

Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА КУЧЕВО  
Одељење за привреду и  
имовинско-правне послове  
Број: 350- 87/15-02  
Датум: 20.01.2015.године.  
Кучево

Општинска управа Кучево-Одељење за привреду и имовинско-правне послове решавајући по захтеву Живковић Светислава из Раброва, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гл. РС", бр. 72/09, 81/09 -исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Службени гласник РС", бр.22/15) члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15) и Плана генералне регулације за делове насељених места Раброво, Мустапић, Велика Бресница и Мала Бресница са индустријским зонама ("Службени гласник општине Кучево", бр. 11/13) издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбеног објекта на КП бр. 310 КО Раброво

#### 1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 310 КО Раброво  
Површина катастарске парцеле: 480м<sup>2</sup>

#### 2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбена зграда са једним станом  
Класификациони број: 111011  
Категорија: А

#### 3. БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 202,82м<sup>2</sup>

#### 4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:

КП бр. 310 КО Раброво налази се у обухвату Плана генералне регулације за делове насељених места Раброво, Мустапић, Велика Бресница и Мала Бресница са индустријским зонама ("Службени гласник општине Кучево", бр. 11/13) –Зона II: Зона центра насеља

#### 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА:

##### 5.1. Правила грађења за становање у зони центра насеља и ширег центра насеља Основна намена објекта:

Становање средњих густина са пословањем у приземљу.

##### Врста и намена објекта који се могу градити- могуће пратеће намене:

становање, спорт и рекреација, објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

Овакви садржаји се могу се 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.

Однос пословне намене према стамбеној на нивоу целине износи 49% : 51%.

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део стамбене целине и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целину у којој се налазе.

Комерцијални садржаји обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице) и сл.

**Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:**

Намене објеката чија градња је забрањена у овој зони: све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За све делатности које могу угрозити животну средину, предвиђена је израда одговарајућих еколошких анализа у складу са важећим законским прописима.

**Тип изградње:**

слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

у непрекинутом низу- објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

На местима где се врши реструктуирање постојећих објеката средњих густина у објекте високих густина објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу се градити уколико се прибави писмена сагласност суседа да се објекат може поставити на међу.

**Величина грађевинских парцела:**

Простор за становање (ниво парцеле) 100% површине

Простор за централне функције (ниво парцеле) 100% површине

Однос становања и делатности на нивоу целине 51% : 49%

нивоу целине

**Величина грађевинске парцеле за становање средње густине**

за слободностојеће објекте Мин. 500 m<sup>2</sup>

за објекте у прекинутом низу Мин. 400 m<sup>2</sup>

за објекте у непрекинутом низу у мин. 300 m<sup>2</sup>

за објекте у непрекинутом низу у мин. 300 m<sup>2</sup>

за објекте у непрекинутом низу у мин. 300 m<sup>2</sup>

непрекинутом низу

**Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје мин. 600 m<sup>2</sup>**

**Ширина фронта:**

Најмања ширина фронта вишепородичног становања грађевинске парцеле износи:

слободностојећи објекат .....20 m

објекат у прекинутом низу ..... 15 m

непрекинут низ ..... 14 m

Дозвољени индекси земљишта (на парцели) не урачунавајући подземне етажне:

Индекс изграђености макс. 2.4

Уређене зелене површине на парцели мин. 15%

**површине**

**Грађевинска линија:**

Грађевинске линије су одређене планом и приказане на графичком приказу бр. 7. (а-ц : "УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА". За објекте код којих није графички одређивана грађевинска линија на овом графичком прилогу она је идентична са постојећом грађевинском линијом објекта.

За теретна возила уколико не постоји могућност другог прилаза парцели против пожарног возила (објекат се налази даље од 25,0 m од коловоза) приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом и пасажом минималне ширине 3.5 m и минималне висине 4.5m. На парцелама са не стамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

#### **Паркирање:**

Паркирање возила за сопствене потребе власници стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Паркирање и гаражирање возила пословања је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70m<sup>2</sup> корисне површине.

#### **Архитектура:**

Приликом изградње нових целина посебну пажњу у визуелном обликовању треба посветити усклађивању хоризонталне и вертикалне регулације.

