



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-11774-LOC-1/2023

Број: 353-13/23-03

Датум: 28.04.2023. године

К у ч е в о

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Пауновић Љубодрага из Нереснице**, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП бр. 1319/5 КО Гложана, 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 Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 4/11 и 15/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта на КП бр. 1319/5 КО Гложана

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 1319/5 КО Гложана

Површина катастарске парцеле: 1254м²

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО

УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметним катастарским парцелама постоји један објекат који се задржава, укупна БРГП објекта је 71,0м².

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат

Класификациони број: 111011

Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): постојећа 71,0м², укупно са доградњом 181,37м².

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

КП бр. 1319/5 КО Гложана налази се у обухвату Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 4/11 и 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 $600,0 \text{ m}^2$
 - објекат у прекинутом низу је $450,0 \text{ m}^2$
 - објекат у непрекинутом низу је $400,0 \text{ m}^2$
- породичног становања
 - слободностојећи објекат је $350,0 \text{ m}^2$
 - објекат у прекинутом низу је $300,0 \text{ m}^2$
 - објекат у непрекинутом низу је $300,0 \text{ m}^2$
- руралног становања (са економским двориштем)
 - слободностојећи објекат је $600,0 \text{ m}^2$
 - објекат у прекинутом низу је $500,0 \text{ m}^2$

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 m^2

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег комерцијалног објекта у радној зони је 800 m^2

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег производно-привредно-комерцијалног комплекса је $1\,000 \text{ m}^2$

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.

Предметна катастарска парцела има директан приступ на општински пут број О-26 у насељу Гложана.

Урбанистички параметри

Максимални индекс изграђености

Становање:

- вишепородично становање до 2,8
- породично становање до 2,4

Пословање:

- мешовите намене до 2,8

- туристички и спортски садржаји до 0,8
- производно-комерцијалне делатности до 1,8

Према ИДР индекс изграђености за предметни објекат је постојећи 0,09 док је планирани 0,14.

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 надзетка за етаже у поткровљу износи 1,60 m.

Према ИДР постојећа спратност објекта је П+Пк, док је планирана максимална спратност објекта П.

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 становање 30%
- породично становање 50%

Пословање:

- мешовите намене 30%
- туристички и спортски садржаји 35%

- производно-комерцијалне делатности.....20%

Према ИДР постојећи индекс заузетости је 05,56% док је планирани индекс заузетости 14,46%.

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

Према ИДР паркирање је предвиђено на предметној парцели у склопу објекта. Број паркинг места: 1ПМ.

Технички опис:

На основу идејног решења и захтева инвеститора планира се реконструкција и доградња стамбеног објекта. Објекат је спратности П+Пк, док ће након реконструкције и доградње бити спратности П. Објекат се реконструише и дограђује како би се прилагодио новим функцијама и садржајима, а све у складу са идејним решењем.

Инсталације:

Водоводна и канализациона мрежа: Објекат је прикључен на бунар и септичку јаму. Електроинсталација: Објекат је прикључен на електроенергетску мрежу.

Регулационе и грађевинске линије:

Регулациона линија у односу на осу општинског пута О-26 одређује се на минимум 4,25м удаљености. Одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0м од регулационе линије. На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

Према ИДР за реконструкцију и доградњу предметног објекта регулациона линија одређена је у односу на осу општинског пута О-26 на минимум 4,25м удаљености. Грађевинска линија позиционирана је на 7,00м удаљености у односу на регулациону линију. Удаљеност од граница суседних парцела позиционирати према ИДР. Објекат градити у **предметној парцели**.

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

При пројектовању и извођењу радова на реконструкцији и доградњи стамбеног објекта на КП бр. 1319/5 КО Гложана испоштовати важеће прописе за ову врсту објеката, правила грађења из ових услова, који су саставни део ових локацијских услова:

1. Према Уверењу катастарског плана водова број: 956-304-10413/2023 од 25.04.2023. године на КП бр. 1319/5 КО Гложана нема евидентираних подземних водова.
2. Према Мишљењу Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-13/2023-03 од 27.04.2023.године, за ову врсту објекта није потребно радити процену утицаја на животну средину.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: pr – пролувијум

9. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметној парцели има изграђени објект, који није потребно уклонити.

10. 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 које је поднет захтев.

11. ЕНЕРГЕТСКА СВОЈСТВА: Објект 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).

12. Саставни део локацијских услова је: Идејно решење ИДР_17/23-050619 од априла 2023. год. израђено од стране Архитектонског бироа „Чавче“, одговорног лица пројектанта Димитрије Станојевић, дипл.инж.арх.

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

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-8455/2023 од 26.04.2023. године
- Уверење Одељења за катастар водова Крагујевац бр.956-304-10413/2023 од 25.04.2023.године
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-13/2023-03 од 27.04.2023.године

уз захтев приложено

- Идејно решење
- Информација о локацији
- 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.

Услове доставит:

- Подносиоцу захтева
- Архиви

Обрађивач

Милица Михајловић

Руководилац одељења

Гордана Марић