина фронта 15м, и за објекте у непрекинутом низу мин. 400м², ширина фронта 14м. Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје је иста као и за становање високих густина. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улице Пионирска се мења. Аналитичко – геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака Т834 (у-7496906,45; х-4913571,24) и Т821 (у-7496887,81; х-4913550,90), и попречним профилима саобраћајница (63-63) ширине 6,5м.

Постојећи објекти: на катастарској парцели нема изграђених објеката.

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 стабено-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, односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Категорија објекта: В.

Класификација објеката: 112222 - 89% стамбени, 122012 - 11% пословни, 124210 – 100% гараже.

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+6.

Хоризонтална регулација и положај објекта: грађевинска линија се поклапа са новом регулационом линијом улице Пионирска. Удаљеност грађ. линије од регулац. линије према «Главашевом парку» је мин. 2,0м. Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела: удаљење објекта од суседне кат. парцеле бр. 2970 КО Смедеревска Паланака I је минимално 4,0м. Удаљење објекта од суседне кат. парцеле бр. 2966 КО Смедеревска Паланака I је минимал. 4,0м. Удаљење објекта од суседне кат. парцеле бр. 2961/1 и 2960/2 обе КО Смедеревска Паланака I је минимално 4,0м.

Минимална међусобна удаљеност објеката: минимална удаљеност објеката од суседних објеката на парцели мин. 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, на удаљености од 1,5м од суседа.

Вертикална регулација: терен је у благом паду према Главашевом парку. 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.

Приступ објекту и паркирање возила: пешачки и колски приступ парцели је директан, са улице Пионирска к.п.бр.3206 КО Паланка I. Пешачки приступ парцели је могућ и из «Главашевог парка».

Паркирање возила: паркирање и гаражирање возила се обезбеђује у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу једно паркинг место на 70м² бруто грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу, уколико је она мања од 100м² површине или једно паркинг или гаражно место на један стан односно једно место на 70м² корисне површине. Од потребног броја паркинг места 60% планирати за гаражирање. Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту или на парцели, испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађ. парцели, урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености.

Ограђивање парцеле: грађевинске парцеле становања високих густина се не ограђују према површинама јавне намене, ограђивање је могуће према парцелама постојећег становања. Како се предметна катастарска парцела са северозападне стране граничи са парцелом обданишта, а са источне стране стамбеним објектом, могуће је ограђивање у овом делу транспарентном оградом макс. 1,4 м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м, а код комбинације зидани део оgrade 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. Пионирска к.п.бр. 3206 КО Смедеревска Паланка I, 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: 83.4-0.0-Д.11.05-268985/1-2017 од 19.10.2017. 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: 1987 од 17.10.2017. године.

Услови мере заштите од пожара: према условима МУП Сектор за ванредне ситуације, одељење у Смедереву 09/28/2 број 217-13786/17 од 05.10.2017.год.

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 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: 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. PAL1-09 17-IDR/0 од 25.08.2017.године, урађено од стране предузећа, пројектни биро „КУЋА”, ул. Шулерићева бр.1, Смед. Паланка. Одговорно лице пројектанта: Аврам Крстић, Главни пројектант: Аврам Крстић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 3558 03), 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

Мирослава Возић, дипл.правник