

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-39108-LOC-1/2017

Заводни број : 353-41/2017-XIII/1

Датум: 08.01.2018. 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 Милић Сенке из Грчца, Смедеревска Паланка, поднетог преко пуномоћника Илић Зорана 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 3446 КО Смедеревска Паланка I, површине 927,00 м² за изградњу стамбено-пословног објекта спратности Пр+2+Пс, коју чине пословни простор категорије Б класификационог броја 123002 и стамбени простор са 9 стамбених јединица категорије Б класификационог броја 112221, укупне БРГП (надземно) 1510,46м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 3446 КО Смедеревска Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази на раскрсници у ул. Вука Караџића к.п.бр. 6581 КО Смедеревска Паланка I и ул. Иве Бајазита к.п.бр. 3435 КО Смедеревска Паланка I са свим постојећим и планираним инфраструктурним

мрежама. По категоризацији ПГР-а ул. Вука Караџића припада саобраћајницама на правцу државног пута II реда а ул. Иве Бајазита припада саобраћајницама 4. ранга.

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. 3446 КО Смедеревска Паланка I, површине 927,00м², према копији плана бр. 952-04-67/2017 од 19.12.2017. 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 Вука Караџића и Иве Бајазита се мења. Аналитичко – геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака за ул. Вука Караџића Т1031 (у-7497136,15; х-4913668,21) и Т1116 (у-7497259,50; х-4913582,47), и попречним профилима саобраћајница (40-40) ширине 12,0м. Аналитичко – геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака за ул. Иве Бајазита Т1022 (у-7497126,98; х-4913674,04) и Т1041 (у-7497151,11; х-4915925,03), и попречним профилима саобраћајница (56-56) ширине 9,0м.

Постојећи објекти: на катастарској парцели има изграђена два стамбена и један помоћни објекат, укупне површине 288м² који се руше.

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: Б.

Класификација објеката: 112221- 67,1% стамбени, 123002 – 32,9% пословни.

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+2+Пс.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађ. линије од нове регулационе линије према ул. Вука Караџића је 3,0м. Удаљеност грађ. линије од нове регулационе линије према ул. Иве Бајазита је 3,0м. Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела: удаљење објекта од суседне кат. парцеле бр. 3447 КО Смедеревска Паланака I је мин. 2,50м за коју је достављена сагласност суседа бр.УОП-I:4753-2017 од 28.07.2017.год. и бр.ОУР-ОВ-4957/2017 од 08.09.2017.год. Удаљење објекта од суседне кат. парцеле бр. 3445 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: кота приземља објекта на равном терену не може бити нижи од коте нивелете јавног пута. Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од нулте коте објекта. 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 Вука Караџића и улице Иве Бајазита.

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.

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 оградe 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 к.п.бр. 6581 КО Смедеревска Паланка I и ул. Иве Бајазита к.п.бр. 3435 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.11.05-343346/1-2017 од 20.12.2017. 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: 2630 од 28.12.2017. 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: 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. 84/2016 од децембра 2017.године, урађено од стране предузећа за пројектовање грађевинарство и инжењеринг „ИЛИЋ И ОСТАЛИ”о.д., ул. Краља Петра I бр.88, Смед. Паланка. Одговорно лице пројектанта: Илић Зоран, Главни пројектант: Илић Зоран,дипл.инж.грађ. (лиценца бр.310 1359 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 овлашћењ.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић,дип.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић,дипл.правник