

Република Србија
ОПШТИНСКА УПРАВА КУЧЕВО
Одељење за привреду и
имовинско-правне послове
Број: 353- 5/15-02
Датум: 20.04.2015.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, 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) и Плана генералне регулације за делове насељених места Волуја и Нересница са индустријским зонама ("Службени гласник општине Кучево", бр. 11/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу стамбеног објекта на КП бр. 6644/1 КО Волуја

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 6644/1 КО Волуја
Површина катастарске парцеле: 5368м²

2. КЛАСА И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА:

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

3. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: 136,08м²

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ: КП бр. 6644/1 КО Волуја налази се у обухвату Плана генералне регулације за делове насељених места Волуја и Нересница са индустријским зонама ("Службени гласник општине Кучево", бр. 11/13) и припада урбанистичкој зони: Б породичног становања.

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

5.1. Основна намена објекта:

Породично становање са компатабилним наменама.

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

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.) мешовито пословање, и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

5.3. Оптимални однос становања и пословања (комерцијалних делатности) на нивоу целине износи – 80%:20%.

5.4. Врста и намена објекта чија је изградња забрањена: Забрањена је изградња објекта који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање. За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

5.5. Тип изградње:

Као слободно стојећи, двојни објекти, прекинут низ и непрекинут низ.

5.6. Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања ширина фронта породичног становања и пословања износи:

- слободностојећи објекат.....10м
- двојни објекат.....(2x8) 16м
- прекинути низ.....10м
- непрекинути низ (није дата минимална ширина фрона).

Најмања ширина фронта за комерцијалне садржаје грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат.....10м
- објекат у прекинутом низу.....15м

Слободностојећи објекти се могу спровести на основу ПГР. Једнострано узидани захтевају израду урбанистичког пројекта за две везане парцеле, а двострано узидан три.

Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободностојеће објекте потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.

5.7. Величина грађевинске парцеле:

Простор за становање (ниво парцеле).....100% површине

Простор за пословне и централне функциј.....100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања

- за слободностојеће објекте.....мин..300м²
- за двојне објекте.....мин..(2 x250м²) 500м²
- за прекинути низ.....мин. 250м²

Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.

5.8. Дозвољени индекси земљишта породичног становања (на парцели):

Индекс изграђености.....макс. до 1,2

Уређене зелене површине.....на парцели мин. 25%

До коначне реализације плана (њихових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација-као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од границе парцеле и од суседних објеката, или се премашују индекси за изградњу земљишта.

5.9. Спратност и висина објеката:

Максимална спратност породичног објекта може бити до **П+1+Пк**.

Максимална висина надзидка стамбене подкровне етаже износи 1,60м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност породичног објекта.....максимално П+1+1Пк

Висина објеката

- до коте слемена.....максимално 12,0м
- до коте венца.....максимално 8,6м

Изградња подрумских и сутуренских просторија све дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

5.10. Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију – Грађевинске линије:

За све улице дефинисано на графичком прилогу бр. 7.

Односно планирана грађевинска линија је на мин. 20,00м удаљености од регулационе линије државног пута I реда бр. Б33, тојест на мин. 3,00 м удаљености од регулационе линије новопланиране саобраћајнице.

Саставни део локацијских услова су графички прилози из Плана генералне регулације

Удаљење од суседних објеката

- слободностојећи.....минимум $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта
- прекинути низ.....минимум 4м

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

- удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0м.

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

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50м
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,50м
3. двојне објекте на бочном делу дворишта је 4,00м

5.11. Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине до 1,40м.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,90м.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,90м од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцеле, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити веће од висине спољне ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле илиб транспарентном оградом до висине 1,40м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

5.12. 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.

Уз стамбене објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

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

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,50м од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

5.13. 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 70м² корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити и на парцели испод и изнад днивоа 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 70м² корисне површине.

5.14. 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 1,2м од нулте коте објекта
- за објекте са стрмим тереном са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2м од коте нивелет 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 имају не стамбену намену кота приземља може бити више од коте тротоара за највише 0,20м свака већа денivelација, али не већа од 1,2м савладава се унутар објекта.

5.15. Архитектонско обликовање

Стрехе и забати

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,9м.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Спољни изглед објекта дефинише се идејним архитектонским пројектом.

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

6.1. За КП бр. 6644/1 КО Вољуја нема израђен план подземних вода и инсталација а то је потврђено потврдом РГЗ број:956-1-1/2015 од 26.03 2015.године.

6.2. Електронинсталације: Новоизграђени стамбени објекат на КП бр. 6644/1 КО Вољуја у Вољуји прикључиће се на дистрибутивну НН мрежу ЕД Електроморава Пожаревац са већ постојећег прикључка из дела регистроване потрошње са ЕД број: 1503755 (са одобреном снагом 17,25Кв) у категорији шороке потрошње на име купца Живановић Тихомир, у свему према техничким условима број:4-2015 од 06.04.2015.год.

