

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА КУЧЕВО
Одељење за привреду и
имовинско-правне послове
Број: 353- 11/15-02
Датум: 07.07.2015.године.
Кучево

Општинска управа Кучево-Одељење за привреду и имовинско-правне послове решавајући по захтеву **Стокић Мирка из Кучева**, 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) и Плана детаљне регулације „Заштита слива реке Пек са вишенаменским акумулацијама и изградња малих хидроелектрана“ ("Службени гласник општине Кучево", бр. 5/15) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбеног објекта на КП бр. 1160 КО Сена

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 1160 КО Сена
Површина катастарске парцеле: 2373м²

2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

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

3. БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 111,57м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ: КП бр. 1160 КО Сена налази се у обухвату Плана детаљне регулације „Заштита слива реке Пек са вишенаменским акумулацијама и изградња малих хидроелектрана“ ("Службени гласник општине Кучево", бр. 5/15) – становање ниске густине.

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

5.1. Планиране намене површина

Врсте и намене објеката планиране на грађевинском земљишту:

- становање (вишепородично и породично),
- мешовито пословање (трговинске, занатске и услужне делатности) са становањем,
- радне зоне (производња, привреда, комерцијалне делатности)
- инфраструктурни и комунални објекти

5.2. Излаз парцеле 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 колског прилаза оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5 m.

Ако се колски прилаз користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле или као засебна парцела.

Ако се користи за повезивање са јавном саобраћајницом две или више грађевинских парцела или грађевинског комплекса, формира се као приступна саобраћајница, на засебно издвојеној парцели, ширине 6,0 m са окретницом прописаном за меродавно ватрогасно возило уколико се завршава слепо.

Колски прилаз или приступна саобраћајница рачуна се од прикључка на коловозну површину јавног пута са коловозом као на јавном путу и са коловозном конструкцијом за осовински притисак за меродавно возило (минимално 5 t)

5.3. Становање

Објекти за становање могу се градити само у брањеном подручју од поплава и небрањеном подручју уколико се налазе ван линије плављења за стогодишњу воду која је прорачуната Студијом.

У оквиру намене становања могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања) и
- Објекти у функцији туризма и спортски комплекси (смештајни: бунгалови, мотели, кампинг плацеви, продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона, ресторани, кафеи, отворени и затворени базени, купалишта, игралишта итд.
- пословни објекти (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања)
- економски објекти за потребе руралног становања
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене

Могуће пратеће намене: трговинске, занатске, услужне делатности, јавне намене, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

5.4. Пословање као део других намена

Пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Могућа је изградња и искључиво пословног објекта на парцели од минимално 600 m².

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

На парцелама већим од 600 m², могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање;

На парцелама преко 800 m², могуће је развијати делатности мале привреде и пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Све делатности и услуге се морају обављати у објектима.

- * појединачни садржаји у ткиву; и
- * комерцијални и пословни комплекси у привредним зонама.

5.5. Пословање у радној зони

Објекти производње, који својим капацитетом превазилазе властите потребе домаћинства и који на било који начин могу да утичу на начин живота у непосредном окружењу, морају се градити у, за то посебно издвојеним просторима (радним зонама) или у ободном делу грађевинског подручја на довољном растојању од суседних објеката других намена на које, евентуално, могу да имају

утицаја.

Комплекси у радним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно-комерцијални комплекси у које спадају и комплекси посебне намене.

Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Производни комплекси су већи производни погони, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним привредним активностима: грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и др..

Комерцијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са доминантном комерцијалном наменом. Они могу бити у оквиру осталих компатибилних намена, али најчешће су то комерцијални и пословни објекти у склопу привредних зона, дуж примарних саобраћајница: мегамаркети, складишта, дистрибутивни центри, и сл.

5.6. Величина грађевинских парцела

- породичног становања
- слободностојећи објекат је $450,0 \text{ m}^2$
- објекат у прекинутом низу је $400,0 \text{ m}^2$
- објекат у непрекинутом низу је $350,0 \text{ m}^2$
- руралног становања (са економским двориштем)
- слободностојећи објекат је $800,0 \text{ m}^2$
- објекат у прекинутом низу је $650,0 \text{ m}^2$

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене-пословање, туризам спортски комплекс (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 800 m^2

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег комерцијалног објекта у радној зони је $1\ 000 \text{ m}^2$

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег производно-привредно-комерцијалног комплекса је $2\ 000 \text{ m}^2$

5.7. Ширина фронта грађевинске парцеле

За објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....12,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....10,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....8,0m

За објекте туризма и спортске садржаје:

- минимално слободностојећи објекат.....25,0m

У радној зони:

- за појединачне објекте минимално20,0m
- за комплексе минимално30,0m

5.8. Постојеће изграђене парцеле

За постојеће изграђене парцеле које су мање од прописаних или са ширином фронта мањом од прописане, дозвољена је реконструкција постојећег објекта у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу, без могућности промене намене објекта.

