

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за имовинско - правне, стамбено – комуналне,
грађевинске и урбанистичке послове

Број : 353-40/2015-ХП/1

Датум: 07.09.2015 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 Снежане Јовановић из Смедеревске Паланке, ул. Влаје Песника бр.13 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 5807 КО Смедеревска Паланка 1, површине 561,0 м², за стамбени објекат спратности Пр+1, класе 111011, укупне БРГП (надземно) 299,50 м², ул. Влаје Песника бр.13, Смедеревска Паланка.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Идејно решење урадило предузеће за пројектовање,грађевинарство и инжењеринг,,ИЛИЋ И ОСТАЛИ” о.д. ул. Краља Петра I бр.188, Смедеревска Паланка, директор Зоран Д. Илић, дипл.инж.грађ. одговорни пројектант Зоран Д. Илић,дипл.инж.грађ. (лиценца бр.310 1359 03), за стамбени објекат Пр+1.

Катастарска парцела бр.5807 КО Паланка 1 припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат.парцеле се налази у ул. Влаје Песника 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 – 3, општој стамбеној целини, намењена становању средње густине.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Предметна кат. парцела бр. 5807 КО Паланка 1, површине 561,0 м², према копији плана бр. 953-1/2015-169 од 02.09.2015 године и према плану представља грађевинску парцелу. Минимална величина грађевинске парцеле породичног становања за слободно стојеће објекте мин. 300 м², за двојне објекте мин. 500 м² (2x250). Минимална величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за становање. Према плану регулације површина јавних намена из ППР регулациона линија парцеле према улици Влаје Песника, као и према планираној улици са северне стране парцеле се мења. На парцели има изграђен приземни објекат који се задржава.

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.

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.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објекта је збир површина и редукованих површина свих етажа објекта. За индекс изграђености парцеле рачунају се само надземне етаже објекта.

БРГП је површина спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под грађевинским елементима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

Спратност и висина објекта: максимална спратност објекта је до Пр+1+Пк. Тражена спратност објекта је Пр+1. По типу изградње објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи, односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Хоризонтална регулација и положај објекта: грађевинске линија је на регулацији улице Влаје Песника као и на регулацији улице са северне стране парцеле. Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

Удаљеност објеката од суседних ГП: удаљење објекта од суседне кат. парцеле бр.5805 са североисточне стране, износи минимално 1,50 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. 5808, са југозападне 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 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 односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса. Уз стамбене и пословне 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. 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 Влаје Песника као и са планиране улице са северне стране парцеле. 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, односно једну пословну јединицу, уколико је она мања од 70 м² површине.

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.

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. Влаје Песника (к.п.бр.5760/1) обезбеђен локацијом објекта.

Услови за електроенергетски прикључак: прикључење планираног објекта на електро мрежу извести према условима ЕД „Центар“ д.о.о. Крагујевац ЕД „Електроморава“ Смедерево, број: 130/2015 од 04.09.2015 године.

Услови прикључења на водоводну мрежу: прикључење водоснабдевања обезбедити према условима ЈКП,, Водовод“ из Смед. Паланке, број: 2239 од 04.09.2015 године

Услови прикључења на канализациону мрежу: прикључење на канализациону мрежу извести према условима ЈКП,, Водовод“ из Смед. Паланке, број: 2239 од 04.09.2015 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 датај 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 објект 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.67/2015 од 15.08.2015., урађено од стране предузећа за пројектовање, грађевинарство и инжењеринг, „ИЛИЋ И ОСТАЛИ” о.д. ул. Краља Петра I бр.188, Смедеревска Паланка, Одговорно лице пројектанта: Зоран Д. Илић, дипл.инж.грађ., Главни пројектант: Зоран Д. Илић, дипл.инж.грађ. (лиценца бр.310 1359 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.

Доставити: подносиоцу захтева, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страни Секретаријата, имаоцима јавних овлашћења.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић, дип.инж.арх.

М.П.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл.правник