



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-14146-LOC-1/2021

Број: 353-15/21-02

Датум: 07.06.2021. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву Стокић Синеише из Кучева, за издавање локацијских услова за изградњу стамбених објеката на КП бр. 1541 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 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 Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбених објеката на КП бр. 1541 КО Кучево

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 1541 КО Кучево

Површина катастарске парцеле: 1144м²

Катастарска парцела КП бр. 1541 КО Кучево испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА:

На предметној катастарској парцели не постоје објекти који се уклањају.

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат

Класификациони број: 111011

Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 3x28м², укупно 84,00м².

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

КП бр. 1541 КО Кучево налази се у обухвату Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) – зона 10, зона становања – рурално и сеоско становање.

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

2.3.4.10. Правила грађења: Рурално и сеоско становање

Рурално и сеоско становање подразумева површине и објекте за повремено или стално становање уз површине и објекте намењене пољопривредним делатностима, као и помоћне и економске површине и објекте, све у служби домаћинства на коме се налазе. Дозвољено је држање домаћих животиња у служби домаћинства на коме се налазе.

Списак могућих појединачних функција у оквиру претежне намене, између осталог, обухвата: стамбене објекте, помоћне и економске објекте, објекте (старих) воденица, објекте за смештај живине и стоке, објекте за прераду пољопривредних производа, смештајне и сервисне објекте у функцији пољопривреде, гараже за механизацију и возила и сл.

Урбанистички услови и параметри

Основна намена:	рурално и сеоско становање са пољопривредним делатностима.
Компатибилне намене:	• 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, • становање ниске густине, • становање средње густине, • пословање и комерцијалне делатности, • трговина, занатство и услуге, • туризам и угоститељство, • верски објекти, • остале саобраћајне површине и објекти.
Минимална површина грађевинске парцеле:	800 m².
Максималан индекс изграђености парцеле:	1,2.
Максималан индекс заузетости парцеле:	40%
Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:	минимално 30%, у које улазе и све отворене зелене површине намењене пољопривреди, а не улазе евентуални озелењени паркинг простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	• за стамбене објекте: П+1+Пк или П+2, • за остале (пољопривредне, 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:	• 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:	нема промене у урбанистичким условима и параметрима.
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:	• у складу са грађевинским линијама дефинисаним у графичком делу плана, • међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката у низу: минимално 4,0 m, • најмање дозвољено растојање новог објекта од границе парцеле према суседу: – за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - минимално 1,5 m; – за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - минимално 2,5 m; – за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном

	делу дворишта - минимално 4,0 m; – за први или последњи објекат у непрекинутом низу - минимално 1,5 m; • у већ формираним изграђеним зонама у којима су растојања изграђених објеката од границе парцеле према суседу различита од претходно наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на следећим растојањима: – слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - минимално 1,0 m; – слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - минимално 2,0 m; • објекти се могу поставити и на границу парцеле према суседу само у следећим случајевима: – 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, • све претходно наведено односи се и на економске и помоћне објекте, • у случају да се економски делови суседних парцела непосредно граниче, а објекти се не постављају на границу парцеле према суседу (како је претходно наведено), растојање нових економских објеката од границе парцеле према суседу не може бити мање од 1,0 m, • у случају када се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, одстојање нових спратних објеката мора да износи минимално 6,0 m од постојећих објеката на суседној парцели, а нових приземних слободностојећих објеката минимално 5,0 m од постојећих објеката на суседној парцели, • 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:	• 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 3,0 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 горе прописаних забрањено је на суседним наспрамним странама формирање нових отвора, осим отвора за споредне просторије са високим парапетом, • све претходно наведено односи се и на економске и помоћне објекте.
Стационарни саобраћај:	1 ПМ / 1 стамбена јединица или

	1 ПМ / 100 m² БРГП стамбене површине (примењује се захтевнији критеријум)
Услов и начин обезбеђења приступа парцели:	Предметна катастарска парцела има директан приступ на планирану јавну саобраћајницу у насељеном месту Кучево, преко властите катастарске парцеле 1547 КО Кучево.
Постављање ограда:	дозвољено је постављање ограда уз обавезно поштовање следећих услова: - 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:	- 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:	- 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:	- 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:	уз ова правила грађења примењују се и правила грађења која важе за све намене.

Грађевинска линија према јавној саобраћајници

Положај грађевинске линије одређује се у односу на планирану регулациону линију јавне саобраћајнице дате тачкама **160** у: 7 553 745.564 х: 4 927 614.649, **161** у: 7 553 755.481 х: 4 927 590.817 и **162** у: 7 553 758.274 х: 4 927 585.428, на минимум 5,0м.

7. 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. 952-04-027-9449/2021 од 19.05.2021 године од стране СКН Кучево.

ЕПС Дистрибуција Огранак ЕД „Електроморава“ из Пожаревца: Услови за пројектовање и прикључење број: 38957/2 од 01.06.2021. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-14146-LOC-1-HPAP-2/2021 од 01.06.2021. год.

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење:

Напон на који се прикључује објект: 0,4 kV; планирана одобрена снага 3x5,75 kw; називна, 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., трошкови прикључка 269.422,96 рсд са ПДВом.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ ИЈ „Пожаревац“ из Пожаревца: Технички услови: 209898/2-2021 и 209898/3-2021 од 24.05.2021. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-14146-LOC-1-HPAP-2/2021 од 31.05.2021 године.

На КП бр. 1541 КО Кучево нема подземних ТТ објеката на које би утицала градња објекта.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: J₃³ - кречњаци, лапоровити кречњаци и лапорци

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: Објект 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. 38/2021-05–ИДР од маја 2021. 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. 952-04-027-9449/2021 од 19.05.2021 године

- Извод из катастра водова - Потврда бр. 952-04-027-9449/2021 од 19.05.2021 године

уз захтев приложено

- Идејно решење

- Пуномоћје

- Геодетски снимак

- 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.

Условe доставит:

- Подносиоцу захтева

- Архиви

Обрађивач
Дејан Марановић

Руководилац одељења
Гордана Марић