

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КУЧЕВО
Општинска управа
Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду
Број предмета: ROP-KUC-20693-LOCA-6/2020
Број: 353-24/20-02
Датум: 15.07.2020. године
Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Ранчић Милоша из Кучева**, за измену издатих локацијских услова за изградњу пословно-стамбеног објекта на КП бр. 182/1 и 182/2 КО Кучево бр. 353-44/19-02 (ROP-KUC-20693-LOCA-2/2019) од 27.09.2019.. год., 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 10. и 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 113/15, 96/16 и 120/2017), члана 7. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15, 114/15 и 117/2017) и Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) издаје измењене

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословно-стамбеног објекта
на КП бр. 182/1 и 182/2 КО Кучево

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 182/1 и 182/2 КО Кучево
Површина катастарске парцеле: 419м²
Пре издавања употребне дозволе потребно је спајање више катастарских парцела.

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО

УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На КП бр. 182/1 и 182/2 КО Кучево се налазе два објекта који се уклања БРГП 103,00м².

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбено-пословни објекат
Категорија стамбеног дела објекта је Б, класификациона ознака 112212 са учешћем у укупној површини од 96,00%
Категорија пословног дела објекта је Б, класификациона ознака 121201 са учешћем у укупној површини од 4,00%

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 612,70м²

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

КП бр. 182/1 и 182/2 КО Кучево налази се у обухвату Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) – зона 02, зона Кучево стари центар, становање високе густине.

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

2.3.4.13. Правила грађења: Становање високе густине

Становање високе густине подразумева површине и објекте намењене становању, чија се упросечена густина становања креће у оквирима изнад 100 ст/ха уз могуће одступање од 10%.

Списак могућих појединачних функција у оквиру претежне намене, између осталог, обухвата: стамбене објекте, као и помоћне и економске објекте у функцији становања.

Урбанистички услови и параметри

Основна намена:	становање високе густине са припадајућим помоћним и економским објектима.
Компатибилне намене:	<ul style="list-style-type: none"> • 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, • станавање ниске густине, • станавање средње густине, • мешовите намене, • пословање и комерцијалне делатности, • трговина, занатство и услуге, • туризам и угоститељство, • верски објекти и • остале саобраћајне површине и објекти.
Минимална површина грађевинске парцеле:	400 m ² .
Максималан индекс изграђености парцеле:	3,6.
Максималан индекс заузетости парцеле:	70%
Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:	минимално 10%, у које не улазе евентуални озелењени паркинг простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	<ul style="list-style-type: none"> • за стамбене објекте: П+4+Пк или П+5, • максимална висина објекта до највише тачке 21,0м • за помоћне и економске објекте: 10,0 m до највише тачке објекта, без обзира да ли се ради о фасадном платну или кровној конструкцији.
Бруто развијена грађевинска површина:	<ul style="list-style-type: none"> • добија се множењем површине парцеле са индексом изграђености или множењем површине парцеле са индексом заузетости и бројем надземних етажа, • у случају добијања различитих вредности код рачунања бруто развијене грађевинске површине, увек се примењују оне рестриктивније.
Објекти на углу:	<ul style="list-style-type: none"> • објектом на углу сматра се објекат који својим фасадама излази на две или више јавних саобраћајних површина, • код објеката на углу дозвољава се да прописани параметри буду премашени за 15% у односу на прописане, • увећање дозвољених вредности престаје са важењем на удаљености већој од 15 m од темена парцеле које се налази уз јавне саобраћајне површине на чијем се углу (укрштању) налази.
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.
Положај објекта на	<ul style="list-style-type: none"> • у складу са грађевинским линијама дефинисаним у

парцели:	<p>графичком делу плана,</p> <ul style="list-style-type: none"> • међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката у низу: по правилу 5,0 m, а минимално 4,0 m, • растојање новог објекта од границе парцеле према суседу: минимално 2,5 m, • објекти се могу поставити и на границу парцеле према суседу само у следећим случајевима: <ul style="list-style-type: none"> – на бочну границу, ако су у питању објекти у низу, – ако на суседној парцели већ постоји објекат постављен на међусобну границу: дозвољава се формирање објекта у ширини суседног објекта на међусобној граници парцела или – ако се обезбеди писмена сагласност суседа: дозвољава се формирање објекта 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 објеката која се гради.
Формирање отвора према суседима:	<ul style="list-style-type: none"> • 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, • код изграђених објеката који су међусобно удаљени мање од 4,0 m, а налазе се на суседним парцелама, забрањено је на суседним наспрамним странама формирање нових отвора, осим отвора за споредне просторије са високим парапетом, • код изграђених објеката чија су растојања од границе парцеле према суседу мања од 2,5 m забрањено је на суседним наспрамним странама формирање нових отвора, осим отвора за споредне просторије са високим парапетом.
Стационарни саобраћај:	<p>1 ПМ / 1 стамбена јединица или 1 ПМ / 100 m² БРГП стамбене површине (примењује се захтевнији критеријум)</p>
Услов и начин обезбеђења приступа парцели:	<p>Предметна катастарска парцела има директан приступ на улицу Светог Саве у насељеном месту Кучево.</p>
Постављање ограда:	<p>дозвољено је постављање ограда уз обавезно поштовање следећих услова:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 оградe износи 2,00 m.
Постојећи објекти на парцели:	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • 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, • дозвољава се постављање привремених објеката у оквиру површина јавних намена, где и када се за тим укаже потреба и ако за то постоји довољно простора, без угрожавања функционисања површине јавне намене, уз обавезну писмену сагласност органа локалне самоуправе, на начин и под условима које пропише орган локалне самоуправе и све евентуално надлежне комуналне институције, уз посебно ограничење да овакви објекти не смеју бити зидани од чврстих грађевинских материјала, већ морају бити монтажно-демонтажни и такви да омогућавају уклањање у року од 24 часа.
Пренамена објекта:	<ul style="list-style-type: none"> • 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, • у случају пренамене дела објекта: за део коме се мења намена важе параметри стационарног саобраћаја за нову намену.
Посебне напомене:	<ul style="list-style-type: none"> • уз ова правила грађења примењују се и правила грађења која важе за све намене.