#### **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 до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Могућа је изградња помоћних објеката (гаража и сл. ) максималне спратности П+0. Помоћни објекти могу бити на удаљености од 1,5m од суседа или евентуално на граници парцеле али уз сагласност суседа.

#### **Ограђивање:**

Објекти вишепородичног становања и пословних објеката се могу ограђивати, осим када су на већим парцелама унутар слободних површина са пејзажним карактеристикама, ван урбаних целина и већих блоковских површина.

За давање урбанистичких услова, поред правила уређења и грађења, потребно је користити и „општа правила изградње објеката“, као и услове у поглављу 3.5. „УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА“.

### **6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

6.1. За КП бр. 310 КО Раброво нема израђен план подземних водова и инсталација, а што је потврђено, потврдом РГЗ број: 956-01-1/2016 од 06.01.2016.године.

6.2. Електроинсталације:

- Услови за пројектовање и прикључење број: УП 1/16 од 12.01.2016.године

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење: Напајање објекта ће се вршити преко постојећег мерења.

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV; једновремена ангажована снага 17,25 kw; фактор снаге >0,95; максимално ангажована снага 17,25 kw.

- Место прикључења на систем: Из ТС 10/0,4 Раброво 6 снаге 630 KVA, бр. 350007. Прикључак објекта извршен је са НН надземне мреже каблом типа X00/0-А 4x16мм<sup>2</sup> са најближег дистрибутивног стуба.

6.3. Водовод:

**Положај објекта на парцели:**

Удаљеност објекта од регулационе линије (улица Војводе Дулета) је 7,00м

**Удаљења од суседних објеката**

у непрекинутом низу		0 m
у прекинутом низу	минимум	4m
слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта

**Удаљења од бочних ивица парцеле**

први и последњи објекат у	мин.	3m
низу		
у прекинутом низу	мин.	4m
слободностојећи	мин.	1/2 висине објекта

Одстојања из табеле су обавезујућа осим у случају да услови из табеле прелазе следеће минималне вредности:

Растојање основног габарита (без испада) **вишепородичног стамбеног** објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,0 m.

За изградњене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

**Спратност и висина објеката:**

<b>Спратност објеката</b>		до П+2+ПК
<b>Висина објеката</b>		метара
до коте слемена	максимално	15.0 m
до коте венца	максимално	11.6 m

Максимална **висина надзатка** подкровне етаже износи 1,60 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају. У случају изградње поткровља могућа је изградња само једног поткровља;

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава у оквиру подручја где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Приликом израчунавања индекса изградњености изузети подземне етаже.

**Кота приземља у односу на ниво јавног пута**

- одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:
- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0 m од коте тротоара.

**Излаз на јавну саобраћајницу:**

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине 3,5m.

- Потврда МЗ Раброво од 07.01.2016. године.
- На КП бр. 310 КО Раброво постоји прикључак на водоводну мрежу насеља.

**6.4. Фекална канализација:**

Обезбедити септичку јаму за коју је инвеститор у обавези да поднесе посебан захтев под посебним условима уз сагласност комуналног инспектора на локацију и уз одговарајућу техничку документацију.

**6.5. Саобраћај:** Прикључак на јавну саобраћајницу је преко парцеле инвеститора КП бр.310 КО Раброво.

**7. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА:** За потребе планиране изградње предметног објекта потребно је уклањање-рушење постојећег стамбеног објекта на КП бр. 310 КО Раброво.

**8. РОК ВАЖЕЊА:** Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења

грађевинске дозволе у складу са овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

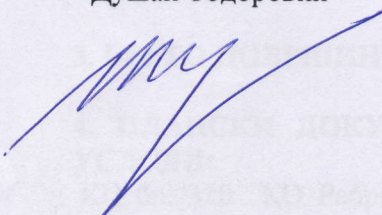
**9. ЕНЕРГЕТСКА СВОЈСТВА:** Објекат пројектовати и градити у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр.61/11)

**10. Саставни део локацијских услова је Идејно решење број: ИДР-04-08/15 од августа 2015. год израђено од стране ПБ"ПЕРИЋ" Пожаревац одговорног пројектанта Драгана Перића дипл. грађ. инж.**

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Кучево у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Услове доставит:  
Подносиоцу захтева  
Архиви

Обрадио  
Душан Тодоровић



Руководилац одељења  
Гордана Марић

