



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КУЧЕВО
Општинска управа
Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду
Број предмета: ROP-KUC-4799-LOC-1/2023
Број: 353-4/23-03
Датум: 13.03.2023. године
К у ч е в о

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Германовић Слађане, Мироч, Мајданпек бб**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 5287 КО Вољуја, 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/20) и Плана генералне регулације за насељено место Бродица, Маринковац и Крст код Вољује („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 5287 КО Вољуја

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 5287 КО Вољуја
Површина катастарске парцеле: 5386м²
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 6 објекта који се задржавају.

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат
Класификациони број: 111011
Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 99,96м².

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

КП бр. 5287 КО Вољуја налазе се у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Бродица, Маринковац и Крст код Вољује („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) – мешовито становање.

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

Правила грађења: мешовито становање

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све намене у грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана. Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, односно приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу се прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом. Планом су одређене претежне намене површина, а у оквиру сваке претежне намене површина дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и садржаја.

2.3.4. Посебна правила грађења која се односе на појединачне намене

Мешовито становање (рурално сеоско или становање за повремени боравак)

Мешовито становање (рурално сеоско или становање за повремени боравак) подразумева површине и објекте за повремено или стално становање уз површине и објекте намењене пољопривредним делатностима, као и помоћне и економске површине и објекте, све у служби домаћинства на коме се налазе. Дозвољено је држање домаћих животиња у служби домаћинства на коме се налазе.

Списак могућих појединачних функција у оквиру претежне намене, између осталог, обухвата: стамбене објекте, помоћне и економске објекте, објекте (старих) воденица, објекте за смештај живине и стоке, објекте за прераду пољопривредних производа, смештајне и сервисне објекте у функцији пољопривреде, гараже за механизацију и возила и сл.

Урбанистички услови и параметри

Основна намена:	рурално и сеоско становање са пољопривредним делатностима.
Компатибилне намене:	• управа и администрација, • образовање и култура, • здравство, • комуналне услуге, службе и делатности, • инфраструктурна мрежа и објекти, • спорт и рекреација, • јавне саобраћајне површине и објекти, • јавне зелене површине, • водне површине и објекти, • пословање и комерцијалне делатности, • трговина, занатство и услуге, • туризам и угоститељство, • верски објекти, • остале саобраћајне површине и објекти.
Минимална површина грађевинске парцеле:	• 300 m².

Максималан индекс изграђености парцеле:	1,2.
Максималан индекс заузетости парцеле:	75%
Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:	минимално 30%, у које улазе и све отворене зелене површине намењене пољопривреди, а не улазе евентуални озелењени паркинг простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	• за стамбене објекте: П+2+Пк или П+3, • за остале (пољопривредне, помоћне и економске) објекте: 10,0 m до највише тачке објекта, без обзира да ли се ради о фасадном платну или кровној конструкцији.
Објекти на углу:	нема промене у урбанистичким условима и параметрима.
Положај објекта на парцели:	• у складу са грађевинским линијама дефинисаним у графичком делу плана, • у односу на бочне и задње границе парцеле према суседним парцелама и објектима: у свему према важећем Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, • у изузетним случајевима објекти се могу поставити и на границу парцеле према суседу и то: • ако на суседној парцели већ постоји објекат постављен на међусобну границу: у ширини суседног објекта на међусобној граници парцела или • ако се обезбеди писмена сагласност суседа: у ширини и на позицији за које је сагласност добијена, • уз све горе наведено, обавезно је поштовати и све евентуалне мере <u>заштите од пожара</u> које се односе на врсту објекта која се гради.
Формирање отвора према суседима:	• формирање отвора ка бочним и задњим границама парцеле према суседним парцелама и објектима: у свему према важећем Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, • у случају постављања објекта на границу парцеле према суседу, на зиду који се налази на граници није дозвољено формирање никаквих отвора осим унутар светларника, онако како је прецизирано Општим правилима грађења која се односе на све намене,

