

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА КУЧЕВО  
Општинска управа  
Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду  
Број предмета: ROP-KUC-5974-LOC-1/2020  
Број: 353-13/20-02  
Датум: 12.03.2020. године  
Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Динић Велизара из Кучева**, за издавање локацијских услова за промену намене објекта из помоћног у стамбени и доградња (надградња) истог стамбеног објекта на КП бр. 6125/13 КО Кучево, 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. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19), 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

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за промену намене објекта из помоћног у стамбени и доградња (надградња) истог стамбеног објекта на КП бр. 6125/13 КО Кучево

### 1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 6125/13 КО Кучево

Површина катастарске парцеле: 611м<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 три објекта који се задржавају БРГП објекта је 180,00м<sup>2</sup>.

### 3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат

Класификациони број: 111011

Категорија: А

**4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП):** постојећа 147,00м<sup>2</sup>, новопроектована 163,66м<sup>2</sup>, укупно 310,66м<sup>2</sup>.

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

КП бр. 6125/13 КО Кучево налази се у обухвату Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) – Зона 02, зона Кучево - стари центар - становање средње густине.

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

#### 2.3.4.12. Правила грађења: Становање средње густине

**Становање средње густине** подразумева површине и објекте намењене становању, чија се упросечена густина становања креће у оквирима између 40 и 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 средње густине са припадајућим помоћним и економским објектима.                                  |
| Компатибилне намене: | <ul style="list-style-type: none"><li>• управа и администрација,</li><li>• образовање и култура,</li></ul> |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• здравство,</li> <li>• комуналне услуге, службе и делатности,</li> <li>• инфраструктурна мрежа и објекти,</li> <li>• спорт и рекреација,</li> <li>• јавне саобраћајне површине и објекти,</li> <li>• јавне зелене површине,</li> <li>• водне површине и објекти,</li> <li>• рурално и сеоско становање,</li> <li>• становање ниске густине,</li> <li>• становање високе густине,</li> <li>• резиденцијално становање,</li> <li>• мешовите намене,</li> <li>• пословање и комерцијалне делатности,</li> <li>• трговина, занатство и услуге,</li> <li>• туризам и угоститељство,</li> <li>• верски објекти и</li> <li>• остале саобраћајне површине и објекти.</li> </ul> |
| Минимална површина грађевинске парцеле:             | 400 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Максималан индекс изграђености парцеле:             | 2,4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Максималан индекс заузетости парцеле:               | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:          | минимално 15%, у које не улазе евентуални озелењени паркинг простори.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Максимална спратност или максимална висина објекта: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• за стамбене објекте: П+2+Пк или П+3,</li> <li>• максимална висина објекта највиша тачка 15,0м</li> <li>• за помоћне и економске објекте: 10,0 m до највише тачке објекта, без обзира да ли се ради о фасадном платну или кровној конструкцији.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Бруто развијена грађевинска површина:               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• добија се множењем површине парцеле са индексом изграђености или множењем површине парцеле са индексом заузетости и бројем надземних етажа,</li> <li>• у случају добијања различитих вредности код рачунања бруто развијене грађевинске површине, увек се примењују оне рестриктивније.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Објекти на углу:                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• објектом на углу сматра се објекат који својим фасадама излази на две или више јавних саобраћајних површина,</li> <li>• код објекта на углу дозвољава се да прописани параметри буду премашени за 15% у односу на прописане,</li> <li>• 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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 парцели:                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• у складу са грађевинским линијама дефинисаним у графичком делу плана,</li> <li>• међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, на суседним парцелама: минимално половина висине вишег објекта,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• претходна удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе просторија за становање, за атеље или пословање,</li> <li>• међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката у низу: по правилу 5,0 m, а минимално 4,0 тако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење,</li> <li>• вишеспратни слободностојећи објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања,</li> <li>• растојање новог објекта од границе парцеле према суседу: минимално 2,5 m,</li> <li>• објекти се могу поставити и на границу парцеле према суседу само у следећим случајевима: <ul style="list-style-type: none"> <li>– на бочну границу, ако су у питању објекти у низу,</li> <li>– ако на суседној парцели већ постоји објекат постављен на међусобну границу: дозвољава се формирање објекта у ширини суседног објекта на међусобној граници парцела или</li> <li>– ако се обезбеди писмена сагласност суседа: дозвољава се формирање објекта у ширини и на позицији за које је сагласност добијена,</li> </ul> </li> <li>• 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.</li> </ul> |
| Формирање отвора према суседима:           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• када на суседном објекту већ постоји светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта,</li> <li>• 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,</li> <li>• 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Стационарни саобраћај:                     | 1 ПМ / 1 стамбена јединица или<br>1 ПМ / 100 m <sup>2</sup> БРГП стамбене површине<br>(примењује се захтевнији критеријум)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Услов и начин обезбеђења приступа парцели: | Предметна катастарска парцела има директан приступ на планирану јавну саобраћајницу у насељеном месту Кучево.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Постојећи објекти на парцели:              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• на постојећим објектима дозвољене су интервенције у смислу проширења габарита и капацитета у оквирима прописаних урбанистичких параметара,</li> <li>• 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Привремени објекти: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• 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.</li> </ul> |
| Пренамена објекта:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• дозвољена је промена намене целог или дела објекта, у неку од компатибилних намена,</li> <li>• у случају пренамене целог објекта: важе урбанистички услови и параметри за нову намену,</li> <li>• у случају пренамене дела објекта: за део коме се мења намена важе параметри стационарног саобраћаја за нову намену.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Посебне напомене:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• уз ова правила грађења примењују се и правила грађења која важе за све намене.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### **2.3.3. Општа правила грађења која се односе на све намене**

Код изградње поткровља, без обзира о којим објектима се ради, максимална висина за назидак износи 1,6 m од коте готовог пода поткровне етаже 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 (објект не додирује ниједну границу парцеле),
- 2) у прекинутом низу (ивична градња са једне бочне стране - објект додирује једну бочну границу парцеле) и
- 3) у непрекинутом низу (ивична градња са обе бочне стране - објект 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 јавне саобраћајнице дате тачкама 2517 у: 7 554 365.220 х: 4 925 636.486, 2518 у: 7 554 408.657 х: 4 925 603.698, 2519 у: 7 554 411.031 х: 4 925 599.265, и 2520 у: 7 554 409.762 х: 4 925 597.646, на минимум 3,0м.

### **6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

За предметну катастарску парцелу нема израђен план подземних водова и инсталација што је потврђено потврдом бр. 952-04-027-3665/2020 од 10.03.2020 године од стране СКН Кучево.

Постојећи објекат на катастарској парцели који је предмет доградње и надградње прикључен је на дистрибутивни систем електричне енергије ЕД број 15803592, инсталисана снага 17,25kW, као и на водоводну и канализациону мрежу, шифра корисника 025275.

### **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. 27/2020-03-ИДР од марта 2020. 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. 952-04-027-3665/2020 од 10.03.2020 године
- Извод из катастра водова - Потврда бр. 952-04-027-3665/2020 од 10.03.2020 године
- уз захтев приложено*
- Пуномоћје
- Геодетски снимак постојећег стања
- Рачун за електричну енергију
- Рачун за комуналне услуге
- Грађевинска дозвола за постојећи објекат
- 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

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
Зоран Велимировић