



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-250-LOCA-2/2022

Број: 353-8/22-03

Датум: 24.02.2022. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву Производно-прометног и услужног предузећа „КАСТРУМ“ доо Петровац на Млави, за измену локацијских услова бр. ROP-KUC-250-LOC-1/2022 (353-1/22-03) од 04.02.2022. год за изградњу пословног објекта на КП бр. 5619/2 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. и 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19), члана 13. и 16. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/20) и Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) издаје

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта на КП бр. 5619/2 КО Кучево 1

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 5619/2 КО Кучево 1

Површина катастарске парцеле: 2012м²

Катастарска парцела 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.

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: зграде за трговину на велико и мало

Класификациони број: 123002

Категорија: В

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 625,58м²

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

КП бр. 5619/2 КО Кучево 1 налази се у обухвату Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) – Зона 03, Кучево нови центар - мешовите намене, компатибилна намена трговина, занатство и услуге.

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

2.3.4.15. Правила грађења: Мешовите намене

Мешовите намене подразумевају површине и објекте намењене и становању и делатностима, најчешће у средишњим деловима насеља. На овим подручјима ниједна намена не мора да буде знатније преовлађујућа у односу на друге. Преплитање и прожимање намена може да се дешава и на нивоу суседних парцела, као и унутар појединачних објеката.

Списак могућих појединачних функција у оквиру ове намене, имајући у виду да се ради о простору са мешовитим наменама, обухвата функције и садржаје појединачних међусобно компатибилних намена.

Урбанистички услови и параметри

Основна намена:	појединачне или комбиноване компатибилне намене становања, делатности и пратећих намена.
-----------------	--

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, • становање високе густине, • пословање и комерцијалне делатности, • трговина, занатство и услуге, • туризам и угоститељство, • верски објекти и • остале саобраћајне површине и објекти.
----------------------	--

2.3.4.18. Правила грађења: Трговина, занатство и услуге

Трговина, занатство и услуге подразумевају све садржаје у којима се одвија директна размена добара и услуга у смислу мањих простора намењених трговини на мало, занатских делатности и пружања услуга физичким лицима.

Ова намена је увек пратећа у оквиру других претежних намена.

Списак могућих појединачних функција у оквиру намене, између осталог, обухвата и: све врсте продавница робе на мало, као и све врсте занатских радњи и услуга, као и све остале сличне делатности које не спадају у пословање.

Иако ова намена нигде није предвиђена као претежна, већ се искључиво појављује као једна од пратећих намена у оквиру других претежних намена, могућа је изградња објеката који ће имати само ову намену. На тим парцелама није дозвољена изградња посебних помоћних и/или економских објеката.

Урбанистички услови и параметри

Основна намена:	трговина на мало и пружање занатских и других услуга.
Компатибилне намене:	Ова намена нигде није планирана као претежна намена.
Минимална површина грађевинске парцеле:	500 m².
Максималан индекс изграђености парцеле:	1,2.
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:	• П+1+Пк или П+2.
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

	(укршћању) 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:	• међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката у низу: минимално 5,0 m, • 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 5,0 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:	све потребе за паркинг простором за планирану намену и капацитете морају бити задовољене интерно, у оквиру парцеле, у склопу објекта или на отвореном, на основу прописаних норматива за стационарни саобраћај за ту намену и то: 1 ПМ / 50 m² БРГП
Услов и начин обезбеђења приступа парцели:	Предметна катастарска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу, улица 8. Март.
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.

Грађевинске линије

Положај грађевинске линије одређује се у односу на регулациону линију водне површине дате тачкама **9043** у: 7 553 518.769 х: 4 925 763.587, **9044** у: 7 553 456.107 х: 4 925 825.285, **9045** у: 7 553 432.196 х: 4 925 838.646, на минимум 10,0м и у складу са Одлуком о давању сагласности СО Кучево бр. I-06-1/213/2021 од 20.12.2021. године. Елементи кривине: **T571** у: 7 553 367.318 х: 4 925 885.209, **T625** у: 7 553 502.460 х: 4 925 809.693, **T622** у: 7 553 562.736 х: 4 925 705.648, радијус на темену Т625 је 175м, тако добијена линија кривине је паралелна са регулационом линијом водне површине на удаљењу од 9,0м

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

При пројектовању и извођењу радова на изградњи пословног објекта на КП бр.5619/2 КО Кучево 1 испоштовати важеће прописе за ову врсту објеката, правила грађења из ових услова и техничких услова издатих од следећих ималаца јавних овлашћења, који су саставни део ових локацијских услова:

1. Електродистрибуција Србије - Огранак Електродистрибуција Пожаревац – Услови за пројектовање број: 11.02-62443/2 од 18.02.2022. године и типски уговор бр. 20700-Д.11.02-62443-УПП-22-УГП од 17.02.2022 год., број у ЦЕОПу: ROP-KUC-250-LOCA-2-NPAP-1/2022 од 18.02.2022. год.

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење:

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV; планирана одобрена снага 1x17,25kw и 1x43,47kw; 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 121.567,13 рсд без ПДВа.

2. ЈП „Телеком Србија“ ИЈ „Пожаревац“ из Пожареваца - Услови број:15363/2-2022 и 15363/3-2022 од 14.01.2022. године, број у ЦЕОПу:ROP-KUC-250-LOC-1-NPAP-7/2022 од 18.01.2022. год.

3. Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације –Услови у погледу мера заштите од пожара 09/24/1 број: 217.4-680/22-2 од 27.01.2022. год, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-250-LOC-1-NPAP-6/2022 од 28.01.2022. Трошкови за издавање акта износе 17.860,00 дин.

4. ЈКП Кучево: Услови број: 63/22 од 18.01.2022. године, број у ЦЕОПу:ROP-KUC-250-LOC-1-NPAP-5/2022 од 18.01.2022. Трошкови за издавање акта износе 4.224,00 дин.

5. Према Уверењу бр. 956-304-246/2022 од 11.01.2022 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 СВОЈСТВАзбјекат 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. ИДР-08-12-2021 од 11.02.2022. год. израђено од стране Биро за пројектовање и извођење геодетских радова „ГЕО ДЕЛ МЛАВА“ Петровац на Млави, главни пројектант Радомир Вучковић, дипл. инж. арх.

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

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-365/2022 од 12.01.2022 године

- Извод из катастра водова Уверење бр. 956-304-246/2022 од 11.01.2022 године

уз захтев приложено

- Пуномоћје

- Идејно решење

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

Услове доставит:

- Подносиоцу захтева

- ИЈО

- Архиви

Саветник

Дејан Марановић