

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-234-LOC-2/2018

Заводни број : 353-4/2018-ХП/1

Датум: 14.02.2018. 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 "Божић" д.о.о из Смедеревске Паланке, ул. Трг Хероја бр.4, поднетог преко пуномоћника Илић Зорана из Смед. Паланке, за издавање 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), и на основу Плана генералне регулације за Смедеревску Паланку (Мсл.бр. 16/2013) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 2750 КО Смедеревска Паланка I, површине 801,00 м² за изградњу стамбеног објекта, спратности Пр, категорије Б класификационог броја 112221 и 122011, укупне БРГП (надземно) 149,60м².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Катастарска парцела бр. 2750 КО Смедеревска Паланка I припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат. парцела се налази у ул. Главашева к.п.бр. 6578/1 КО Смедеревска Паланка I са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ПГР-а ул. Главашева припада саобраћајницама на правцу државног пута II реда.

Просторна зона: катастарска парцела се налази се у ЗОНИ III-РАДНА ЗОНА, ЦЕЛИНА III-3-Ивак радна зона и робна пијаца, намењена комерцијалним делатностима.

Услови за формирање грађевинске парцеле: предметна кат. парцела бр. 2750 КО Смедеревска Паланка I, површине 801,00м², према копији плана бр. 952-04-8/2018 од 05.02.2018. године и према плану представља постојећу грађевинску парцелу. Минимална величина грађевинске парцеле комерцијалних делатности је за слободностојеће објекте мин. 400 м². Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за слободностојеће комерцијалне објекте је 15,0 м. Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улице Главашева се мења. Аналитичко – геодетски елементи нове регулације су дати координатама темених тачака Т264 (у-7495854,47; х-4914045,32) и Т215 (у-7495701,23; х-4914131,30), и попречним профилима саобраћајница (25-25) ширине 14,5м.

Постојећи објекти: на катастарској парцели нема изграђених објеката.

Врста и намена објекта: Основна намена парцеле су комерцијалне делатности, првенствено услужне, занатске и трговинске делатности. Могуће пратеће намене су све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило и становање. Однос основне намене према осталим наменама - преко 70% на нивоу просторне целине. На појединачним парцелама у оквиру целина, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили животну средину и основну намену простора. Комерцијална намена ни на који начин не сме да угрожава становање и околину буком, испарењима, вибрацијама, емитовањем било каквих штетних материја моторних уља, детерџената и сл.

Тражена намена објекта је стамбени објекта.

Тип објекта: по типу изградњи објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи, односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Категорија објекта: Б.

Класификација објеката: 112221- 91,6%, 122011– 8,4% .

Индекс заузетости парцеле: максимално 60%. У случају изградње објеката 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 објекте комерцијалних делатности и објекте компатибилних намена.

Спратност и висина објекта: Максимална спратност објекта је до Пр+1+Пк. Тражена је приземље.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађ. линије од планиране регулационе линије ул. Главашева је 10,0м. Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

Удаљеност објекта од суседних грађевинских парцела: удаљење објекта од било које суседне кат. парцеле износи минимално 2,50 м. Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи минимално 4,0 м, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Минимална међусобна удаљеност објеката: минимално $1/2$ висине вишег објекта, али не мања од 4,0 м.

Услови за изградњу других објеката на парцели: уз комерцијалне објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за ове објекте. Помоћни објекти су спратности до Пр+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 1,5 м од границе суседне парцеле.

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 (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 м, савладава се унутар објекта. 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 парцели је директан, са улице Главашева.

Паркирање возила: паркирање и гаражирање возила се обезбеђује у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу једно паркинг место на 70м² бруто грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу, уколико је она мања од 100м² површине или једно паркинг или гаражно место на један стан односно једно место на 70м² корисне површине.

Ограђивање парцеле: грађевинске парцеле комерцијалних објеката се не ограђују.

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. Главашева к.п.бр. 6578/1 КО Смедеревска 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: 83.4-0.0-Д.11.05-40154/2-2018 од 12.02.2018. 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: 264 од 08.02.2018. године.

Услови мере заштите од пожара: објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09 и 20/15).

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: 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: 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. 03/2018 од јануара 2018.године, урађено од стране предузећа за пројектовање грађевинарство и инжењеринг „ИЛИЋ И ОСТАЛИ“ о.д., ул. Краља Петра I бр.88, Смед. Паланка. Одговорно лице пројектанта: Илић Зоран, Главни пројектант: Илић Зоран, дипл.инж.грађ. (лиценца бр.310 1359 03), 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 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, таксиран са 500 дин. општинске административне таксе.

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

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић, дип. инж. арх.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл. правник