



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-3507-LOC-1/2021

Број: 353-3/21-02

Датум: 08.03.2021. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву Стевић Дејана из Мишљеноваца, за издавање локацијских услова за изградњу економског објекта П+0 на КП бр. 617, 618 и 619 КО Мишљеновац, 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, 37/19 и 9/20), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19), члана 13. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/20) и Измене и допуне Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 15/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу економског објекта П+0
на КП бр. 617, 618 и 619 КО Мишљеновац

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 617, 618 и 619 КО Мишљеновац

Површина катастарске парцеле: 791м²

Катастарске парцеле КП бр. 617, 618 и 619 КО Мишљеновац испуњавају услов за грађевинску парцелу.

Пре издавања употребне дозволе потребно је спајање више катастарских парцела.

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО

УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметним катастарским парцелама постоји један објекат бруто развијене грађевинске површине 77,79м².

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: економски објекат

Класификациони број: 127141

Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 142,40м².

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

КП бр. 617, 618 и 619 КО Мишљеновац налазе се у обухвату Измене и допуне Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 15/17) – планирано грађевинско подручје - становање.

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

Правила грађења: намена објекта - становање

У оквиру намене становања могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво рурално 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, туризам, 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.

Величина грађевинских парцела

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- вишепородичног становања
 - слободностојећи објекат је 600,0 m²
 - објекат у прекинутом низу је 450,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу је 400,0 m²
- породичног становања
 - слободностојећи објекат је 350,0 m²
 - објекат у прекинутом низу је 300,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу је 300,0 m²
- руралног становања (са економским двориштем)
 - слободностојећи објекат је 600,0 m²
 - објекат у прекинутом низу је 500,0 m²

Претходно дате површине за минималне површине грађевинских парцела се морају поштовати код нове парцелације катастарских парцела у грађевинском подручју.

На постојећим неизграђеним и изграђеним грађевинским парцелама, у грађевинским подручјима насеља, које су мање од претходно утврђених минималних величина парцела, могућа је изградња у складу са датим урбанистичким параметрима за одређену намену у складу са величином парцеле.

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене- пословање, туризам спортски комплекс (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m²

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег комерцијалног објекта у радној зони је 800 m²

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег производно-привредно-комерцијалног комплекса је 1 000 m²

Ширина фронта грађевинске парцеле

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

За објекте вишепородичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....18,0m
- 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.....20,0m

У радној зони:

- за појединачне објекте минимално18,0m
- за комплексе минимално25,0m

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.

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

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

Предметне катастарске парцеле имају директан приступ на јавну саобраћајницу у насељеном месту Љешница.

Урбанистички параметри

Максимални индекс изграђености

Становање:

- вишепородично становањедо 2,8
- породично становањедо 2,4

Пословање:

- мешовите наменедо 2,8
- туристички и спортски садржајидо 0,8
- производно-комерцијалне делатностидо 1,8

Спратност и висина објеката

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

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је П+2+ПК.

Максимална спратност за производне објекте, економске објекте и објекте пратећих садржаја, уз објекте становања, износи П+1.

Спратност објеката пословања (компатибилног становању) и туристичких садржаја може бити до П+2+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 објеката до коте слемена за стамбене објекте је 16м.

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

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 становање30%
- породично становање50%

Пословање:

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

Положај објеката на грађевинској парцели

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 15,0m;

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

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

Међусобна удаљеност производног објекта од суседног објекта друге намене

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

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 оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 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.

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.

С обзиром да се измене и допуне предметног плана односе на мере заштите изграђених и планираних објеката у зони железничке пруге, у складу са Законом о железници, услови за градњу су следећи:

- у инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно се могу планирати објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, уколико је изградња тих објеката предвиђена планом локалне самоуправе која прописује њихову заштиту и о свом трошку спроводи прописане мере заштите тих објеката. Уколико је због просторних ограничења предвиђена изградња објеката на растојању мањем од 25 метара, изузетно се изван насељеног места, а ради омогућавања приступа железничкој инфраструктури, објекти могу планирати на следећи начин:

- ако се железничка пруга налази у нивоу терена, објекти се могу планирати на удаљености од најмање 13 метара од осе најближег колосека, али не на мање од 5 метара од стабилних постројења електричне вуче

- ако се железничка пруга налази на насипу објекти се могу планирати на удаљености не мањој од 6 метара од ножице насипа, али не мање од 12 метара од осе најближег колосека.

- ако се железничка пруга налази у усеку или засеку, објекте је могуће планирати на удаљености од најмање 12 метара рачунајући од ивице усека или засека.

- објекте планирати ван граница железничког земљишта

- уколико је плански омогућена изградња стамбених објеката у инфраструктурном појасу, надлежни орган Општине Кучево је у обавези да предузме све мере заштите објеката од негативног утицаја одвијања железничког саобраћаја (бука, вибрација, физичка заштита лица и објеката,...).

Регулационе и грађевинске линије: 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 претежно неизграђеном делу, минимално одстојање грађевинске линије од регулационе је 5,0m.

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

Према копији катастарског плана водова бр. 952-04-027-2371/2021 од 12.02.2021 године издате од стране СКН Кучево, на катстарским парцелама не постоји подземна ТТ линија на коју би утицала изградња предметног објекта

„Инфраструктура Железнице Србије“ а.д. – Технички услови за изградњу економског објекта на КП бр. 617, 618 и 619 КО Мишљеновац у инфраструктурном појасу железничке пруге Мала Крсна - Бор - Распутница 2 - (Вражогрнац) у Кучеву број: 3/2021-264 од 04.03.2021. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-3507-LOC-1-HPAP-2/2021 од 04.03.2021. год. . Трошкови за издавање акта износе 20.400,00 дин.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: M_3^1 – шљункови, пескови, глине и кречњаци (сармат)

9. 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. 07/2021-02–ИДР од фебруара 2021. 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 је прибављена и уз захтев приложена следећа документација:

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-2371/2021 од 12.02.2021 године

- Извод из катастра водова бр. 952-04-027-2371/2021 од 12.02.2021 године

уз захтев приложено

- Идејно решење

- Геодетски снимак

- Пуномоћје

- Информација о локацији 350-93/19-02 од 02.08.2019 год.

- 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