



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-6763-LOC-1/2021

Број: 353-5/21-02

Датум: 30.03.2021. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву Станковић Мирољуба из Раброва за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 518, 519, 520, 521 и 523 КО Раброво, 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 Плана генералне регулације за делове насељених места Раброво, Мустапић, Велика Бресница и Мала Бресница са индустријским зонама („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/13) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта  
на КП бр. 518, 519, 520, 521 и 523 КО Раброво

### 1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 518, 519, 520, 521 и 523 КО Раброво

Површина катастарске парцеле: 4067м<sup>2</sup>

Катастарске парцеле 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 нема изграђених објеката.

### 3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат

Класификациони број: 111012

Категорија: Б

### 4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 497,34м<sup>2</sup>

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

КП бр. 518, 519, 520, 521 и 523 КО Раброво налазе се у обухвату Плана генералне регулације за делове насељених места Раброво, Мустапић, Велика Бресница и Мала Бресница са индустријским зонама („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/13) – Зона I, зона ширег центра насеља - мешовито становање.

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

**Основна намена објеката:**

Становање средњих густина са пословањем у приземљу.

**Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:**

становање, спорт и рекреација, објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

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

Дозвољена је изградња стамбеног објекта, стамбено-пословног објекта, пословно-стамбеног објекта, пословног објекта.

Однос пословне намене према стамбеној на нивоу целине износи 49% : 51%.

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део стамбене целине и за њих применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целину у којој се налазе.

Комерцијални садржаји обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице) и сл.

#### **Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:**

Намене објеката чија градња је забрањена у овој зони: све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За све делатности које могу угрозити животну средину, предвиђена је израда одговарајућих еколошких анализа у складу са важећим законским прописима.

#### **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:<br>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:

|                                |            |          |
|--------------------------------|------------|----------|
| <b>Индекс изграђености</b>     | макс.      | 2.4      |
| <b>Уређене зелене површине</b> | на парцели | мин. 15% |

|                                                                                   |         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|
| <b>Положај објекта на парцели: Положај објекта у односу на регулациону линију</b> |         |                          |
| у свим улицама                                                                    |         |                          |
| <b>Удаљења од суседних објеката</b>                                               |         |                          |
| 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 |

Одстојања из табеле су обавезујућа осим у случају да услови из табеле 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.

|                                     |            |        |
|-------------------------------------|------------|--------|
| <b>Спратност и висина објеката:</b> | до П+2+ПК* |        |
| <b>Спратност објеката</b>           |            |        |
| <b>Висина објеката</b>              | метара     |        |
| до коте слемена                     | максимално | 15.0 m |
| до коте венца                       | максимално | 11.6 m |

Максимална **висина надзитета** подкровне 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 нута 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.

#### **Излаз 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. Предметне парцеле имају директан приступ на јавну саобраћајницу. Предметне катастарске парцеле имају директан приступ на јавну саобраћајницу.

#### **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.

Табела бр. 5.- Препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја инфраструктуре

| Мрежа / објекат  | Заштитна зона / појас                                         | Правила / могућност изградње                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Далековод 110 kV | Минимум 25m, обострано од хоризонталне пројекције далековода. | Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88).<br>Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност "Електромрежа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа. |
| Далековод 35 kV  | Минимум 10m, обострано од хоризонталне пројекције далековода. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Далековод 10 kV  | Минимум 5m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ТС 110/x kV      | Минимум 2-3 ha.                                               | Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња у близини Разводног постројења (ТС) условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ" бр. 65/88).<br>Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта                                                                                                                                                                                             |