2.3.3. Општа правила грађења која се односе на све намене

У случају формирања објекта на граници парцеле према суседу, за евентуалне потребе вентилације и осветљења **искључиво споредних просторија** оријентисаних ка суседу обавезно је формирање **светларника**. Светларник се димензиониште тако да ширина светларника не сме да износи мање од 200 cm. За сваки метар висине објекта који се гради одговара 0.5 m² површине светларника, при чему светларник не може бити мањи од 6 m². У случају изградње објеката у низу када на суседном објекту већ постоји светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Код изградње поткровља, без обзира о којим објектима се ради, максимална висина за назидак износи 1,6 m од коте готовог пода поткровне етажне до места почетка нагиба кровне равни..

Одводњавање једне грађевинске парцеле не може се вршити према другој грађевинској парцели.

Приликом сваке нове изградње или интервенције на постојећим објектима користити све важеће законе и подзаконске акте који се односе на врсту објекта која се гради или се на њему интервенише.

На већ изграђеним и/или већ формираним парцелама које су мање од прописане минималне површине парцеле дозвољена је изградња у оквирима осталих датих урбанистичких параметара која важе за ту намену.

За све постојеће објекте чија су растојања до границе парцеле према суседу мања од вредности утврђених Планом, дозвољава се реконструкција, доградња и/или надградња објеката у постојећем габариту, у оквирима осталих задатих Урбанистичких услова и параметара и без сагласности суседа.

Објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени као:

- 1) слободностојећи (објекат не додирује ниједну границу парцеле),
- 2) у прекинутом низу (ивична градња са једне бочне стране - објекат додирује једну бочну границу парцеле) и
- 3) у непрекинутом низу (ивична градња са обе бочне стране - објекат додирује обе бочне границе парцеле).

На потезима где је код постојећих објеката већ формирана изградња у прекинутом или

непрекинутом низу дозвољава се ивична градња без сагласности суседа, уз обавезно обезбеђење и заштиту суседних објеката. Претходно наведено односи се на следеће потезе: улица Светог Саве од уласка у Кучево из правца Пожаревца (од укрштања са железничком пругом) до раскрснице са улицом Веселина Живановића; улица Бошка Вребалова целом дужином; улица Жике Поповића целом дужином; улица Ослобођења од раскрснице са улицом Жике Поповића до раскрснице са улицом Светог Саве и улица Милана Милосављевића целом дужином.

На парцелама на којима већ постоје изграђени објекти приликом нове изградње и/или реконструкције, доградње или надградње постојећих објеката довољно је да буде испуњен **само један** од два параметра за дозвољену бруто развијену грађевинску површину: или множењем површине парцеле са индексом изграђености или множењем површине парцеле са индексом заузетости и бројем надземних етажа, а у складу са осталим урбанистичким условима и параметрима и важећим законским прописима.

Грађевинске линије

Положај грађевинске линије одређује се у односу на планирану регулациону линију улице Светог Саве дате тачкама 1276 у: 7 553 630.826 х: 4 926 213.450, и 1275 у: 7 553 782.759 х: 4 926 079.910, грађевинска линија се поклапа са регулационом.

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

Према копији катастарског плана водова број: 953-3/2019-18 од 24.07.2019. године на КП бр. 182/1 и 182/2 КО Кучево нема подземних, односно подземна ТТ кабловска линија постоји у улици Светог Саве.

ЕПС Дистрибуција Огранак ЕД „Електроморава“ из Пожаревца: Услови за пројектовање и прикључење број: 237148/2 од 09.08.2019. године и типски Уговор бр. 237148-19-УГП од 06.08.2019. год.

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење:

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV; планирана одобрена снага у ШП 99,36 kw; 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: 669.209,00 рсд.(без ПДВа), накнада стварних трошкова: 11.230,80рсд.

ЈКП Кучево: Услови број: 1325/19 од 29.07.2019. год.

Водовод: Прикључак већ постоји

Фекална канализација: Прикључак већ постоји

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ ИЈ „Пожаревац“ из Пожаревца:
Технички услови: 341249/2-2019 од 25.07.2019. год. и 341249/2-2019 од 26.07.2019. год.

Јавно предузеће “Србијасгас“ Нови Сад: Услови: ОР376/19 (861/19) од 30.07.2019. године.
Трошкови за издавање горе наведених Услова износе 4.194,74дин.

Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево – Услови број: 296/2-2019 од 24.09.2019. године и Мишљење бр. 296/2-2019 од 23.09.2019. год. Трошкови за издавање горе наведених Услова износе 18.000,00дин.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: М₂ – глине са појавама туфова и угља

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 од 07.07.2020. год. израђено од стране Пројектног бироа „ГРАНД“ из Великог Градишта, одговорни пројектант Зорица Драгутиновић, дипл. инж. грађ.

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

уз захтев приложено

- Копија плана катастарске парцеле бр. 953-2/2019-28 од 24.07.2019. године
- Извод из катастра вода бр. 953-3/2019-18 од 24.07.2019. године
- Пуномоћје
- Геодетски снимак постојећег стања
- Услове ИЈО
- 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 и ИЈО
- Архиви

Обрадио
Дејан Марановић

Руководилац одељења
Марић Гордана