



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-2814-LOC-1/2022

Број: 353-6/22-03

Датум: 04.03.2022. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву Привредног друштва ПРУНА д.о.о. Београд поднетог преко пуномоћника Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „Перић“ Пожаревац, за издавање локацијских услова за изградњу затвореног складишта на КП бр. 2205/1, 2205/2, 2206/1 и 2206/2 КО Зеленик, 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), Измене и допуне Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 15/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу затвореног складишта
на КП бр. 2205/1, 2205/2, 2206/1 и 2206/2 КО Зеленик

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 2205/1, 2205/2, 2206/1 и 2206/2 КО Зеленик

Површина катастарске парцеле: 4866м²

Катастарске парцеле испуњаваје 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: затворено складиште

Класификациони број: 125221

Категорија: Б

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 1.166,00м².

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

КП бр. 2205/1, 2205/2, 2206/1 и 2206/2 КО Зеленик налазе се у обухвату Измене и допуне Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 15/17) – пољопривредно земљиште.

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

Правила грађења: пољопривредно земљиште

Изграђеним пољопривредним земљиштем сматра се пољопривредно земљиште на коме су изграђени објекти у функцији пољопривредне производње, прераде и пласмана, као и објекти становања власника/корисника парцеле.

На рефералној карти бр. 1: - Намена простора (P=1:50 000) су на основу ортофото снимка приказани евидентирани изграђени објекти изван грађевинског подручја. С обзиром на немогућност потпуног евидентирања свих изграђених објеката и за осталие изграђене, а графички неутврђене објекте, важе иста

правила.

На земљишту изван утврђених грађевинских подручја могућа је изградња под следећим условима:

За постојеће објекте изграђене изван планираних граница грађевинских подручја дозвољена је:

- Доградња и надградња постојећег стамбеног објекта са максималним урбанистичким параметрима за део стамбеног дворишта:
 - спратност објекта.....П+1+Пк
 - индекс заузетости стамбеног дворишта40%
 - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,8
 - постојећа грађевинска линија
- Изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:
 - спратност објекта.....П+1
 - индекс заузетости стамбеног дворишта40%
 - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,5
 - међусобна одстојања објеката и одстојања од границе парцеле у складу са важећим правилником
- Постојећи објекти нестамбене намене могу се реконструисати за потребе постојеће и компатибилне намене уз максималну доградњу од 10% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1.

Обавезни услов за функционисање објекта нестамбене намене је решавање одводње отпадних вода, на еколошки прихватљив начин, унутар властите парцеле, или у складу са условима надлежног предузећа.

- Величина потребне грађевинске парцеле (у случају потребног одвајања грађевинског земљишта из пољопривредног) је:

- за стамбени објекат без економског дворишта.....максимално 600m²
- за стамбени објекат са економским двориштем.....максимално 1000m²
- за објекте нестамбене намене.....оптимално 1 000- 1500m²

Претварање пољопривредног у грађевинско земљиште

Претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само у складу са Законом о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС" бр. 62/06 и 41/09)

На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација могућа је изградња само објеката инфраструктуре уз поштовање чл.31-37. Закона о пољопривредном земљишту

За изградњу објеката инфраструктуре и објеката за производњу у функцији пољопривредне производње и прераде са листе I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 114/2008) претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само израдом Плана детаљне регулације

За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибањаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња без промене намене пољопривредног земљишта.

Промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могућа израдом Плана детаљне регулације.

У случају формирања зона повремених становања (викенд становања) зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације

Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве

Изградња и формирање новог пољопривредног домаћинства изван утврђене границе грађевинског подручја насеља је могућа уз већ изграђену парцелу истог власника.

Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити на пољопривредном земљишту само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности.

Изаз 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 приступ на јавну саобраћајницу у насељеном месту.

Положај објеката на грађевинској парцели

Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност вишеспородног 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.

Пристап 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: Профил државног пута IIa реда бр.163 у насељу Зеленик је 9,00m, који представља регулационе линије. Грађевинска линија одређује се у односу на регулациону линију на минимум 5m.

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

При пројектовању и извођењу радова на изградњи затвореног складишта на КП бр. 2205/1, 2205/2, 2206/1 и 2206/2 КО Зеленик 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 Пожареваца – Услови за пројектовање број: 11.02-56236/2-2022 од 23.02.2022. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-2814-LOC-1-HPAP-4/2022 од 23.02.2022. 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: 16.772,40ред.

- ЈКП Кучево: Услови број: 308 од 22.02.2022. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-2814-LOC-1-HPAP-5/2022 од 22.02.2022. год. Трошкови за издавање акта износе 4.224,00 дин.

- Јавно предузеће "Србијагас" Нови Сад: Услови: РН 139/22 ОП 070/22, заводни бр. 06-07-11/651 од 24.02.2022. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-2814 LOC-1-HPAP-6/2022 од 28.02.2022. год. Трошкови за издавање акта износе 4.197,74 дин.

- Копије катастарских планова водова број 956-304-2497/2022 од 07.02.2022. год. издате од стране Одсека за катастар водова Крагујевац.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: ал – 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 бр. 001-ИДР-01/22 од јануара 2022. год. израђено од стране Бироа за пројектовање и инжењеринг у грађевинарству „Перић“ Пожаревац, одговорни пројектант Јелена Тубић, дипл. инж. арх.

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

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-2208/2022 од 07.02.2022 године.

- Извод из катастра водова број 956-304-2497/2022 од 07.02.2022. год.

уз захтев приложено

- Идејно решење

- Геодетски снимак

- Информацију о локацији

- 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

Саветник

Дејан Марановић