



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-27056-LOC-1/2023

Број: 353-23/23-03

Датум: 31.08.2023. године

К у ч е в о

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Обретковић Марије из Кучева**, за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта на КП бр. 278/2 КО Кучево, 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, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/20) и Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19 и 17/23) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу стамбеног објекта на КП бр. 278/2 КО Кучево

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 278/2 КО Кучево 1

Површина катастарске парцеле: 464м²

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 које треба уклонити.

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат

Класификациони број: 111011

Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): 195,59м²

Бруто развијена грађевинска површина објекта – постојећа: 66,00 м²;

Бруто развијена грађевинска површина објекта – новопроектована: 129,59 м²;

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

КП бр. 278/2 КО Кучево 1 налази се у обухвату Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19 и 17/23) – зона 02, зона центар стари - становање високе густине.

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

2.3.4.13. Правила грађења: Становање високе густине

Становање високе густине подразумева површине и објекте намењене становању, чија се упросечена густина становања креће у оквирима изнад 100 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 високе 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, • становање ниске густине, • становање средње густине, • мешовите намене, • пословање и комерцијалне делатности, • трговина, занатство и услуге, • туризам и угоститељство, • верски објекти и • остале саобраћајне површине и објекти.
Минимална површина грађевинске парцеле:	400 m ² .
Максималан индекс изграђености парцеле:	3,6.
Максималан индекс заузетости парцеле:	70%
Обавезне зелене површине	минимално 10%, у које не улазе евентуални озелењени паркинг

у оквиру парцеле:	простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	• за стамбене објекте: П+4+Пк или П+5, • максимална висина објекта до слемена 21,0м. • за помоћне и економске објекте: 10,0 m до највише тачке објекта, без обзира да ли се ради о фасадном платну или кровној конструкцији. Постојећи објекат је спратности П+0, након доградње планира се спратност П+1.
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 објекта 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 (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 објекта у низу: по правилу 5,0 m, а минимално 4,0 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 објеката 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 4,0 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:	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, на основу прописаних норматива за стационарни саобраћај за ту намену. „Уколико инвеститор на сопственој парцели не може да обезбеди услове за паркирање, може да обезбеди секундарни паркинг(гаражни) простор у радијусу од 100м од границе катастарске парцеле на којој се гради објекат. У том случају паркинг простор се изграђује истовремено са изградњом објекта становања“. Према идејном решењу за предметни објекат одређује се 2ПМ.
Услов и начин обезбеђења приступа парцели:	Предметна катастарска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу у насељеном месту Кучево, односно улицу Др.Адамовића.
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: За КП.бр.278/2 КО Кучево одређује се грађевинска линија у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице која је дата тачкама 2852 у: 7 553 385.682 х: 4 926 190.149, 2853 у: 7 553 407.437 х: 4 261 96.260, на минимум 3m удаљености. Објекат доградити у предметној парцели.

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

При пројектовању и доградњи стамбеног објекта испоштовати важеће прописе за ову врсту објеката, правила грађења из ових услова која су саставни део ових локацијских услова:

Према достављеном прилогу уз идејно решење инвеститор радова је регистровани корисник код ЈП „Електродистрибуција“ Београд, са постојећим прикључком трофазног типа са инсталисаном снагом од 17,25 kW, те за предметну доградњу није било потребе за повећањем инсталисане снаге.

Према достављеном прилогу уз идејно решење инвеститор радова је регистровани корисник код Јавно комуналног предузећа Кучево, те није потребан прикључак.

Према Копији плана водова бр. 956-304-21330/2023 од 28.08.2023.године издатој од стране Одељења за катастар водова Крагујевац на предметној катастарској парцели не постоје подземне инсталације које би утицале на предметну доградњу стамбеног 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 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, 44/18-др.закон и 111/2022).

11. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење бр. 78/2023-08–ИДР од августа 2023. год. израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова „МС“ Кучево, одговорни пројектант Мирко Ж. Стокић, дипл. инж. грађ.

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

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-18000/2023 од 29.08.2023. године
- Извод из катастра водова бр. 956-304-21330/2023 од 28.08.2023. године
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-18/2023-03 од 31.08.2023.године
- уз захтев приложено*
- Пуномоћје
- Сагласност
- Решење о озакоњењу број 351-128/23-03 од 09.06.2023.године
- Рачун ЈКП Кучево број 38770/2022 за октобар/2022
- Рачун за електричну енергију од фебруара 2023.године
- 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

Обрађивач
Милица Михајловић

Руководилац одељења
Гордана Марић