

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-11203-LOCH-2/2016

Заводни број : 353-12/2016-ХП/1

Датум: 22.07.2016. 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 "Соко Штарк" д.о.о. огранак Паланачки Кисељак, Београд, ул.булевар Пека Дапчевића бр.29, поднетог преко пуномоћника Смиљана Лазића из Новог Сада, 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 детаљне регулације „Бање Паланачки Кисељак“ („Међуопштински службени лист “13/2004) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 6491/4 КО Смедеревска Паланка I, површине 14741 м2, за реконструкцију постојећег индустријског објекта бр.4 и доградњу новог индустријског објекта бр.2 спратности Пр, класе 125103, укупне БРГП (надземно) 390,87 м2 и индустријског објекта бр.3 спратности Пр+1, класе 125103, укупне БРГП (надземно) 448,46 м2, у ул. Јозефа Шульца, Смедеревска Паланка.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Предметна катастарка парцела на к.п.бр. 6491/4 КО Паланка I, се налази у зони која обухвата и регулише план детаљне регулације „Бање Паланачки Кисељак“, припада грађевинском земљишту осталих намена, зони привређивања у оквиру бање.

Катастарска парцела бр.6491/4 КО Паланка I се налази у ул. Јозефа Шульца у комплексу производних и пратећих објеката предузећа „Паланачки Кисељак“ са свим постојећим и

планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ПГР-а припада саобраћајницама 4. ранга.

Просторна зона: катастарска парцела се налази у урбанистичкој ЦЕЛИНИ II-Паланачки Кисељак, који обухвата централни део плана, БЛОК ПА-комплекс предузећа „Паланачки Кисељак“, ПОДЦЕЛИНА II-A3 и II-A4, намењена је производној делатности у комплексу предузећа „Паланачки Кисељак“. Површина овог блока је 3,7 хектара.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 6491/4 КО Паланка I, површине 14741 м², према копији плана бр. 952-04-17/2016 од 12.07.2016. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу у оквиру комплекса производних и пратећих објеката предузећа „Паланачки Кисељак“.

Постојећи објекти на парцели: на катастарској парцели има изграђених 13 објеката. У комплексу постоје производне хале, магацини, административне зграде, пратећи објекти и погони прераде и флаширање минералне воде.

Врста и намена објекта: доминантна намена је прерађивање – предузеће за прераду и флаширање минералне воде, са основним и допунским садржајем у оквиру објекта. Допунски садржај представљају пословне функције, које се развијају у издвојеном пословном објекту, са могућношћу јавног коришћења. Могућа је реконструкција, доградња и надградња административних објеката, реконструкција и доградња постојећег производног објекта и изградња нових објеката за проширење производних капацитета, управе и администрације.

Еколошки капацитет зоне је изразито осетљив па свака интервенција у простору мора бити строго контролисана и под стручним надзором.

Тип објекта: могућа је изградња у виду јединственог објекта или више функционалних повезаних целина.

Категорија објекта: В – наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу и тд.

Класификација објеката: 100% индустријски, класификациони број 125103.

Индекс заузетости парцеле: максимални индекс заузетости блока максимално 25% .

Индекс изграђености: индекс изграђености подцелине максимално 0,45.

Спратност и висина објекта: доминира нижа спратност. Спратност производних објеката (Пв, Пв+дел.1; Пв+1; П+1), зависи од технологије прераде и флаширања минералне воде. Спратност непроизводних објеката није већа од П+1. Спратност помоћних објеката (портир, ТС, и сл..) је П. Тражена спратност објекта је Пр и Пр+1.

Хоризонтална регулација и положај објекта: постојеће грађевинске линије према прилазној саобраћајници к.п.бр.6606 КО Паланка, према бањском парку и према зони изворишта (Блок П.Ц) се задржавају без измене.

Удаљеност објеката од суседних ГП: удаљеност објекта од бочног границе парцеле износи минимално 5,0 м. Објекат може имати испаде на фасади према важећем правилнику.

