



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КУЧЕВО
Општинска управа
Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду
Број предмета: ROP-KUC-30851-LOC-1/2023
Број: 353-25/23-03
Датум: 29.09.2023. године
Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Жарић Срђана из Кучева**, за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и промену намене из помоћног у стамбени објект на КП бр. 1879 и 1880 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), 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 Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр.4/11, 15/17 и 15/23) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, доградњу и пренамену из помоћног у стамбени објект
на КП бр. 1879 и 1880 КО Кучево

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 1879 и 1880 КО Кучево
Површина катастарске парцеле: КП.бр. 1879 КО Кучево - 10387м²; КП.бр. 1880 КО Кучево – 1505м².
Катастарске парцеле испуњавају услов за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО

УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметним катастарским парцелама постоји један објект чији се један део задржава (19,53м²), а део уклања (55,00м²).

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објект
Класификациони број: 111011
Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): постојећа 74,88м²,
новопројектована 65,35м², укупно са доградњом 140,23м².

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

КП бр. 1879 и 1880 КО Кучево налазе се у обухвату Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 4/11, 15/17 и 15/23) – пољопривредно земљиште.

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОРЕ ИЗВАН ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА НАСЕЉА:

1.1. ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Пољопривредно земљиште је земљиште које се користи за пољопривредну производњу и то: њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште (вртаче, напуштена речна корита, земљишта обрасла ниским жбунастим растињем и др.) и земљиште које се одговарајућим планским актом може привести намени за пољопривредну производњу. У структури пољопривредног земљишта разликују се: плодно пољопривредно земљиште (оранице, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, шуме и трстици катастарске класе од I до VIII) и неплодно пољопривредно земљиште (стрништа, кршеви, јаруге, камењари, вододерине, голети, остала природно неплодна земљишта и вештачки створене неплодне површине).

Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу у складу са овим Просторним планом и не може се користити у друге сврхе. Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта од I–V катастарске класе у непољопривредне сврхе није дозвољено, осим у случајевима и под условима утврђеним Просторним планом. Правила грађења су конципирана тако да се (изузев у случајевима прописаним Законом о пољопривредном земљишту) максимално заштити од градње обрадиво плодно пољопривредно земљиште до пете катастарске класе, док је на пољопривредном земљишту шесте, седме и осме катастарске класе и неплодном пољопривредном земљишту могуће планском документацијом извршити промену намене и омогућити изградњу за потребе пољопривредне делатности и компатибилних намена.

Изузетно, коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе може да се врши ако то захтева општи интерес, у складу са прописима, и када је то неопходно за потребе одбране и то првенствено на земљишту слабијег бонитета.

Обрадиво пољопривредно земљиште не може да се уситњава на парцеле чија је површина мања од 0,5 ha, односно на земљиштима која су уређена комасацијом, парцела не може да буде мања од 1,0 ha.

Пашњак се може привести другој култури само под условом да се тиме постиже рационалније и економичније коришћење земљишта. Пашњаци у државној својини који су враћени селима, користе се у складу са Законом о враћању утрина и пашњака селима на коришћење.

Пољопривредно земљиште које је у складу са Просторним планом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу. Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, вршиће се према условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту.

Врста и намена објеката који се могу градити - на пољопривредном земљишту, осим у зонама у којима је Законом о пољопривредном земљишту забрањено коришћење обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе у непољопривредне сврхе, као и у зонама где је и режимом заштите забрањена градња, у складу са законом дозвољена је изградња:

- објеката у функцији пољопривреде – изградња појединачних економских и пословних објеката у функцији пољопривреде, као и објеката складиштења и прераде пољопривредних производа, помоћних објеката у функцији пољопривреде - гараже, кошеви, амбари, оставе, настрешице за пољопривредну механизацију, машине и возила и слично;
- **стамбених објеката пољопривредног домаћинства (газдинства) које се, осим пољопривредом, може бавити и еко и етно-туризмом;**

