



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-9559-LOC-1/2022

Број: 353-15/22-03

Датум: 21.04.2022. године

К у ч е в о

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Драгана Богдановића из Велике Бреснице**, за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта у сврху пољопривреде на КП бр. 1051 КО Велика Бресница, 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 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 помоћног објекта у сврху пољопривреде на КП бр. 1051 КО Велика Бресница

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 1051 КО Велика Бресница

Површина катастарске парцеле: 3337м²

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: помоћни објекат у сврху пољопривреде

Класификациони број: 127141

Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 220,00м².

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

КП бр. 1051 КО Велика Бресница налази 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 III2, општа стамбена зона, рурално становање - становање ниске густине.

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: 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 ²
за објекте у прекинутом низу	Мин.	400 m ²
за објекте у непрекинутом низу	мин	300 m ²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје мин. 600 m ²		

Ширина фронта:

Најмања ширина фронта вишепородичног становања грађевинске парцеле износи:

слободностојећи објекат20 m

објекат у прекинутом низу 15 m

непрекинут низ 14 m

Дозвољени индекси земљишта (на парцели) не урачунавајући подземне етажес:

Индекс изграђености	макс.	2.4
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 15%

Удаљења од суседних објеката

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.

Спратност и висина објеката: Спратност објеката		до П+2+ПК*
Висина објеката		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 нулта 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. Предметна катастарска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу у насељеном месту Велика Бресница.

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 m² 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 70m² 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.

Ограђивање:

Објекти вишепородичног становања и пословних објеката се могу ограђивати, осим када су на већим парцелама унутар слободних површина са пејзажним карактеристикама, ван урбаних целина и већих блоковских површина.

Грађевинске линије

Грађевинска линија одређује се у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице датом тачкама **2934**: у: 7 539 229.4496 х: 4 935 983.8721, **2334** у: 7 539 253.1740 х: 4 935 984.3350, **2335** у: 7 539 255.5876 х: 4 935 983.4968, **2328** у: 7 539 279.4132 х: 4 935 978.4992 на минимум 5,0m. Регулациона линија према улици др. Бошка Вребалова поклапа се са катастарским стањем, грађевинска линија од такве регулационе линије удаљена је 5,0m.

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

При пројектовању и извођењу радова на изградњи помоћног објекта у сврху пољопривреде на КП бр. 1051 КО Велика Бресница 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 Пожаревца – Услови за пројектовање број: 11.02-148137/2-2022 од 15.04.2022. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-9559-LOC-1-HPAP-4/2022 од 15.04.2022. 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 25А, 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 73.230,76 рсд без ПДВа.

2. ЈКП Кучево: Услови број: 998 од 18.04.2022. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-9559-LOC-1-НРАР-5/2022 од 18.04.2022. Трошкови за издавање акта износе 4.224,00 дин.

3. Према Изводу из катастра водова бр. 956-304-7665/2022 од 01.04.2022 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: М₂ – глине са појавама туfoва и угља

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 од 29.03.2022. год. израђено од стране Пројектног бироа „ГРАНД ИМ“ Велико Градиште, одговорни пројектант Зорица Драгутиновић, дипл. инж. грађ.

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

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-6774/2022 од 01.04.2022 године

- Извод из катастра водова бр. 956-304-7665/2022 од 01.04.2022 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, таксиран са 400,00 динара локалне административне таксе.

Услове доставит:

- Подносиоцу захтева

- Архиви

Саветник

Дејан Марановић