



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-38094-LOC-1/2020

Број: 353-30/20-02

Датум: 15.11.2021. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву Петровић Душана из Љешнице, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 2192/1 и 2193 КО Љешница, 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 13. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/20) и Измене и допуне Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 15/17) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта  
на КП бр. 2192/1 и 2193 КО Љешница

### 1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 2192/1 и 2193 КО Љешница

Површина катастарске парцеле: 1880м<sup>2</sup>

Катастарске парцеле КП бр. 2192/1 и 2193 КО Љешница испуњавају услов за грађевинску парцелу.

Пре издавања употребне дозволе потребно је спајање више катастарских парцела.

### 2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО

**УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА:** На предметним катастарским парцелама не постоје објекти.

### 3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат

Класификациони број: 111011

Категорија: А

### 4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 94,50м<sup>2</sup>.

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

КП бр. 2192/1 и 2193 КО Љешница налазе се у обухвату Измене и допуне Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 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 m<sup>2</sup>
  - објекат у прекинутом низу је 450,0 m<sup>2</sup>
  - објекат у непрекинутом низу је 400,0 m<sup>2</sup>
- породичног становања
  - слободностојећи објекат је 350,0 m<sup>2</sup>
  - објекат у прекинутом низу је 300,0 m<sup>2</sup>
  - објекат у непрекинутом низу је 300,0 m<sup>2</sup>
- руралног становања (са економским двориштем)
  - слободностојећи објекат је 600,0 m<sup>2</sup>
  - објекат у прекинутом низу је 500,0 m<sup>2</sup>

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<sup>2</sup>

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег комерцијалног објекта у радној зони је 800 m<sup>2</sup>

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег производно-привредно-комерцијалног комплекса је 1 000 m<sup>2</sup>

### **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 минимално .....18,0m
- за комплексе минимално .....25,0m

### **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.

Предметне катастарске парцеле имају директан приступ на јавну саобраћајницу у насељеном месту Љешница.

### **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

### **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 надзатка за етаже у поткровљу износи 1,60 m.

### **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%

### **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 објеката 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 оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 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.

**Регулационе и грађевинске линије:** Грађевинска линија одређује се у односу на регулациону линију пута КП бр. 2219 КО Љешница на минимум 17,66m.

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

Према копији катастарског плана водова бр. 952-024-22234/2020 од 28.12.2020 године издате од стране СКН Кучево, на катстарским парцелама не постоји подземна ТТ линија на коју би утицала изградња предметног објекта

**ЕПС Дистрибуција Огранак ЕД „Електроморава“ из Пожаревца:** Услови за пројектовање и прикључење број: 4651/1 од 08.01.2021. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-38094-LOC-1-НРАР-2/2020 од 11.01.2021. год.

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење:

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV; планирана одобрена снага 17,25 kw; називна струја главних осигурача 25 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 стварних трошкова: 4.892,40рсд.

**Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ ИЈ „Пожаревац“ из Пожаревца:** Технички услови: 414781/2-2020 и 414781/3-2020 од 30.12.2020. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-38094-LOC-1-НРАР-3/2020 од 31.12.2020. год.

На КП бр. 2192/1 и 2193 КО Љешница нема подземних ТТ објеката на које би утицала градња објекта.

### **8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: al - алувијум**

**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 07.08.2020. 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:

*по службеној дужности*

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-22234/2020 од 28.12.2020 године

- Извод из катастра водова бр. 952-024-22234/2020 од 28.12.2020 године

*уз захтев приложено*

- Идејно решење

- Геодетски снимак

- Решење о промени у бази података СКН

- Пуномоћје

- 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