



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-12274-LOCA-2/2022

Број: 353-26/22-03

Датум: 06.07.2022. године

К у ч е в о

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву Булутевић Славице из Нереснице поднетог преко пуномоћника Лазо Драгутиновић из Великог Градишта, за измену локацијских услова бр. ROP-KUC-12274-LOC-1/2022 (353-20/22-02) од 12.05.2022. год. за реконструкцију, доградњу/надградњу и промену намене помоћног у стамбени објекта на КП бр. 2339/1, 2339/2, 2341/1 и 2342 КО Поповац, 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), Измене и допуне Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 15/17) издаје

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За реконструкцију, доградњу/надградњу и промену намене помоћног у стамбени објекта

на КП бр. 2339/1, 2339/2, 2341/1 и 2342 КО Поповац

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 2339/1, 2339/2, 2341/1 и 2342 КО Поповац

Површина катастарске парцеле: 9334 м²

Катастарска парцела испуњаваја услов за грађевинску парцелу.

Предметна реконструкција, доградња/надградња и промена намене помоћног у стамбени објекта на КП бр. 2339/1, 2339/2, 2341/1 и 2342 КО Поповац изводиће се фазно и то:

Етажа	Нето површина	Бруто површина
-------	---------------	----------------

Фаза 1	Приземље	251,70	310,60
	Спрат	237,40	329,60
Фаза 2	Приземље	90,60	176,50
	Спрат	208,60	213,00
УКУПНО		788,30	1029,70

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО

УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметној катастарској парцели постоје 6 објеката, БРГП који се задржава 1179,00 м².

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: пансиони или сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега

Класификациони број: 121112

Категорија: Б

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): Укупна површина после реконструкције и доградње **1029,7м²**.

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

КП бр. 2339/1, 2339/2, 2341/1 и 2342 КО Поповац налази се у обухвату Измене и допуне Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 15/17) – планирано грађевинско подручје - становање.

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

Правила грађења: намена објеката - становање

У оквиру намене становања могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво рурално становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања) и
- објекти у функцији туризма и спортски комплекси (смештајни: бунгалови, мотели, кампинг плацеви, продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона, ресторани, кафеи, отворени и затворени базени, купалишта, игралишта итд.
- пословни објекти (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања)
- економски објекти за потребе руралног становања
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене

Могуће пратеће намене: трговинске, занатске, услужне делатности, јавне намене, туризам, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

Величина грађевинских парцела

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- вишепородичног становања
 - слободностојећи објекат је $600,0 \text{ m}^2$
 - објекат у прекинутом низу је $450,0 \text{ m}^2$
 - објекат у непрекинутом низу је $400,0 \text{ m}^2$
- породичног становања
 - слободностојећи објекат је $350,0 \text{ m}^2$
 - објекат у прекинутом низу је $300,0 \text{ m}^2$
 - објекат у непрекинутом низу је $300,0 \text{ m}^2$
- руралног становања (са економским двориштем)
 - слободностојећи објекат је $600,0 \text{ m}^2$
 - објекат у прекинутом низу је $500,0 \text{ m}^2$

Претходно дате површине за минималне површине грађевинских парцела се морају поштовати код нове парцелације катастарских парцела у грађевинском подручју.

На постојећим неизграђеним и изграђеним грађевинским парцелама, у грађевинским подручјима насеља, које су мање од претходно утврђених минималних величина парцела, могућа је изградња у складу са датим урбанистичким параметрима за одређену намену у складу са величином парцеле.

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене- пословање, туризам спортски комплекс (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m^2

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег комерцијалног објекта у радној зони је 800 m^2

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег производно-привредно-комерцијалног комплекса је $1\,000 \text{ m}^2$

Ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора, износи:

За објекте вишепородичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....18,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....15,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....12,0m

За објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....12,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....10,0m

- минимално објекат у непрекинутом низу.....8,0m

За објекте туризма и спортске садржаје:

- минимално слободностојећи објекат.....20,0m

У радној зони:

- за појединачне објекте минимално18,0m
- за комплексе минимално25,0m

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.

Излаз 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.

Предметна катастарска парцела има обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу у насељеном месту Турија у општини Кучево.

Урбанистички параметри

Максимални индекс изграђености

Становање:

- вишепородично становање до 2,8
- породично становање до 2,4

Пословање:

- мешовите намене до 2,8
- туристички и спортски садржаји до 0,8
- производно-комерцијалне делатности до 1,8

Спратност и висина објеката

Максимална спратност вишепородичног стамбеног објекта је П+3+ПК.

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је П+2+ПК.

Максимална спратност за производне објекте, економске објекте и објекте пратећих садржаја, уз објекте становања, износи П+1.

Спратност објеката пословања (компатибилног становању) и туристичких садржаја може бити до П+2+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 објеката до коте слемена за стамбене објекте је 16м.

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

Унутрашње уређење грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70%).

У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.

Изричито се забрањује организација парцеле у којој се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.

Минимална површина незастрте зелене површине уређене и озелењене, је:

Становање:

- вишепородично становање 30%
- породично становање 50%

Пословање:

- мешовите намене 30%
- туристички и спортски садржаји 35%

- **производно-комерцијалне делатности.....20%**

Положај објеката на грађевинској парцели

Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност вишепородичног 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 објекта 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 орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 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.

Приступ 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: Регулациона линија је одређена границама некатегорисаног општинског пута КП бр. 2345 КО Поповац.

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

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

При пројектовању и извођењу радова на реконструкцији, доградњи/надградњи и промени намене помоћног у стамбени објекат на КП бр. 2342, 2341/1, 2339/1, 2339/2 КО Поповац 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 Пожаревац – Услови за пројектовање број: 11.02-182804/2-2022 од 04.05.2022. године и типски уговор бр. 20700-Д.11.02. 182804-УПП-22-УГП од 04.05.2022 год., број у ЦЕОПу: ROP-KUC-12274-LOC-1-НРАР-3/2022 од 06.05.2022. год.

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 42.686,00 рсд без ПДВа.

- Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације Пожаревац –

Обавештење 09.24.1 број 217.4-6899/22-1 од 28.04.2022. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-12274-LOC-1-НРАР-4/2022 од 28.04.2022. год.

- Предметни објекат који се дограђује и надграђује прикључен је на сопствени извор водоснабдевања – бунар, као и на сопствену канализацију - септичку јаму.

- Копије катастарских планова водова број 956-304-9855/2022 од 26.04.2022. год. издате од стране Одсека за катастар водова Крагујевац.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: t1 – прва речна тераса

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 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. 952-04-027-8676/2022 од 26.04.2022 године.

- Извод из катастра водова број 956-304-9855/2022 од 26.04.2022. год.

уз захтев приложено

- Идејно решење
- Сагласност
- 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 доставити

- Подносиоцу захтева
- ИЈО
- Архиви

Саветник

Дејан Марановић