

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА КУЧЕВО  
Општинска управа  
Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду  
Број предмета: РОР-КУС-2042-ЛОС-1/2020  
Број: 353-4/20-02  
Датум: 21.02.2020. године  
Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву Општине Кучево, за издавање локацијских услова за пренамену стамбеног објекта у пословни са извођењем радова на реконструкцији, на КП бр. 723/1 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 и 9/20), 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 пренамену стамбеног објекта у пословни са извођењем радова на реконструкцији,  
на КП бр. 723/1 КО Нересница

### 1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 723/1 КО Нересница

Површина катастарске парцеле: 1873м<sup>2</sup>

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 2 објекта који се задржавају укупно БРГП 375,00м<sup>2</sup>.

### 3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: пословни објекат

Класификациони број: 122011

Категорија: Б

### 4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 299,00м<sup>2</sup>

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

КП бр. 723/1 КО Нересница 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 мешовитог насељског центра - блок А-3, мешовити насељски центар.

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

#### Правила грађења:

**Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:** објекти јавних намена и служби, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), спорт и рекреација.

Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

#### Тип изградње:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

· у непрекинутом низу - објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.

На местима где се врши преструктурирање постојећих објеката средњих густина у објекте високих густина објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу се градити уколико се прибави писмена сагласност суседа да се објекат може поставити на међу.

#### **Величина грађевинских парцела:**

Простор за становање (ниво парцеле) 100% површине

Простор за централне функције (ниво парцеле) 100% површине

Однос становања и делатности на нивоу целине 51% : 49%

#### **Величина грађевинске парцеле за становање средње густине**

за слободностојеће објекте Мин. 500 m<sup>2</sup>

за објекте у прекинутом низу Мин. 400 m<sup>2</sup>

за објекте у непрекинутом низу мин 300 m<sup>2</sup>

#### **Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје мин. 600 m<sup>2</sup>**

#### **Ширина фронта:**

Најмања **ширина фронта вишепородичног становања** грађевинске парцеле износи:

слободностојећи објекат .....20 m

објекат у прекинутом низу ..... 15 m

непрекинут низ ..... 14 m

**Дозвољени индекси земљишта (на парцели)** не урачунавајући подземне етаже:

**Индекс изграђености** макс. 2.4

**Уређене зелене површине** на парцели мин. 15%

#### **Положај објекта на парцели:**

#### **Удаљења од суседних објеката**

у непрекинутом низу 0 m

у прекинутом низу минимум 4m

слободностојећи минимум 1/2 висине вишег објекта

#### **Удаљења од бочних ивица парцеле**

први и последњи објекат у низу мин. 3m

у прекинутом низу мин. 4m

слободностојећи мин. 1/2 висине објекта

Горе наведена одстојања су обавезујућа осим у случају да дати услови прелазе следеће минималне вредности:

-Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених и околних објеката, осим објеката у низу, у оквиру једне парцеле је минимално 5m.

Растојање основног габарита (без испада) **вишепородичног стамбеног** објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,0 m.

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

#### **Грађевинске линије:**

Задржава се постојећа грађевинска линија која се поклапа са већ формираном регулационом линију.

#### **Спратност и висина објеката:**

**Спратност објеката** до П+2+ПК\*

#### **Висина објеката**

до коте слемена максимално 15.0 m

до коте венца максимално 11.6 m

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

У случају изградње поткровља могућа је изградња само једног поткровља;

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава у оквиру подручја где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Приликом израчунавања индекса изграђености изузети подземне етаже.

**Кота приземља у односу на ниво јавног пута** одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,

- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете

јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута

- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0 m од коте тротоара.

#### **Изназ 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 у насељеном месту Нересница.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 70m<sup>2</sup> корисне површине.

#### **Архитектура:**

Приликом изградње нових целина посебну пажњу у визуелном обликовању треба посветити усклађивању хоризонталне и вертикалне регулације.

#### **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.

Могућа је изградња помоћних објеката (гаража и сл. ) максималне спратности П+0.

Помоћни објекти могу бити на удаљености од 1,5m од суседа или евентуално на граници парцеле али уз сагласност суседа.

#### **Ограђивање:**

Објекти вишепородичног становања и пословних објеката се могу ограђивати, осим када су на већим парцелама унутар слободних површина са пејзажним карактеристикама, ван урбаних целина и већих блоковских површина.

#### **Могуће интервенције на постојећим објектима**

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу дограђивати или надграђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу у складу са дозвољеним параметрима.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објеката;
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката;

- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

ТАБЕЛА 5. На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

доградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 m мерено од коте пода до прелома косине крова – баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је код породичних обј. – код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	– дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

## 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. 952-04-027-1351/2020 од 31.01.2020 године од стране СКН Кучево.

**ЕПС Дистрибуција Огранак ЕД „Електроморава“ из Пожареваца: Услови за пројектовање и прикључење број: 37165/2 од 18.02.2020. године и типски Уговор бр. 37165-20-УГП од 18.02.2020. год., број у ЦЕОПу: ROP-KUC-2042-LOC-1-НРАР-2/2020 од 18.02.2020. год.**

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење:

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV; планирана одобрена снага 80,00 kw; називна струја главних осигурача 0 А, 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: 1.939.577,47рсд. (са ПДВом), накнада стварних трошкова: 16.772,40рсд.

**Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ ИЈ „Пожаревац“ из Пожареваца: Технички услови: 43078/2-2020 од 03.02.2020. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-2042-LOC-1-НРАР-3/2020 од 03.02.2020 године.**

Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево – Услови број: 71/2 - 2020 од 11.02.2020. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-2042-LOC-1-HPAP-5/2020 од 11.02.2020 године. Трошкови за издавање акта износе 12.000,00 дин.

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације – Услови у погледу мера заштите од пожара 09/24/1 број: 217-1949/20-1 од 14.02.2020. год., број у ЦЕОПу: ROP-KUC-2042-LOC-1-HPAP-4/2020 од 14.02.2020 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. ИДР/01/20 од јануара 2020. год. израђено од стране ЈКП Кучево, одговорни пројектант Славица Вукојевић, дипл. инж. арх.

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

*по службеној дужности*

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-1351/2020 од 31.01.2020. године

- Извод из катастра водова - Потврда бр. 952-04-027-1351/2020 од 31.01.2020. године

*уз захтев приложено*

- Идејно решење

- 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  
Дејан Марановић

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА  
Гордана Марић