

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-6579-ЛОСА-7/2018

Заводни број : 353-25/2018-ХП/1

Датум: 14.06.2018. 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 ГП "SYMENCO", ул. Бранка Радичевића бр.5, Смедеревска Паланка, поднетог преко пуномоћника Милосављевић Ивана из Смед. Паланке, за издавање измене 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, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015, 114/15 и 117/2017), Плана генералне регулације за Смедеревску Паланку (Мсл.бр. 16/2013) начелник Вељко Михајловић по овлашћењу начелника Општинске управе Општине Смедеревска Паланка (број 20-4/18-01/1 од 01.06.2018. год.) доноси :

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 3412 КО Смедеревска Паланка I, површине 657,00м², за изградњу пословно-стамбеног објекта, спратности Пр+2, категорије Б, класификационог броја 122011 и 112212 укупне БРГП (надземно) 686,53м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 3412 КО Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази у ул. Раде Шишковић бб к.п.бр. 3413/2 КО Паланка I и ул. Нова к.п.бр. 2260/5 КО Паланка I са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ПГР-а припада саобраћајницама 3. ранга.

Просторна зона: катастарска парцела се налази се у ЗОНИ I - ЗОНА ЦЕНТРА, ЦЕЛИНА I-1 општа стамбена, намењена је становању високих густина.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 3412 КО Паланка I, површине 657,00м², према копији плана бр. 952-04-46/2018 од 06.06.2018. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина парцеле за становање високих густина, за слободностојеће објекте мин. 600 м², ширина фронта 20 м, за објекте у прекинутом низу мин. 500 м², ширина фронта 15 м, и за објекте у непрекинутом низу мин. 400 м², ширина фронта 14 м. Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје је иста као и за становање високих густина. Према плану регулације површина јавних намена из ППР регулациона линија парцеле према улици Раде Шишковић бб к.п.бр. 3413/2 КО Паланка I и ул. Нова к.п.бр. 2260/5 КО Паланка I се мења. Аналитичко-геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака за ул. Раде Шишковић Т1103 (у-7497240,01; х-4913832,25) и Т1145 (у-7497309,66; х-4913891,93), и попречним профилима саобраћајница (48-48) ширине 10,5 м и координатама темених тачака за ул. Нова Т1049 (у-7497161,30; х-4914055,87) и Т1145 (у-7497309,66; х-4913891,93), и попречним профилима саобраћајница (46-46) ширине 11,0м.

Постојећи објекти: на предметној парцели нема изграђених објеката.

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 пословни-стамбени 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.

Категорија објекта: Б.

Класификација објеката: 122011-61% и 112212, 39% .

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.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије је мин. 5,0 м од регулационе линије ул. Раде Шишковић бб к.п.бр. 3413/2 КО Паланака I као и мин. 5,0 м од регулационе линије ул. Нова к.п.бр. 2260/5 КО Паланака I .

Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела: објекат је постављен на удаљеност од 2,0м од суседне кат. парцеле бр. 3410 КО Паланка I за коју је достављена сагласност суседа бр. УОП: 48/2017 од 05.01.2017.год., и бр. УОП:139/2017 од 23.01.2017.год. Удаљеност објекта од суседне кат. парцела бр. 3411/1 КО Паланка I износи мин. 4,0м.

Минимална међусобна удаљеност објеката: минимално растојање од објеката на суседним кат. парцелама мора бити 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 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 П+0, на удаљености од 1,5м од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле 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. 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 објекту је директан са улице Раде Шишковић бб к.п.бр. 3413/2 КО Паланака I као ул. Нова к.п.бр. 2260/5 КО Паланака I. 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 корисне површине. Од потребног броја паркинг места 60% планирати за гаражирање.

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 Услови је идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Саобраћајни услови: директан приступ на ул. Раде Шишковић бб к.п.бр. 3413/2 КО Паланака I као ул. Нова к.п.бр. 2260/5 КО Паланака I, обезбеђен локацијом објеката.

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: 11.05-146228/2-2018 од 13.06.2018. 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: 1412 од 30.05.2018. године.

Услови Србијгас: извести према условима ЈП „СРБИЈАГАС“ Нови Сад, Регионална јединица Београд, број: ОР146/18 (468/18) од 29.05.2018. 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: 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.

Саставни део локацијских услова чине Идејно решење бр. И-04-04/2018 од 27.04.2018. године, урађено од стране предузећа пројектни биро „Студио Милосављевић“, ул. Радмиле Шишковић бр. 21, Смедеревска Паланка. Одговорно лице пројектанта: Иван Милосављевић. Главни пројектант: Иван Милосављевић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 П505 17), 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 ти 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 овлашћења.

обрађивач

Јована Пантелејић, дипл. инж. арх.

НАЧЕЛНИК

Вељко Михајловић