



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-14176-LOCA-1/2022

Број: 353-22/22-03

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 **СОСА-COLA Hellenic bottling company - Србија, индустрија безалкохолних пића доо Београд (Земун)**, за измену локацијских услова (решења о локацијској дозволи) бр. 350-151/11-02 од 25.10.2011. год. за доградњу магацинског простота у кругу комплекса фабрике спратности „П“ на КП бр. 743 КО Нересница, 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), Плана генералне регулације за делове насељених места Вољуја и Нересница са индустријским зонама ("Службени гласник општине Кучево", бр. 11/13 и 13/19) и Плана детаљне регулације „Заштите слива реке Пек са вишенаменским акумулацијама и изградњом малих хидроелектрана", („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 5/15) издаје

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу магацинског простота у кругу комплекса фабрике спратности „П“ на КП бр. 743 КО Нересница

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 743 КО Нересница

Површина катастарске парцеле: 18053м²

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО

УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметној катастарској парцели постоји један објект који се задржава БРГП 2582,70м².

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: затворено складиште – магацински простор

Класификациони број: 125221

Категорија: Б

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 1377,00м².

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

КП бр. 743 КО Нересница налази се у обухвату Плана генералне регулације за делове насељених места Вољуја и Нересница са индустријским зонама ("Службени гласник општине Кучево", бр. 11/13 и 13/19), директно се спроводи План детаљне регулације „Заштите слива реке Пек са вишенаменским акумулацијама и изградњом малих хидроелектрана", („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 5/15) – површине остале намене - мешовито пословање, производња.

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

Планиране намене површина

Врсте и намене објеката планиране на грађевинском земљишту:

- становање (вишепородично и породично),
- мешовито пословање (трговинске, занатске и услужне делатности) са становањем,
- радне зоне (производња, привреда, комерцијалне делатности)
- инфраструктурни и комунални објекти

Излаз парцеле 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 колског прилаза оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5m.

Ако се колски прилаз користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле или као засебна парцела.

Ако се користи за повезивање са јавном саобраћајницом две или више грађевинских парцела или грађевинског комплекса, формира се као приступна саобраћајница, на засебно издвојеној парцели, ширине 6,0 m са окретницом прописаном за меродавно ватрогасно возило уколико се завршава слепо.

Колски прилаз или приступна саобраћајница рачуна се од прикључка на коловозну површину јавног пута са коловозом као на јавном путу и са коловозном конструкцијом за осовински притисак за меродавно возило (минимално 5 t)

Предметна катастарска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу у насељу Нересница.

Пословање у радној зони

Објекти производње, који својим капацитетом превазилазе властите потребе домаћинства и који на било који начин могу да утичу на начин живота у непосредном окружењу, морају се градити у, за то

посебно издвојеним просторима (радним зонама) или у ободном делу грађевинског подручја на довољном растојању од суседних објеката других намена на које, евентуално, могу да имају утицаја.

Комплекси у радним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно-комерцијални комплекси у које спадају и комплекси посебне намене.

Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Производни комплекси су већи производни погони, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним привредним активностима: грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и др..

Комерцијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са доминантном комерцијалном наменом. Они могу бити у оквиру осталих компатибилних намена, али најчешће су то комерцијални и пословни објекти у склопу привредних зона, дуж примарних саобраћајница: мегамаркети, складишта, дистрибутивни центри, и сл.

Величина грађевинских парцела

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег комерцијалног објекта у радној зони је $1\,000\text{ m}^2$

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег производно-привредно-комерцијалног комплекса је $2\,000\text{ m}^2$

Ширина фронта грађевинске парцеле

У радној зони:

- за појединачне објекте минимално20,0m
- за комплексе минимално30,0m

Постојеће изграђене парцеле

За постојеће изграђене парцеле које су мање од прописаних или са ширином фронта мањом од прописане, дозвољена је реконструкција постојећег објекта у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу, без могућности промене намене објекта.

