

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА СМЕДЕРЕВСКА ПАЛАНКА

ОПШТИНСКА УПРАВА

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

Број : 353-31/2015-ХП/1

Датум: 09.07.2015 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 Драгице Петковић Милићевић из Смедеревске Паланке, ул. Шулејићева бр.1 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 4593 и 6588 КО Смедеревска Паланка 1, површине 24159 м2 и 51547 м2, укупно 75706 м2, за пословни објекат Пр и Пр+1 – локал Л-9, класе 123001, укупне БРГП (надземно) 627,44 м2, ул. Вука Караџића бр.125/ж, Смедеревска Паланка.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Идејно решење урадила је фирма „ТЕРМОДЕКС”, Смедеревска Паланка, директор Драган Антић, одговорни пројектант Милан Радовановић, дипл.инж.арх. (лиценца бр.300 Л995 13), за пословни објекат Пр и Пр+1- локал Л-9.

Катастарска парцела бр.4593 и 6588 КО Паланка 1 припада грађевинском земљишту осталих намена. Предметна кат.парцеле се налази у ул. Вука Караџића са свим постојећим и планираним инфраструктурним мрежама. По категоризацији ППР-а припада саобраћајницама 2. ранга и налази се у ЗОНИ I – здравство, школство, дечија и социјална заштита, припада просторној ЦЕЛИНИ I–1, болничког комплекса, намењена правилу грађења комерцијалне делатности.

Услови за формирање грађевинске парцеле: Предметна кат. парцела бр. 4593 и 6588 КО Паланка 1, површине 24159 м² и 51547 м², према копији плана бр. 953-1/2015-111 од 06.07.2015 године и према плану к.п.бр.4593 представља грађевинску парцелу а к.п.бр.6588 представља јавну саобраћајницу. Пема типу објекти се могу градити као слободностојећи. Минимална величина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте мин. 400 м². Према плану регулације површина јавних намена из ПГР регулациона линија парцеле према улици Вука Караџића се мења. На парцели к.п.бр.4593 има изграђених објеката.

Врста и намена објекта: претежна намена објекта у овој зони је комерцијалне делатности (првенствено услужне, занатске и трговинске делатности). Могуће пратеће намене су све услужне делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреацију, зеленило и становање. Однос основне намене према осталим наменама преко 70% на нивоу просторне целине. Тражена намена објеката је услужна делатност. Забрањена је изградња објеката у оквиру комплекса која би могле да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика). Комерцијална намена ни на који начин не сме да угрожава становање и околину (бука, испарења, вибрација, било какве штетне материје – моторна уља, детарџенти.....)

Тип објекта: по типу изградњи објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи.

Категорија објекта: Б – зграде за трговину на велико и мало до 400 м² и П+1

Класификација објеката: 100% пословни, класификациони број 123001.

Индекс заузетости парцеле: Максимални степен заузетости 50%.

Индекс изграђености: Није дефинисан за комерцијалне делатности.

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 Пр+1+Пк. Тражена спратност објекта је П+1. Висина објекта до коте слемена максимално 12,0 м. По типу изградње објекат се на грађевинској парцели гради као слободностојећи, односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Хоризонтална регулација и положај објекта: удаљеност грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију је мин. 5,0 м. Испади на објекту - према одговарајућим правилницима.

Удаљеност објеката од суседних ГП: Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 2,50 м. Најмања удаљеност објеката на парцели до објекта на суседним парцелама износи минимално 4,0 м.

Вертикална регулација: кота приземља објеката на равном терену не може бити нижи од коте нивелете јавног пута. Кота приземља може бити највише 1,20 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: минимална међусобна удаљеност објеката у комплексу износи минимално 4,0 м, односно минимално половину висине вишег објекта (потрбно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Услови за изградњу других објеката на парцели: Уз комерцијалне објекте, у овину грађевинске парцеле у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратеће делатности, уз поштовање правила правила изградње прописаних за ове објекте. Помоћни објекти су спратности до П+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 1,50 м од границе суседне парцеле.

Приступ објекту и паркирање возила: пешачки и колски приступ објекту је директан, са улице Вука Караџића. Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује у оквиру сопствене грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70 м² бруто грађевинске површине или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 100 м² бруто површине, односно у складу са потребама запослених и технолошког процеса. Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена.

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. Вука Караџића, обезбеђен локацијом објеката.

Услови за електроенергетски прикључак: прикључење објекта на електро мрежу је изведена према условима ЕД „Центар“ д.о.о. Крагујевац ЕД „Електроморава“ Смедерево, бр.093/2015 од 08.07.2015.

Услови прикључења на комуналну инфраструктуру: услови за прикључење на градски водовод и прикључење на градску канализациону мрежу је изведен према условима ЈКП, „Водовод“ из Смед. Паланке, бр.1224 од 08.07.2015.

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 овлашћења.

ОБРАЂИВАЧ

Јована Пантелејић, дип. инж. арх.

М.П.

НАЧЕЛНИК

Мирослава Возић, дипл. правник