5.9. Урбанистички параметри

Максимални индекс изграђености

- породично становање 0,4-0,6

Пословање:

- мешовите намене . до 1,6
- туристички и спортски садржаји до 0,8
- производно-комерцијалне делатности до 1,0

Максимални индекс заузетости

Становање:

- породично становање 30-40%

Пословање:

- мешовите намене до 50%
- туристички и спортски садржаји до 45%
- производно-комерцијалне делатности до 60%

5.10.Спратност објеката

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је **П+1+ПК**.

Максимална спратност за производне објекте, економске објекте и објекте пратећих садржаја, уз објекте становања, износи **П+0**.

Спратност објеката пословања (компатибилног становању) и туристичких садржаја може бити до **П+1+ПК**.

Спратност објеката пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља и не може бити већа од **П+3**.

Максимална висина надзетка за етаже у поткровљу износи 1,60 m.

5.11.Унутрашње уређење грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70%).

У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.

Изричито се забрањује организација парцеле у којој се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.

Минимална површина **незастрте зелене површине** уређене и озелењене, је:

Становање:

- породично становање до 50%

Пословање:

- мешовите намене до 30%
- туристички и спортски садржаји до 35%
- производно-комерцијалне делатности до 20%

5.12.Положај објеката на грађевинској парцели

Грађевинска линија

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m.

На неизграђеном делу, минимално одстојање грађевинске линије од регулационе је 5,0m.

Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од суседног објекта је пола висине вишег објекта,
- минимална удаљеност, у центру сеоског насеља, за објекте породичног становања је 4,0m,
- у осталим деловима сеоског насеља за стамбене објекте је минимално 6,0 m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката друге намене

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0m.

Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта

Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 m;

Одстојање ђубришта, осочне јаме или пољског клозета од стамбеног објекта је минимално 20,0 m;

Одстојање ђубришта, осочне јаме и пољског клозета од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.

Међусобна удаљеност производног објекта, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене

Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10метара, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15метара.

Међусобна удаљеност економског и помоћног објекта зависи од организације економског дворишта али се, у принципу, прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Растојање од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

5.13.Објекти пратећег садржаја

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Објекти пратећег садржаја могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

У зони плављења сви главни и помоћни објекти висоградње на парцели прописани овим правилима грађења се могу градити под условом да је кота приземља, односно кота слагалишта, одлагалишта, паркиралишта или манипулативног простора на отвореном за min 30 cm до max 120 cm (у зависности од намене објекта) виша од коте велике воде прорачунате из подужног профила реке Пек датог Студијом на стационажи реке Пек која одговара планираним објектима. Подрумске просторије није дозвољено градити.

Кота велике воде прорачуната из подужног профила реке Пек на стационажи приближно мерено управно на корито реке км+ 13750 која одговара планираном објекту је 129,50mm, тако да је кота приземља на мин. + 130,70 mm.

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

6.1. За КП бр. 1160 КО Сена нема израђен план подземних водова и инсталација, а што то је потврђено, потврдом РГЗ број: 956-01-6/2015 од 24.06.2015.године.

6.2. Електроинсталације:

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење: На предметној парцели постоји трофазни двотарифни прикључак на електродистрибутивну мрежу ниског напона са одобреном снагом од 17,25 kW лимитатори 3x25A. Прикључење стамбеног објекта се може извршити преко постојећег прикључка.

- Место прикључења на систем: Из ТС 10/04 kV, 100 kVA, Сена бр.350037, са извода бр.2. Прикључак објекта вршиће се са нн надземне мреже каблом типа РРОО-А x 16мм2 са најближег дистрибутивног стуба.

6.3. Водовод: сопствени извор водоснабдевања

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 КП бр. 1070 КО Сена је преко парцеле инвеститора КП бр.1160 КО Сена.

7. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА:

За потребе планиране изградње стамбеног објекта потребно је уклањање-рушење постојећих објеката на КП бр. 1160 КО Сена.

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: 24/2015-06 од јуна 2015. год израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова „МС“ из Кучева одговорног пројектанта Мирка Ж. Стокића 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