Урбанистички параметри

Максимални индекс изграђености

Пословање:

- мешовите намене . до 1,6
- туристички и спортски садржаји до 0,8
- производно-комерцијалне делатности до 1,0

Максимални индекс заузетости

Пословање:

- мешовите намене до 50%
- туристички и спортски садржаји до 45%

- производно-комерцијалне делатности до 60%

Спратност објеката

Максимална спратност за производне објекте, економске објекте и објекте пратећих садржаја, уз објекте становања, износи **П+0**.

Спратност објеката пословања (компатибилног становању) и туристичких садржаја може бити до **П+1+Пк**.

Спратност објеката пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља и не може бити већа од **П+3**.

Максимална висина надзетка за етаже у поткровљу износи 1,60 m.

Унутрашње уређење грађевинске парцеле

Минимална површина **незастрте зелене површине** уређене и озелењене, је:

Пословање:

- мешовите намене до 30%
- туристички и спортски садржаји до 35%
- производно-комерцијалне делатности до 20%

Положај објеката на грађевинској парцели

Грађевинска линија

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m.

На неизграђеном делу, минимално одстојање грађевинске линије од регулационе је 5,0m.

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 производног објекта, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене

Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10метара, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15метара.

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.

Објекти пратећег садржаја

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Објекти пратећег садржаја могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

- максимални габарит објекта 76,40 x 18,02m
- спратност објекта П+0, висина слемена 10,07m, атике 10,21m
- Укупна нето површина 1325,00m², укупна бруто површина 1377,00m².

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

При пројектовању и извођењу радова на доградњи магацинског простота у кругу комплекса фабрике спратности „П“ на КП бр. 743 КО Нересница 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 улова:

- Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације –Услови у погледу мера заштите од пожара 09/24/1 број: 217.4-7972/22-2 од 25.05.2022. год, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-14176-LOCA-1-HPAP-3/2022 од 26.05.2022. Трошкови за издавање акта износе 17.860,00 дин.
- Саобраћај према постојећем стању, приступ објекту је са пута КП 742 КО Нересница. Измене у идејном решењу нису утицале, приступ објекту у свему остаје исти.
- Фекална канализација: према постојећем сопственом канализационом систему. Постојећа фекална канализација задовољава потребе новопроектоване доградње магацинског простора.
- Електро-инсталација: преко постојећег прикључка и мерење на основу техничких услова бр.42/2011 Изменама у идејном решењу се не одступа од добијених техничких услова бр 42/2011. У оквиру комплекса фабрике налази се ТС чији капацитети задовољавају потребе за предметну доградњу.

- Мишљење ЈВП "Србијаводе" III/9-725 од 02.10.2002. год на Урбанистички пројекат Изградњу Фабрике Киселе воде у Нересници. Фабрика поседује водопривредну дозволу 325-04-1170/2009-07 за постојећи део фабрике у оквиру које је обухваћено пречишћавање отпадних вода преко постојећег сопственог уређаја, као и раздвојена кишна и фекална канализација. Намена планиране доградње је остала непромењена : складиштење готових производа, чиме се није утицало на повећање захватања воде са изворишта, нити на испуштање отпадних вода. Доградњом се не ремети водни режим површинских и подземних вода.

Према Главном пројекту фаза хидротехничка решења заштите локалитета изворишта и погона за флаширање минералне воде од плављења великим водама реке Пек бр. 225 од 03.07.2002 године израђеног од стране „ГРАД-ИНГ“ доо из Смедерева за заштиту погона за флаширање од плављења усвојена је апсолутна кота пода погона фабрике 169,20мнм.

- Према Изводу из катастра водова бр. 956-304-11248/2022 од 13.05.2022 године издатог од стране ОКВ Крагујевац на предметној катастарској парцели постоје подземне инсталације на које не утиче предметна доградња магацинског простота у кругу комплекса фабрике.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: al – алувиум

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. 012-ИДР-04/22 од 06.04.2022 год. израђено од стране „КОНСТРУКЦИЈЕ“ Крушевац, одговорни пројектант Миодраг Минић, дипл. инж. грађ.

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

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-9978/2022 од 13.05.2022 године

- Извод из катастра водова бр. 956-304-11248/2022 од 13.05.2022 године

уз захтев приложено

- Пуномоћје

- Геодетски снимак постојећег стања

- Идејно решење

- 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