

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-36313-LOC-1/2021

Број: 353-36/21-02

Датум: 08.11.2021. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Јенић Дијане из Церемошње**, за издавање локацијских услова за реконструкцију и надградњу стамбеног објекта и изградњу помоћног на КП бр. 5345/3 КО Кучево 1, 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, 9/20 и 52/21), 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) и Плана детаљне регулације „Заштите слива реке Пек са вишенаменским акумулацијама и изградњом малих хидроелектрана", („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 5/15) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и надградњу стамбеног објекта и изградњу помоћног

на КП бр. 5345/3 КО Кучево 1

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 5345/3 КО Кучево 1

Површина катастарске парцеле: 430м²

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметној катастарској парцели постоји један објекат који се задржава БРГП 100,30м².
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени и помоћни објекат

Класификациони број: 111011 и 127141

Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП):

стамбени објекат: постојећа 100,30м², надградња 139,30м², укупно 239,60м²,

помоћни објекат: 79,85м²

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

КП бр. 5345/3 КО Кучево 1 налази се у обухвату Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) – Зона 03, Кучево нови центар – становање средње густине.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДНАМЕНА 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:	• 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, • рурално и сеоско становање, • становање ниске густине, • становање високе густине, • резиденцијално становање, • 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 m².
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:	• за стамбене објекте: П+2+Пк или П+3, • максимална висина објекта највиша тачка 15,0м • 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:	• 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:	• 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 парцели:	• у складу са грађевинским линијама дефинисаним у графичком делу плана, • међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, на суседним парцелама:минимално половина висине вишег објекта, • претходна удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе просторија за становање, за атеље или пословање, • 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, • вишеспратни слободностојећи објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања, • 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: • 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 објекта 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 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:	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, улица Карађорђева.
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.

2.3.3. Општа правила грађења која се односе на све намене

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

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. слободностojeћи (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).

НАПОМЕНА:

У зони плавења сви главни и помоћни објекти високоградње на парцели прописани овим правилима грађења се могу градити под условом да је кота приземља, односно кота слагалишта, одлагалишта, паркиралишта или манипулативног простора на отвореном за min 30 cm до max 120 cm (у зависности од намене објекта) виша од коте велике воде прорачунате из подужног профила реке Пек датог Студијом на стационажи реке Пек која одговара планираним објектима. Подрумске просторије није дозвољено градити.

Кота велике воде прорачуната из подужног профила реке Пек на стационажи приближно мерено управно на корито реке m +26 800 која одговара планираном објекту је +152,40mm.

Грађевинска линија према јавној саобраћајници

Положај грађевинских линија одређују се у односу на планирану регулациону линију према улици Карађорђевој дате тачкама **5875** у: 7 553 079.868 х: 4 925 599.827; и **5868** у: 7 553 214.763 х: 4 925 580.454; на минимум 3,00m.

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

При пројектовању и извођењу радова на реконструкцији и надградњи стамбеног објекта и изградњи помоћног објекта на КП бр. 5345/3 КО Кучево 1 испоштовати важеће прописе за ову врсту објеката, правила грађења из ових услова и техничке услове издате од следећих ималаца јавних овлашћења, који су саставни део ових локацијских услова:

Електродистрибуција Србије - Огранак Електродистрибуција Пожаревац – Услови за пројектовање број: 11.02-266543/2 од 01.11.2021. године и типски уговор бр. 20700-Д.11.02-266543-УПП-21-УГП од 29.10.2021 год., број у ЦЕОПу: ROP-KUC-36313-LOC-1-HPAP-3/2021 од 01.11.2021. 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 3x25A, 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: 16.772,40рсд., трошкови прикључка 44.754,00 рсд са ПДВом.

На предметној катастарској парцели постоји прикључак на градску водоводну и канализациону мрежу.

Према Уверењу бр. 956-304-23958/2021 од 20.10.2021 године издатог од стране ОКВ Крагујевац на предметној катастарској парцели не постоје подземне инсталације 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 катастарску парцелу 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. Д 08-04/21 од 02.10.2021. год. израђено од стране ПД „Наша кућа“ д.о.о. Пожаревац, одговорни пројектант Силвија Мајтењи, дипл. инж. грађ.

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

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-22150/2021 од 20.10.2021 године

- Извод из катастра водова бр. 956-304-23958/2021 од 20.10.2021 године

уз захтев приложено

- Пуномоћје

- Геодетски снимак постојећег стања

- Сагласност ов.бр. 035-2117/21-01 од 06.08.2021 године

- 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, таксиран са 400,00 динара локалне административне таксе.

НАПОМЕНА: На основу ових локацијских услова потребно је поднети захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи за реконструкцију и надградњу стамбеног објекта, док је за изградњу помоћног објекта потребно поднети захтев за издавање Решења по чл. 145 Закона.

Услове доставит:

- Подносиоцу захтева

- ИЈО

- Архиви

Обрадио

Дејан Марановић

Руководилац одељења

Гордана Марић