	• када на суседном објекту већ постоји светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
Број објеката на парцели:	дозвољено је постављање више објеката на парцели, у ком случају њихове укупне површине и габарити морају бити у складу са прописаним урбанистичким параметрима.
Стационарни саобраћај:	1 ПМ / 1 стамбена јединица или 1 ПМ / 100 m² БРГП стамбене површине све потребе за паркинг простором за планирану намену и капацитете морају бити задовољене интерно, у оквиру парцеле, у склопу објекта или на отвореном,
Услов и начин обезбеђења приступа парцели:	Предметна катастарска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу у насељу.
Постављање ограда:	дозвољено је постављање ограда уз обавезно поштовање следећих услова: • ограда целим својим габаритом и волуменом мора бити у оквиру парцеле којој припада и ниједним својим делом не сме прећи вертикалну раван границе парцеле према суседу, • дозвољено је да ограда има непрозирни парапет од чврстог материјала или да цела буде непрозирна и од чврстог материјала максимално до висине од 90 cm, • максимална висина ограде износи 2,00 m.
Постојећи објекти на парцели:	• на постојећим објектима дозвољене су интервенције у смислу проширења габарита и капацитета у оквирима прописаних урбанистичких параметара, • ако постојећи објекти премашују дозвољене вредности и ограничења урбанистичких параметара, дозвољене су само интервенције адаптације, санације, инвестиционог и/или текућег одржавања, без измена габарита и капацитета.
Привремени објекти:	• дозвољава се постављање привремених објеката у оквиру површина осталих намена и они такође улазе у обрачун укупних габарита и капацитета на парцели и подлежу урбанистичким параметрима и ограничењима,
Пренамена објекта:	• дозвољена је промена намене целог или дела објекта, у неку од компатибилних намена,

	у случају пренамене целог објекта: важе урбанистички услови и параметри за нову намену,
Посебне напомене:	- у случају евидентног постојања клизишта на подручју на коме се планира нова изградња, обавезна је израда геотехничког елабората стабилности терена и примена свих безбедносних мера које су за такав терен неопходне, - уз ова правила грађења примењују се и правила грађења која важе за све намене.

5. Општа правила за изградњу у зони ретких насеља и породичне градње Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На основу Члана 51. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се у складу с одредбом става 1. овог члана, обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

- 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м;
- 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00 м;
- 4) први или последњи објекат у непрекинутом низу - 1,50 м.

На основу Члана 52. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

- 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,00 м;
- 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 м.

Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијским условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Регулационе и грађевинске линије: Грађевинска линија одређује се у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице која се поклапа са фактичким стањем на терену, и одређена је на минимум 3м удаљености. Објекат градити у **предметној парцели**.

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

При пројектовању и извођењу радова на изградњи стамбеног објекта на КП бр. 5287 КО Вољуја испоштовати важеће прописе за ову врсту објеката, правила грађења из ових услова и техничке услове издате од следећих ималаца јавних овлашћења, који су саставни део ових локацијских услова:

- Електродистрибуција Србије - Огранак Електродистрибуција Пожареваца – Услови за пројектовање број: 11.02-91646/2 од 10.03.2023. године и типски уговор бр. 20700-Д.11.02-91646-УПП-23-УГП од 07.03.2023. год., број у ЦЕОПу: ROP-KUC-4799-LOC-1-HPAP-4/2023 од 10.03.2023. год.

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење:

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV; планирана одобрена снага 5,75 kw; називна струја главних осигурача 25, 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 стварних трошкова: 4.892,40рсд., трошкови прикључка: 81.052,30 дин. без ПДВа.
-Према Уверењу бр. 956-304-4415/2023 од 28.02.2023. године издатом од стране Одељења за катастар водова Крагујевац на предметној катастарској парцели не постоје евидентиране подземне инсталације које би утицале на изградњу стамбеног објекта.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: *sep* – хлоритски шкриљци са албитом и епидотом

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, 44/18-др.закон и 111/2022).

11. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење бр. 13/2023-02–ИДР од фебруара 2023. 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. 952-04-027-3582/2023 од 27.02.2023. године

- Извод из катастра водова бр. 956-304-4415/2023 од 28.02.2023. године

уз захтев приложено

- Пуномоћје

- Геодетски снимак постојећег стања

- 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

Обрађивач

Милица Михајловић

Начелник ОУ Кучево

Милорадовић Никола