

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број : 353-27/2015-ХП/1

Датум: 19.06.2015 год.

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 Србијанке Миклошић из Смедеревске Паланке, ул. Златиборска бр.75 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 6320/64 КО Смедеревска Паланка 1, површине 498 м<sup>2</sup>, за породично стамбени објекат, класе 111011, укупне БРГП (надземно) 85,12 м<sup>2</sup>, у ул. Баштованска бр.б.б. ( кп.бр.6320/30), Смедеревска Паланка.

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА**

Идејно решење урадило је предузеће за грађевинске, грађевинско-занатске, инсталатерске, инжењеринг послове и трговину „ДУКИНГ”, ул. Бранка Радичевића бр.8, Смедеревска Паланка, директор Александар Вучковић, одговорни пројектант Дарко Јосифовић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 23 78 03), за породично стамбени објекат.

Катастарска парцела бр.6320/64 КО Паланка 1 припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат.парцеле се налази у ул. Баштованска (кп.бр.6320/30) 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 – 1, општој стамбеној целини, намењеној становању високе густине.

**Услови за формирање грађевинске парцеле:** Предметна кат. парцела бр. 6320/64 КО Паланка 1, површине 498 м<sup>2</sup>, према копији плана бр. 953-1/2015-92 од 10.06.2015 године и према плану представља грађевинску парцелу. На катастарској парцели нема изграђених објеката. Минимална величина грађевинске парцеле вишепородичног становања је за слободно стојеће објекте мин. 600 м<sup>2</sup>, за двојне објекте у прекинутом низу мин. 500 м<sup>2</sup>, за објекте у непрекинутом низу мин. 400 м<sup>2</sup>. Минимална величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за становање високих густина. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улици Баштованској (кп.бр.6320/30) је непромењена. Најмања ширина фронта вишепородичног становања грађевинске парцеле износи код слобоностојећих објеката 20 м, објекти у прекинутом низу 15 м а у непрекинутом низу 14 м.

**Врста и намена објекта:** Претежна намена објеката у овој зони је становање високих густина са пословањем у приземљу. Могуће пратеће намене су објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), спорт и рекреација. 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. Дозвољена је изградња стамбеног објекта, стамбеног-пословног објекта, пословно стамбеног објекта, пословног објекта. Тражена намена објеката је породично стамбени објекат. 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.

**Категорија објекта:** А – издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле викендице до 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС).

**Класификација објекта:** 100% стамбени, класификациони број 111011.

**Индекс заузетости парцеле:** Није дефинисан за парцеле вишепородичног становања у овој просторној целини.

**Индекс изграђености:** Максимални коефицијент изграђености 3,2.

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 П+4+Пк. Тражена спратност објекта је приземље. Објекат може имати подрум уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Подземне етажe се изузимају приликом израчунавања индекса изграђености. По типу изградње објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи, односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле. Објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу се градити уколико се прибави писмена сагласност суседа да се објекат може поставити на међу.

**Хоризонтална регулација и положај објекта:** удаљеност грађевинске линије од постојеће регулационе линије улице Баштованске је минимално 5,0 м. Испади на објекту према одговарајућим правилницима.

**Удаљеност објеката од суседних ГП:** Удаљење објекта од бочних ивица парцеле код објеката у низу мин. 3,0 м, у прекинутом низу мин. 4,0 м, код слободностојећих 4,0 м. Удаљеност објекта према кп.бр.6320/63 могуће је 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:** удаљење од суседних објеката у непрекинутом низу 0 м, у прекинутом низу минимално 4 м, код слободностојећих минимално 1/2 м висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на 1/4 висине уколико објекти на наспрамним бочним странама не садрже отворе на просторијама за становање. Удаљеност не може бити мања од 4,0 м, уколико један од зидова објеката садржи отворе за дневно осветљење.

**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 (исте или компатибилне намене) до потпуног искоришћена парцеле у границама дозвољених индекса. Минимално међусобно растојање оваквих објеката на истој парцели је мин. 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 5,0 м. Такође се могу градити помоћни објекти на парцели (гаража и сл.) максималне спратности Пр+0. Помоћни објекти могу бити на удаљености од 1,5 м од суседа или евентуално на граници парцеле, уз сагласност суседа. Габарити помоћних објеката улазе у обрачун

степен изграђености и заузетости. Минимална удаљеност помоћних објеката од границе суседне парцеле је 1,5 м. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

**Приступ објекту и паркирање возила:** пешачки и колски приступ објекту је директан, са улице Баштованска (кп.бр.6320/30). 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 м<sup>2</sup> пословног простора. Од потребног броја паркинг места 60% планирати за гаражирање.

**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 ограде може ићи до висине од 0,9 м.

**Етапност реализације:** није тражена етапна изградња објекта.

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. Баштованска (кп.бр.6320/30), 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: 082/2015 од 11.06.2015 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: 1094 од 12.06.2015 године.

## ПОСЕБНИ УСЛОВИ

**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:**  
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 објекат 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.

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 овлашћењ.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић, дип. инж. арх.

М.П.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл. правник