

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КУЧЕВО
Општинска управа
Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду
Број предмета: ROP-KUC-1040-LOC-1/2020
Број: 353-1/20-02
Датум: 10.02.2020. године
Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву Филипа Митровића Београда, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 7444/1 КО Дубока, на основу члана 53а, 54, 55, 56 и 57 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19), члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15, 114/15 и 117/2017) и Плана генералне регулације за делове насељених места Волуја и Нересница са индустријским зонама („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/13, 13/19) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 7444/1 КО Дубока

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 7444/1 КО Дубока

Површина катастарске парцеле: 4773м²

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО

УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметној катастарској парцели нема изграђених објеката.

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат

Класификациони број: 111011

Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 239,16м²

5. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ:

КП бр. 7444/1 КО Дубока налази се у обухвату Плана генералне регулације за делове насељених места Волуја и Нересница са индустријским зонама („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/13, 13/19) – зона породичног становања - блок Б-26, комерцијални садржаји, пратећа намена становање.

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

3.4.2. Правила грађења за комерцијалне садржаје

Урбанистичка зона: Б.

Могуће пратеће намене:

Све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, становање и евентуално мешовито пословање (минимална вел.парцеле 600м²).

3.4.1.2. Правила грађења за породично становање

Тип изградње:

- као слободностојећи, двојни објекти, прекинут низ и непрекинути низ.

Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања ширина фронта породичног становања и пословања износи:

- слободностојећи објекат10 m

- двојни објекат..... (2x8) 16 m

- прекинути низ10 m

- непрекинути низ (није дата минимална ширина фронта).

Најмања **ширина фронта комерцијалне садржаје** грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат 20 m

- објекат у прекинутом низу 15 m

Слободностојећи објекти се могу спровести на основу ППР. 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.

Величина грађевинских парцела:

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

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле).....100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања

- за слободностојеће објекте Мин..... 300 m²

- за двојне објекте Мин..... (2x250m²) 500 m²

- за прекинути низ Мин..... 250 m²

Дозвољени индекси земљишта породичног становања(на парцели):

Индекс заузетости.....макс. 50%

Индекс изграђености.....макс. до 1.2

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

Спратност и висина објекта:

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

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

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

Висина објекта:

- до коте слемена.....максимално 12.0 m

- до коте венца.....максимално 8.6 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Грађевинске линије

Положај грађевинских линија одређују се у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице дате тачкама **996 у: 7 561 130.68 х: 4 927 092.59; 952 у: 7 560 879.79 х: 4 927 052.89;** на минимум 10,00m.

Удаљења од суседних објеката:

- слободностојећи.....минимум 1/2 висине вишег објекта

- прекинути низ.....минимум 4 m

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

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50m

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50m

- двојне објекте на бочном делу дворишта.....4,00m

Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m 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 парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4 m која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

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 стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m 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 1,5 m од суседа.

Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

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.

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.

Предметна катастарска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу, улица Слободана Јовића у насељу Дубока.

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 m² 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 70m² корисне површине.

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

За предметну катастарску парцелу нема израђен план подземних инсталација, што је потврђено Потврдом бр. 952-04-027-701/2020 од 22.01.2020 године од стране СКН Кучево.

ЕПС Дистрибуција Огранак ЕД „Електроморава“ из Пожаревца: Услови за пројектовање и прикључење број: 24483/2 од 03.02.2020. године и типски Уговор бр. 24483-20-УГП од 31.01.2020. год., број у ЦЕОПу: ROP-KUC-1040-LOC-1-HPAP-2/2020 од 04.02.2020. год.

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење:

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV; планирана одобрена снага 17,25 kw; називна струја главних осигурача 25 A, фактор снаге изнад 0,95;

Ови услови имају важност 12 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе. Накнада за прикључење: 87.876,91рсд. (са ПДВом), накнада стварних трошкова: 4.892,40рсд.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ ИЈ „Пожаревац“ из Пожаревца: Технички услови: 29796/2-2020 и 29796/3-2020 од 23.01.2020. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-1040-LOC-1-HPAP-3/2020 од 24.01.2020 године.

7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: al – алувијум

8. РОК ВАЖЕЊА: Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења

грађевинске дозволе у складу са овим условима, за катастарске парцеле за коју је поднет захтев.

10. ЕНЕРГЕТСКА СВОЈСТВА: Објекат пројектовати и градити у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службеном гласнику РС", бр. 69/2012)

11. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење бр. 07/2020-01–ИДР од јануара 2020. год. израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова „МС“ Кучево, одговорни пројектант Мирко Ж. Стокић, дипл. инж. грађ.

12. По службеној дужности и уз захтев је приложена следећа документација:

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-701/2020 од 22.01.2020. године
- Извод из катастра водова - Потврда бр. 952-04-027-701/2020 од 22.01.2020. године
- уз захтев приложено*
- Пуномоћје
- Геодетски снимак постојећег стања
- Уговор о купопродаји
- Доказ о уплати административних такси

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

Обрађивач
Дејан Марановић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Гордана Марић