- економских објеката пољопривредног домаћинства - изградња економских објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње. Објекти који су у функцији примарне пољопривредне производње су објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, пластеници, стакленици, стаје, и то: објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурака, пужева и риба; објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви); објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични;
- простора и објеката за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње (помоћни објекти за потребе прегонске испаше стоке - летњи торови са надстрешницама; специјализованог ратарства - склоништа са оставама репроматеријала и алата; и сл.);
- помоћних и службених објеката за потребе других комплементарних активности – шумарства (шумске куће, лугарнице, расадници); узгоја дивљачи и рибе (хранилишта, склоништа, мрестилишта); водопривреде; саобраћаја; заштите од елементарних непогода (склоништа);
- објеката на којима се одржавају сточне пијаце, сајмови и изложбе;
- објеката инфраструктуре и саобраћајница уз сагласност надлежног министарства;
- станица за напајање течним горивом и гасних станица;
- због проширења грађевинског рејона, у складу са просторним/урбанистичким планом.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена - садржаји и објекти који нису наведени у претходним ставовима и све делатности које угрожавају основну намену и животну средину негативним утицајима (бука, вибрације, гасови, мириси, отпадне воде и друга штетна дејства). Забрањено је дубоко фундаирање објеката, изградња подземних етажа и употреба био-неразградивих или материјала који у фази труљења ослобађају токсичне материје. Забрањена је и изградња објеката који својом величином и изгледом нарушавају амбијенталне вредности, као и објеката који не испуњавају услове заштите природе и еколошке услове.

Изграђеним пољопривредним земљиштем сматра се пољопривредно земљиште на коме су изграђени објекти у функцији пољопривредне производње, прераде и пласмана, као и објекти становања власника/корисника парцеле.

На рефералној карти бр. 1: - Намена простора (P=1:50 000) су на основу ортофото снимка приказани евидентирани изграђени објекти изван грађевинског подручја. С обзиром на немогућност потпуног евидентирања свих изграђених објеката и за остале изграђене, а графички неутврђене објекте, важе иста правила.

За постојеће објекте изграђене на пољопривредном земљишту изван планираних граница грађевинских подручја дозвољена је:

- Доградња и надградња постојећег стамбеног објекта са максималним урбанистичким параметрима за део стамбеног дворишта:
- спратност објекта.....П+1+Пк
- индекс заузетости стамбеног дворишта40%
- индекс изграђености стамбеног дворишта.....0,8
- постојећа грађевинска линија
- Изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:

- спратност објекта.....П+1
- индекс заузетости стамбеног дворишта40%
- индекс изграђености стамбеног дворишта.....0,5
- међусобна одстојања објеката и одстојања од границе парцеле у складу са важећим правилником
- Постојећи објекти нестамбене намене могу се реконструисати за потребе постојеће и компатибилне намене уз максималну доградњу од 10% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1. Обавезни услов за функционисање објекта нестамбене намене је решавање одвођење отпадних вода, на еколошки прихватљив начин, унутар властите парцеле, или у складу са условима надлежног предузећа.

Према идејном решењу планира се спратност објекта По+П.

Претварање пољопривредног у грађевинско земљиште

Претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само у складу са Законом о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС" бр. 62/06 и 41/09).

На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација могућа је изградња само објеката инфраструктуре уз поштовање чл.31-37. Закона о пољопривредном земљишту.

За изградњу објеката инфраструктуре и објеката за производњу у функцији пољопривредне производње и прераде са листе 1 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 114/2008) претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само изразом Плана детаљне регулације.

За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибањаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке, перади и крзнаша (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња без промене намене пољопривредног земљишта.

Промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могућа изразом Плана детаљне регулације.

Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве.

Изградња и формирање новог пољопривредног домаћинства изван утврђене границе грађевинског подручја насеља је могућа у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити на пољопривредном земљишту само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности.

Општи услови за објекте на пољопривредном земљишту:

1. за стамбене објекте пољопривредног домаћинства:

- на пољопривредном земљишту може се организовати пољопривредно домаћинство и то са стамбеним и економским двориштем на парцели;

