

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број предмета: ROP-SPA-461-LOC-1/2016

Заводни број : 353-01/2016-ХИИ/1

Датум: 22.03.2016. 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, Кумодрашка бр.249, поднетог преко пуномоћника Божура Стојића из Ниша, 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 индустријски објекат спратности Пр, класе 125103, укупне БРГП (надземно) 235,80 м², у ул. Јозефа Шульца, Смедеревска Паланка.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Предметна катастарска 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 IIА-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. 952-04-1/2016 од 18.02.2016. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу у оквиру комплекса производних и пратећих објеката предузећа „Паланачки Кисељак“. На катастарској парцели има изграђених 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. По типу изградњи објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи.

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.

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 II.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 II „Паланачки Кисељак“, у оквиру сопствене парцеле, планиран је пролазни паркинг за аутобусове 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 Услови је идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајни услови: директан приступ на ул. Јозефа Шуца, обезбеђен локацијом објекта.

Услови за електроенергетски прикључак: прикључење планираног објекта на електро мрежу извести према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Крагујевац, Огранак Смедерево, број: 024/2016 од 03.03.2016 године.

Услови прикључења на водоводну мрежу: прикључење водоснабдевања обезбедити према условима ЈКП „Водовод“ из Смед. Паланке, од 21.03.2016. године.

Услови прикључења на канализациону мрежу: прикључење на канализациону мрежу извести према условима ЈКП „Водовод“ из Смед. Паланке, од 21.03.2016. године.

Услови Телеком Србије: извести према условима „Телеком Србија“, а.д., Регија Београд, Извршна јединица Смедерево, број: 65478/2-2016 од 23.02.2016.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

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, котроле 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.91-0/BNN од фебруара 2016.год., урађено од стране предузеће д.о.о. „BNN-INGPRO-ПРОЈЕКТ”, Ниш. Одговорно лице пројектанта: Божур Стојић, дипл.инж.грађ., Главни пројектант: Никола Стојић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 L391 12), 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