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: приступ објекту је са пута КП бр.6643 КО Вољуја

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. 6644/1 КО Вољуја.

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

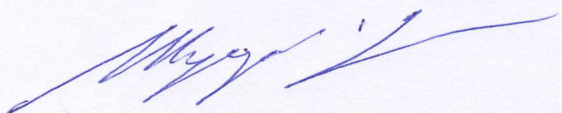
9. РОК ВАЖЕЊА: Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе у складу са овим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

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



T135

T135

y: 7 561 506,25
x: 4 927 252,26

HOBA 8

T134

T134

y: 7 561 659,21
x: 4 927 240,78

1,5 6 1,5

T136

T136

y: 7 561 558,87
x: 4 927 152,40

T138

y: 7 561 783,85
x: 4 927 164,18

Б бр. 845

T137

R10

T138

R10

T139

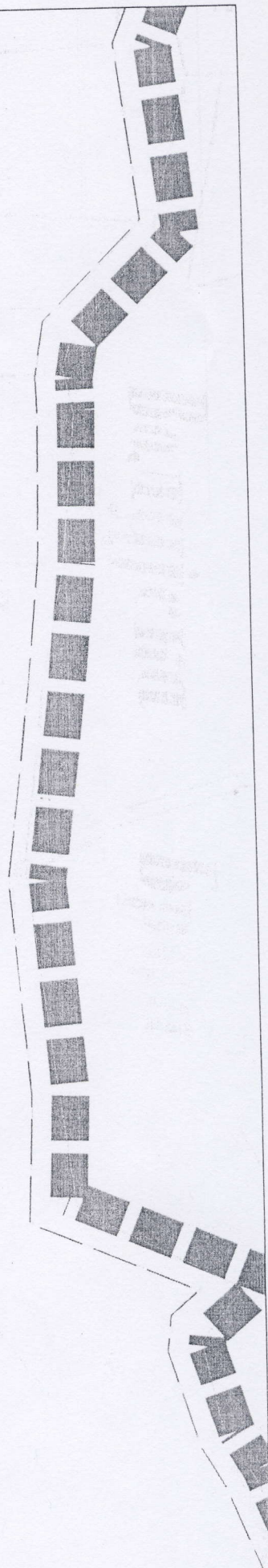
R10

T132

R6

T131

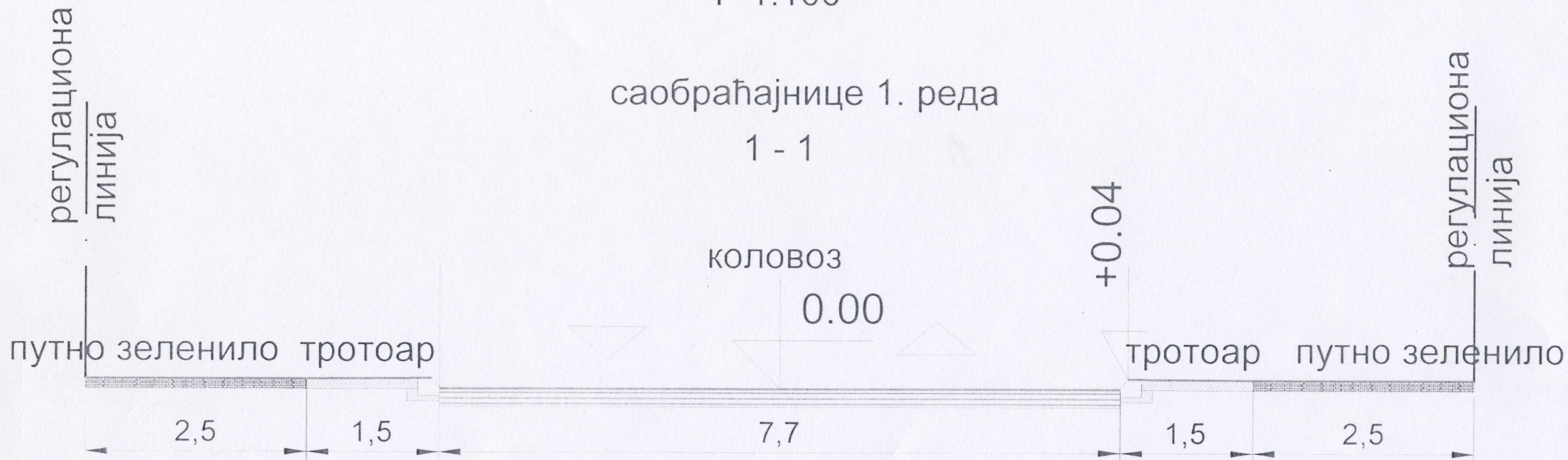
R9





ПРОФИЛ
Р 1:100

саобраћајнице 1. реда
1 - 1



саобраћајнице 2. реда
2 - 2