- изградња пољопривредног газдинства дозвољава се на парцелама индивидуалних пољопривредних произвођача у виду изградње нових или доградње и адаптације постојећих пољопривредних газдинстава;
- не дозвољава се изградња нових пољопривредних газдинстава на просторима коридора планираних инфраструктурних капацитета који су дефинисани важећом просторно планском документацијом, на просторима специјалне намене и просторима заштићених делова природе и заштићених културних добара;
- грађевински део газдинства простора, односно грађевински објекти морају бити удаљени од јавних саобраћајница у складу са прописима који регулишу област саобраћајне инфраструктуре;
- препоручује се да грађевински објекти буду изграђени од чврстог материјала и да буду приземни (са подрумом);
- препоручује се просторно раздвајање стамбеног и економског дела газдинства, а нарочито објекта намењених сточарској производњи, као и подизање заштитног зеленила;
- ниво опремљености простора биће усклађен са могућностима дате локације и могућностима власника да финансира изградњу и опремање објекта и простора;
- препоручује се висок ниво опремљености газдинства који подразумева: изграђен приступни пут са чврстом подлогом; подигнуту ограду око грађевинског дела газдинства; обезбеђено снабдевање питком водом и изграђеност одговарајућих водоводних инсталација у стамбеном објекту и објектима сточарске производње; регулисање одвођења отпадних вода; просторно разграничење стамбеног и баштенског дела од дела намењеног сточарској производњи; уређен простор за одлагање чврстог дела сточног отпада; изграђен објекат за прикупљање осоке; поплочан дворишни плато стамбеног дела и дела намењеног за сточарску производњу.

Слика 4: Правила за организацију сеоског друштва

Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница, септичке јаме, бунари, ограде и слично).

Растојање грађевинске од регулационе линије за стамбени објекат износи за нови слободностојећи објекат најмање 5 m, с тим да се растојање може другачије одредити кроз локацијске услове

- за стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање од регулационе линије одређује се локацијским условима;
- **најмање дозвољено растојање габарита стамбеног објекта и линије суседне парцеле износи 4 m;**

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.

Предметне катастарске парцеле имају директан приступ на јавну саобраћајницу, односно некатегорисани општински пут КП.бр.6481/2 КО Кучево преко катастарске парцеле број 1881 КО Кучево која је у власништву инвеститора.

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 се поклапа са катастарском међом парцеле. У односу на регулациону линију задржава се грађевинска линија постојећег објекта, и то на не мање од 5m удаљености. На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

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

При пројектовању и извођењу радова на предметном објекту на КП бр. 1879 и 1880 КО Кучево испоштовати важеће прописе за ову врсту објеката, правила грађења из ових услова.

1. АД „Електропривреда Србије“ Београд– Нису тражени услови ИЈО, према ИДР за предвиђене радове на предметном објекту није планирано повећање инсталисане снаге. Уз идејно решење достављен је Уговор бр. 11.02.577360/1-23 од 27.06.2023.године закључен између А.Д. „Електропривреда Србије“ Београд и инвеститора.
2. Јавно комунално предузеће Кучево – Нису тражени услови ИЈО, према ИДР прикључак на објекат је путем сопственог извора водоснабдевања, као реципијент отпадних вода и фекалних вода је постојећа септичка јама изграђена у оквиру парцеле.
3. Телеком Србија - РЈ Пожаревац – Нису тражено услови ИЈО, према ИДР инвеститор не жели прикључак на ТТ мрежу.
4. Србијасад Нови Сад – Нису тражени услови ИЈО, према ИДР инвеститор не жели прикључак на гасну инфраструктуру.
5. Према копији катастарског плана водова број: 956-304-23850/2023 од 25.09.2023. године на КП бр. 1879 и 1880 КО Кучево нема евидентираних подземних водова.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: М₃ –пескови и шљункови

9. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО

УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметној парцели нема објеката које је потребно уклонити.

10. 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 које је поднет захтев.

11. 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).

12. Саставни део локацијских услова је: Идејно решење бр. 86/2023-09-ИДР од септембра 2023. год. израђено од стране Пројектног бироа „МС“, одговорног пројектанта Мирка Ж.Стокића, дипл.грађ.инж.

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

по службеној дужности

- Копија катастарског плана бр. 952-04-027-20019/2023 од 26.09.2023. године

- Копија катастарског плана водода бр.956-304-23850/2023 од 25.09.2023.године

- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-20/2023-03 од 27.09.2023.године

уз захтев приложено

- Идејно решење

- Пуномоћје

- Уговор бр. 11.02.577360/1-23 од 27.06.2023.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.

Услове доставит:

- Подносиоцу захтева

- Архиви

Обрађивач
Милица Михајловић

Руководилац одељења
Гордана Марић