|                                                  |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  |                                                 | који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката у близини постројења потребна је сагласност "Електромрежа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.                                                                                                                                                                                                                                                |
| ТС 35/x kV                                       |                                                 | Минимум 1 ha.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Гасоводна мрежа и објекти</b>                 |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Мрежа / објекат</b>                           | <b>Заштитна зона / појас</b>                    | <b>Правила / могућност изградње</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Магистрални гасовод (P=50 bar)                   | Минимум 30m, обострано од ивице гасоводне цеви. | Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода и објекта у функцији гасовода условљена је Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ" бр. 26/85).<br>За добијање сагласности за градњу |
| Разводни гасовод (P=50 bar)                      | Минимум 30m, обострано од ивице гасоводне цеви. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Градски гасовод (P=6/12 bar)                     | Минимум 3m, обострано од ивице гасоводне цеви.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Градски гасовод (P=4 бар)                        | Минимум 1m, обострано од ивице гасоводне цеви.  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Главна мернорегулациона станица (ГМРС)           | 50m у радијусу.                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Мернорегулациона станица (МРС)                   | 15m у радијусу.                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Компресорска станица главни разделни чвор (КСРЧ) | 15m у радијусу                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Регулационе и грађевинске линије:** Регулациона линија, планирана граница површина јавних намена идентична је постојећој парцелацији. Положај грађевинске линије одређује у односу на осу планиране саобраћајнице дате тачкама **T535** – у: 7 540 541.74 х: 4 936 688.09; **T145** – у: 7 540 743.47 х: 4 936 889.62; на минимум 15,00м. На предметним парцелама постоји 35kv надземни далековод, заштитни појас истог дат је у табели бр.5. У заштитном појасу далековода није дозвољена градња.

## 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. 952-04-027-4595/2021 од 16.03.2021 године од стране СКН Кучево.

**ЕПС Дистрибуција Огранак ЕД „Електроморава“ из Пожареваца:** Услови за пројектовање и прикључење број: 89917/2 од 26.03.2021. године и типски Уговор бр. 89917-21-УГП од 25.03.2021. год., број у ЦЕОПу: ROP-KUC-6763-LOC-1-HPAP-2/2021 од 26.03.2020. год.

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење:

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV; планирана одобрена снага 22,08 kw; називна струја главних осигурача 3х32 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: 92.102,60рсд. (са ПДВом), накнада стварних трошкова: 4.892,40рсд.

**Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ ИЈ „Пожаревац“ из Пожареваца:**  
Технички услови: 111830/2-2021 и 111830/3-2021 од 19.03.2021. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-6763-LOC-1-HPAP-4/2021 од 19.03.2020 године.

**JKП Кучево: Услови број: 313/20 од 26.03.2021. год. број у ЦЕОПу: ROP-KUC-6763-LOC-1-НРАР-3/2021 од 26.03.2021 године.**

**Водовод:** - Капацитети, начин и технички услови за прикључење

Прикључак извршити на цев ФИ 60, која је на међи према путу са КП бр. 520 и 523 КО Раброво на дубини од 1,20м од коте терена.

Место прикључења на систем: Шахта димензија 1х1м унутрашње мере уз регулациону линију.

Техничке карактеристике прикључка: Водомер ИНСА 3/4" смештен у шахти.

Трошкови прикључка: 11.328,00дин

Рок важења: Услови прикључења важе све време важења локацијских услова, односно до истека грађевинске дозволе.

JKП Кучево неће извршити прикључење на водоводну мрежу пре измирења трошкова прикључка према JKП.

**Фекална канализација:** у овом потесу нема канализационе мреже.

Трошкови издавања акта: 4.224,00дин.

**7. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА:** М<sub>3</sub><sup>1</sup> – шљункови, пескови, глине и кречњаци (сармат)

**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 од 11.03.2021. год. израђено од стране Пројектног бироа „ГРАНД“ из Великог Градишта, одговорни пројектант Зорица Драгутиновић, дипл. инж. грађ.**12.** По службеној дужности и уз захтев је приложена следећа документација:

*по службеној дужности*

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-4595/2021 од 16.03.2021 године

- Извод из катастра водова - Потврда бр. 952-04-027-4595/2021 од 16.03.2021 године

*уз захтев приложено*

- 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