



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-16141-LOC-1/2024

Број: 353-35/24-03

Датум: 11.06.2024. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Пауновић Пејић Сладинке из Вољује**, за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта на КП бр. 3949/1 КО Вољуја, 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 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/23), члана 9 и 13. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације за насељено место Бродица, Маринковац и Крст код Вољује („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу помоћног објекта на
КП бр. 3949/1 КО Вољуја

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 3949/1 КО Вољуја

Површина катастарских парцела: КП.бр.3949/1 КО Вољуја (4505м²).

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ: 4041 КО Вољуја (планирана саобраћајница-некатегорисани општински пут)

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: помоћни објекат

Класификациони број: 127141

Категорија: А

4. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ - Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП), спратност објекта:

Постојећа бруто развијена грађевинска површина објекта- /

Постојећа спратност објекта - /

Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта – 32,00 m²;

Планирана спратност објекта –П+0;

5. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ: КП.бр. 3949/1 КО Вољуја налази се у обухвату Плана генералне регулације за насељено место Бродица, Маринковац и Крст код Вољује („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19)

Целина, односно зона у оквиру које се налази катастарска парцела: зона 3

Намена замљишта: мешовито становање

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

Правила грађења: мешовито становање

2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом су дефинисана општа правила грађења која су заједничка за све намене у грађевинском земљишту као и појединачна правила која су дефинисана. Правила важе за изградњу објеката, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, односно приликом реконструкције и доградње постојећих објеката не могу се прекорачити урбанистички параметри дефисани овим планом. Планом су одређене претежне намене површина, а у оквиру сваке претежне намене површина дозвољена је изградња објеката компатибилних намена и садржаја.

2.3.4. Посебна правила грађења која се односе на појединачне намене

Мешовито становање (рурално сеоско или становање за повремени боравак)

Мешовито становање (рурално сеоско или становање за повремени боравак) подразумева површине и објекте за повремено или стално становање уз површине и објекте намењене пољопривредним делатностима, као и помоћне и економске површине и објекте, све у служби домаћинства на коме се налазе. Дозвољено је држање домаћих животиња у служби домаћинства на коме се налазе.

Списак могућих појединачних функција у оквиру претежне намене, између осталог, обухвата: стамбене објекте, помоћне и економске објекте, објекте (старих) воденица, објекте за смештај живине и стоке, објекте за прераду пољопривредних производа, смештајне и сервисне објекте у функцији пољопривреде, гараже за механизацију и возила и сл.

Урбанистички услови и параметри

Основна намена:	рурално и сеоско становање са пољопривредним делатностима.
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, • пословање и комерцијалне делатности, • трговина, занатство и услуге, • туризам и угоститељство, • верски објекти, • остале саобраћајне површине и објекти.
Минимална површина грађевинске парцеле:	• 300 m².
Максималан индекс изграђености парцеле:	1,2.
Максималан индекс заузетости парцеле:	75%
Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:	минимално 30%, у које улазе и све отворене зелене површине намењене пољопривреди, а не улазе евентуални озелењени паркинг простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	• за стамбене објекте: П+2+Пк или П+3, • за остале (пољопривредне, помоћне и економске) објекте: 10,0 m до највише тачке објекта, без обзира да ли се ради о фасадном платну или кровној конструкцији.

Објекти на углу:	нема промене у урбанистичким условима и параметрима.
Положај објекта на парцели:	- у складу са грађевинским линијама дефинисаним у графичком делу плана, - у односу на бочне и задње границе парцеле према суседним парцелама и објектима: у свему према важећем Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, - у изузетним случајевима објекти се могу поставити и на границу парцеле према суседу и то: - ако на суседној парцели већ постоји објекат постављен на међусобну границу: у ширини суседног објекта на међусобној граници парцела или - ако се обезбеди писмена сагласност суседа: 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 објекта која се гради.
Формирање отвора према суседима:	- формирање отвора ка бочним и задњим границама парцеле према суседним парцелама и објектима: у свему према важећем Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, - 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.
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.
Стационарни саобраћај:	1 ПМ / 1 стамбена јединица или 1 ПМ / 100 m ² БРГП стамбене површине 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.
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 cm, максимална висина оградe 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,
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,
Посебне напомене:	- у случају евидентног постојања клизишта на подручју на коме се планира нова изградња, обавезна је израда геотехничког елабората стабилности терена и примена свих безбедносних мера које су за такав терен неопходне, - уз ова правила грађења примењују се и правила грађења која важе за све намене.

5. Општа правила за изградњу у зони ретких насеља и породичне градње Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На основу Члана 51. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Међусобна удаљеност нових објеката, осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,00 м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се у складу с одредбом става 1. овог члана, обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је за:

- 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м;
- 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м;
- 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 4,00 м;
- 4) први или последњи објекат у непрекинутом низу - 1,50 м.

