



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-39566-LOC-1/2021

Број: 353-42/21-02

Датум: 12.11.2021. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Синише Борогића из Нереснице**, за издавање локацијских услова за доградњу помоћног објекта и пренамену у стамбени на КП бр. 787 КО Нересница, 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, 9/20 и 52/21), члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19), члана 8. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/20) и Плана генералне регулације за делове насељених места Вољуја и Нересница са индустријским зонама ("Службени гласник општине Кучево", бр. 11/2013) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу помоћног објекта и пренамену у стамбени на КП бр. 787 КО Нересница

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 787 КО Нересница

Површина катастарске парцеле: 219м²

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметној катастарској парцели постоје један објект који се задржава БРГП износи 42,00м².

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објект

Класификациони број: 111011

Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): постојећа 42,00 м² доградња 32,62м², укупно 74,62м².

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

КП бр. 787 КО Нересница налази се у обухвату Плана генералне регулације за делове насељених места Вољуја и Нересница са индустријским зонама ("Службени гласник општине Кучево", бр. 11/2013) – намена породично становање, зона породичног становања број блока Б - 3.

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

3.4.1.2. Правила грађења за породично становање

Урбанистичка зона: Б.

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката 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 се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

забрањена је изградња објеката 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.

Тип изградње:

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

Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања ширина фронта породичног становања и пословања износи:

- ☐ слободностојећи објекат 10 m
- ☐ двојни објекат..... (2x8) 16 m
- ☐ прекинути низ 10 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 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.

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 m ²
за двојне објекте	Мин.	(2x250m ²) 500 m ²
за прекинути низ	Мин.	250 m ²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.		
Спратност објекта	породичног максимално	П+1+Пк
Висина објеката		метара
до коте слемена	максимално	12.0 m
до коте венца	максимално	8.6 m

Дозвољени индекс земљишта (на парцели):	макс. породичног	до 1.2
---	------------------	--------

Индекс изграђености		
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 25%

Ако се ради о већ изграђеним парцелама, односно парцелама које се деле због потребе решавања имовинско-правних (сувласничких) односа, нове грађевинске парцеле могу бити мање од минимално прописаних парцела за нову парцелацију и на њима се дозвољава изградња нових објеката и реконструкција, доградња и надградња постојећих, у оквирима осталих прописаних урбанистичких услова и параметара који важе за дату намену.

Спратност и висина објеката:

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

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

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.

Израз на јавну саобраћајницу:

Грађевинска парцела мора имати израз 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 у насељеном месту Нересница.

Паркирање

Паркирање возила за сопствене потребе власника **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.

Грађевинске линије

Грађевинска линија одређује се у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице датом тачкама **111**: у: 7 557 927.72 x: 4 921 934.98, **112** у: 7 557 928.75 x: 4 921 927.05, **115** у: 7 557 928.62 x: 4 921 888.42 на минимум 3,0m. Радијус кривине између тачака 112 и 115 је 145,50m.

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

На основу Копије катастарског плана водова бр. 956-304-26041/2021 од 09.11.2021. год. издате од стране Одсека за катастар водова Крагујевац на предметној катастарској парцели не постоје подземни водови на које би утицала градња објекта. Предметна катастарска парцела прикључена је на дистрибутивни систем електричне енергије ЕД број 4311639925, као и на сопствени извор водоснабдевања, отпадне воде су решене путем септичке јаме у оквиру парцеле.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: al - алувијум

9. РОК ВАЖЕЊА: Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе у складу са овим условима, за катастарску парцелу 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. 95/2021-11—ИДР од новембра 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. 952-04-027-23925/2021 од 08.11.2021 године

- Извод из катастра водова бр. 956-304-26041/2021 од 09.11.2021. год.

уз захтев приложено

- Пуномоћје

- Геодетски снимак постојећег стања

- Рачун за електричну енергију

- 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, таксиран са 400,00 динара локалне административне таксе.

Услове доставит:

- Подносиоцу захтева

- Архиви

Обрадио

Дејан Марановић

Руководилац одељења

Гордана Марић