



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-15610-LOC-1/2022

Број: 353-23/22-02

Датум: 27.05.2022. године

К у ч е в о

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Синише Стојановића из Кучева**, за издавање локацијских услова за доградњу, реконструкцију и промену намене помоћног у породични стамбени објект на КП бр. 3626/6 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 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19), члана 8. 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 доградњу, реконструкцију и промену намене помоћног у породични стамбени објект

на КП бр. 3626/6 КО Кучево 1

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 3626/6 КО Кучево 1

Површина катастарске парцеле: 1300м²

Катастарске парцеле испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО

УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметној катастарској парцели постоје два објекта који се задржавају укупана БРГП објекта је 504,00м².

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објект

Класификациони број: 111011

Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): постојећа 140,00м², доградња 17,00м², укупно са доградњом/надградњом 157,00м².

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

КП бр. 3626/6 КО Кучево 1 налази се у обухвату Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) – зона 10, зона становања – становање ниске густине.

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

2.3.4.11. Правила грађења: Становање ниске густине

Становање ниске густине подразумева површине и објекте намењене становању, чија се упросечена густина становања креће у оквирима испод 40 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 ниске 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 средње густине, • резиденцијално становање, • пословање и комерцијалне делатности, • трговина, занатство и услуге, • туризам и угоститељство, • верски објекти и • остале саобраћајне површине и објекти.
Минимална површина грађевинске парцеле:	500 m ² .
Максималан индекс изграђености парцеле:	1,4.

Максималан индекс заузетости парцеле:	50%
Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:	минимално 20%, у које не улазе евентуални озелењени паркинг простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	• за стамбене објекте: П+1+Пк или П+2, односно максимална висина објекта 12,0 m. • 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 10 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:	• 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, - уз све горе наведено, обавезно је поштовати и све евентуалне мере <u>заштите од пожара</u> које се односе на врсту објеката која зе 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.
Стационарни саобраћај:	1 ПМ / 1 стамбена јединица или 1 ПМ / 100 m² БРГП стамбене површине (примењује се захтевнији критеријум)

	све потребе за паркинг простором за планирану намену и капацитете морају бити задовољене интерно, у оквиру парцеле, у склопу објекта или на отвореном
Услов и начин обезбеђења приступа парцели:	Предметна катастарска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу у насељу 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 см, • максимална висина ограде 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 грађевинских линија одређују се у односу на планирану регулациону линију дате тачкама **2106** у: 7 554 275.338 х: 4 926 144.848; **2107** у: 7 554 324.341 х: 4 926 191.435; на минимум 3,00м. Радијус између тачака 2106 и 2107 је 200м. У односу на планирану регулациону линију дате тачкама **2078** у: 7 554 369.374 х: 4 926 051.416; **2077** у: 7 554 450.756 х: 4 926 155.195; на минимум 3,00м.

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

На основу Уверења бр. 956-304-12278/2022 од 25.05.2022. год. издате од стране Одсека за катастар водова Крагујевац на предметној катастарској парцели не постоје евидентирани подземни водови. Предметна катастарска парцела прикључена је на дистрибутивни систем електричне енергије, као и на водоводну и канализациону мрежу.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: **M₂** – 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 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. 48/22 од маја 2022. год. израђено од стране Пројектног бироа "Domus & Keni" Смедеревска Паланка, одговорни пројектант Милица Стевановић, дипл. инж. арх.

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

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-11008/2022 од 26.05.2022 године

- Уверење бр. 956-304-12278/2022 од 25.05.2022. год.

уз захтев приложено

- Идејно решење

- Пуномоћје

- Геодетски снимак постојећег стања

- Рачун за електричну енергију

- 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