

Република Србија  
ОПШТИНСКА УПРАВА КУЧЕВО

Одељење за привреду и  
имовинско-правне послове

Број: 353- 35/15-02

Датум: 21.01.2016.године

Кучево

Општинска управа Кучево-Одељење за привреду и имовинско-правне послове решавајући по захтеву **Пантић Сенише из Церовице**, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гл. РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 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 Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево ("Службени гласник општине Кучево", бр. 4/11) издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За промену намене из помоћног у стамбени објекат са реконструкцијом и доградњом на КП бр. 1087/1, 1087/2 и 1088/1 КО Церовица

#### 1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 1087/1, 1087/2 и 1088/1 КО Церовица  
Површина катастарских парцела: 1514 м<sup>2</sup>

#### 2. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

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

#### 3. БРУТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 223,00м<sup>2</sup>

**4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:** КП бр. 1087/1, 1087/2 и 1088/1 КО Церовица налазе се у обухвату Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево ("Службени гласник општине Кучево", бр. 4/11) – грађевинско подручје насеља Церовица.

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

##### 5.1.Намена објекта

##### - Становање

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 унутарзонестановања)
- економски објекти за потребе руралног становања
- помоћни објекти у функцији објекта 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.

### 5.2. Величина грађевинских парцела

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

Вишепородичног становања

- слободностојећи објекат је 600,0 m<sup>2</sup>
- објекат у прекинутом низу је 450,0 m<sup>2</sup>
- објекат у непрекинутом низу је 400,0 m<sup>2</sup>

Породичног становања

- слободностојећи објекат је 450,0 m<sup>2</sup>
- објекат у прекинутом низу је 400,0 m<sup>2</sup>
- објекат у непрекинутом низу је 350,0 m<sup>2</sup>

Руралног становања (са економским двориштем)

- слободностојећи објекат је 800,0 m<sup>2</sup>
- објекат у прекинутом низу је 650,0 m<sup>2</sup>

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

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег комерцијалног објекта у радној зони је 1 000 m<sup>2</sup>

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег производно привреднокомерцијалног комплекса је 2 000 m<sup>2</sup>

### 5.3. Ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора, износи:

За објекте вишепородичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....20,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....15,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....12,0m

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 минимално .....20,0m
- за комплексе минимално .....30,0m

### 5.4. 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.

### 5.5. Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати 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, за:

- стамбени објекат..... 3,5 m
- објекат мешовите намене ..... 4,5 m
- производно-пословни обеј кат.....5,0 m
- производно-пословни комплекс.....5,5 m

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

### 5.6. Урбанистички параметри

Максимални индекс изграђености

Становање:

- 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 објекта 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.

#### **5.10.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.

#### **5.11.Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 2,5m, а уколико је прилазни пут дужи од 25 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,0 m.

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

**6.1.** За КП бр. 1087/1, 1087/2 и 1088/1 КО Церовица постоји план подземних вода и инсталација-подземна тт линија, што је и приказано на копији плана вода број: 956-01-23/2015 од 30.12. 2015.године.

#### **6.2. Електронсталације:**

- Услови за пројектовање и прикључење број: Ку 1/2016 од 08.01.2016.године

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење: Напајање објекта ће се вршити преко постојећег мерења ЕД број 15826843. 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.

- вишепородично становање ..... до 1,8
- 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:**

- вишепородично становање ..... до 40%
- породично становање ..... 30-40%

**Пословање:**

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

**5.7. Спратност објеката**

Максимална спратност вишепородичног стамбеног објекта је **П+3+ПК**.

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.

**5.8. 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:**

- вишепородично становање ..... до 30%
- породично становање ..... до 50%

**Пословање:**

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

**5.9. Положај објеката на грађевинској парцели**

Грађевинска линија

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

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

На неизградњеном 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,

- Место прикључења на систем: Постојећи прикључак се напаја из Кула "Церовица", 160KVA са извода бр. 2 НН надземне мреже каблом X00/0-A 4x70мм2 па онда каблом ПП00/0-A 4x25мм2 до објекта купца.

**6.3. Водовод:** из сопствених извора 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 је преко парцеле инвеститора 1087/2 КО Церовица.

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

**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: 40-0/15 од 12. 2015. год израђено од стране Грађевинско услужно трговинског предузећа „NOVECO“ д.о.о. Врање, одговорног пројектанта Јовановић Сузанае дипл. инж. арх.

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