Вертикална регулација: кота приземља производних објеката у односу на прилазну саобраћајницу према захтевима технолошког процеса. Кота приземља осталих објеката може бити максимално 0,20 м виша од коте прилазне саобраћајнице.

Минимална међусобна удаљеност објеката: минимално растојање од објекта на суседним кат. парцелама је условљена удаљеношћу објеката од границе парцеле и износи мин. 10,0 м.

Услови за изградњу других објеката на парцели: изградња је могућа у виду више функционално повезаних грађевинских целина. Укупна поршина свих објеката на парцели не може бити већа од дозвољених индекса заузетости изграђености парцеле. Међусобна удаљеност објеката на парцели мора бити у складу са технолошким или безбедносним условима, и износи $1/3$ висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.

Приступ објекту и паркирање возила: колски прилаз производним објектима је са интерне саобраћајнице у оквиру комплекса. Остали објекти имају двојни приступ (из комплекса и изван комплекса). Пешачки прилаз осталим (административним) објектима је могућ и из бањског парка.

У захвату целине П „Паланачки Кисељак“, у оквиру сопствене парцеле, планиран је пролазни паркинг за аутовозове капацитет 7 паркинг места, као и паркинг простор за солотерна возила капацитет 20 паркинг места и паркинг путничких аутомобила капацитета 32 паркинг места. Унутар комплекса организовати противпожарни пут, према одговарајућим прописима.

Етапност реализације: није тражена етапна изградња објекта.

Ограђивање парцеле: ограда парцеле може бити транспарентна или непровидна, минималне висине 1,60 м а максимално до 2,20 м. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса. Могуће је и ограђивање појединих садржаја и постројења посебном оградом, у складу са противпожарним или безбедносним условима. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

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. Јозефа Шуца, обезбеђен локацијом објеката.

Услови за електроенергетски прикључак: прикључење планираног објекта на електро мрежу извести према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Крагујевац, Огранак Смедерево, погон Смед. Паланкиа број: 058/2016 од 19.07.2016 године.

Услови прикључења на водоводну мрежу: прикључење водоснабдевања обезбедити према условима ЈКП „Водовод“ из Смед. Паланке, од 19.07.2016. године.

Услови прикључења на канализациону мрежу: прикључење на канализациону мрежу извести према условима ЈКП „Водовод“ из Смед. Паланке, од 19.07.2016. године.

Услови Телеком Србије: извести према условима „Телеком Србија“, а.д., Регија Београд, Извршна јединица Смедерево, број: 267420/2-2016 од 15.07.2016.године.

Улови прикључења на гас: према условима ЈП “СРБИЈАГАС” бр. ОР069/16 (500/16) од 20.07.2016. године.

Услови за ванредне ситуације: извести према условима Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Смедереву 09/28 број 217-7120/16 од 13.07.2016.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

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. 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

Комплекс производних објеката предузећа „Паланачки кисељак“ налази се у ужој зони заштите изворишта. **За изградњу, доградњу или реконструкцију објеката инвеститор је дужан да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу планираног објекта, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“, бр.135/04 и 36/09).**

Процент зелених површина на парцели мора бити минимално 20% на нивоу целине.

Режим заштите, контроле и експлоатације минералне воде спроводити у складу са Законом о водама.

Парцела на којој је објекат припада 8 МКС. Обавезна је примена важећих сеизмичких прописа, при изградњи нових објеката.

Саставни део локацијских услова чине Идејно решење бр. Е-14/2016 од маја 2016.год., урађено од стране предузеће „ENKONS” д.о.о., ул. Данила Киша 25/2а, Нови Сад. Одговорно лице пројектанта: Снежана Завишић, Главни пројектант: Горан Говедарица, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 1452 03), урађено у складу са наведеним планским документом.

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.

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, таксиран са 500 дин. општинске административне таксе.

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

обрађивач

Јована Пантелејић, дип.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл.правник