На основу Члана 52. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

За зоне изграђених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од вредности утврђених у ставу 1. овог члана, могу се нови објекти постављати и на растојањима која су ранијим правилима постављена и то:

- 1) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,00 м;
- 2) слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 м.

Растојање новог објекта који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијским условима према врсти изградње у складу с

овим правилником.

Регулационе и грађевинске линије: Грађевинска линија одређује се у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице и одређена је на минимум 3м удаљености. Такође одређује се грађевинска линија на удаљености од 5м у односу на регулациону линију водне површине. Објекат градити у предметној парцели.

Извод из планског документа (Просторни план јединице локалне самоуправе Кучево) - Правила грађења водоводне и канализационе мреже

Септичке јаме се граде као водонепропусне објекти за пречишћавање отпадних вода.

Септичке јаме као водонепропусни објекти служе само за привремено одлагање отпадних вода јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (систем за пречишћавање отпадних материја).

Септичке јаме поставити:

- мин. 2 m од оградe комплекса;
- мин. 5 m од објекта;
- мин. 10 m од регулационе линије; и
- мин. 20 m од бунара.

Септичке јаме као водонепропусни објекти у којима се врши и пречишћавање отпадних вода су прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

Ефлуент из ових септичких јама може се пуштати у подземље (упијајући бунари, подземна иригација) и у реципијенте који обезбеђују висок степен разблажења.

У њима се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25m — 2,0 m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. Најмања запремина септичке јаме износи 1.500 lit. За мање септичке јаме препоручује се септичка јамa са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3—4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе износи 2000lit.

Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45cm а горњи део да око 20 cm надвисује горњу површину масне коре;
- Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа;
- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/sec;
- За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне;
- Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити непокривене али обавезно ограђене;
- Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни., Код мањих јама покривање се може обезбедити монтажним

- елементима (бетон, дрво);
- Пражњење јама, по правилу, треба да се врши сваких 6 месеци. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама а из већих се одвози на лагуне или поља за сушење муља;
- Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места;
- Минимална количина воде за поједине стамбене зграде треба да износи 150 lit/ становнику на дан;
- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m);
- Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова;
- Ревизиона окна морају се још изградити на местима где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm;
- Сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче;
- Где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима;
- Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама ребара од 15 mm;
- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;
- Прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;
- Прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља;
- У деловима где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике фекалних вода.

Грађевинске и регулационе линије према планском документу: Регулациона линија планиране саобраћајнице одређена је следећим тачкама **605** у: 7 564 566.007 х: 4 928 029.603, **608** у: 7 564 589.425 х: 4 928 060.281, **609** у: 7 564 605.452 х: 4 928 082.949. Грађевинска линија одређена је на 3,00m удаљености од наведене регулационе линије.

Такође, регулациона линија водне површине одређена је следећим тачкама **1032** у: 7 564 660.176 х: 4 928 057.186, **1029** у: 7 564 648.468 х: 4 928 034.575, **1030** у: 7 564 628.752 х: 4 928 002.635, **1026** у: 7 564 614.972 х: 4 927 978.728. Грађевинска линија одређена је на 5,00m удаљености од регулационе линије. Објекат градити у предметној парцели.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Регулациона линија планиране саобраћајнице одређена је тачкама **605** у: 7 564 566.007 х: 4 928 029.603, **608** у: 7 564 589.425 х: 4 928 060.281, **609** у: 7 564 605.452 х: 4 928 082.949. Грађевинска линија одређена је крајњим тачкама објекта на 25,05m и 25,19m удаљености од горе наведене регулационе линије.

Такође, регулациона линија водне површине одређена је следећим тачкама **1032** у: 7 564 660.176 х: 4 928 057.186, **1029** у: 7 564 648.468 х: 4 928 034.575, **1030** у: 7 564 628.752 х: 4 928 002.635, **1026** у: 7 564 614.972 х: 4 927 978.728. Грађевинска линија одређена је крајњим тачкама објекта на 38,65m и 38,67m удаљености од регулационе линије. **Објекат градити у предметној парцели.**

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЂА: Предметни објекат позиционирати у односу на суседне парцеле КП.бр.3948/7 КО Вољуја и КП.бр.4033 КО Вољуја, у складу са идејним решењем.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Колски и пешачки прилаз парцели обезбеђен је преко општинског некатегорисаног пута КП.бр.4041 КО Вољуја.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта је П+0; Планирана висина објекта је 2,74m (висина слемена).

ФАЗНОСТ РАДОВА: Није предвиђена фазност радова.

ПАРКИРАЊЕ: 1 паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу.

7. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ: За изградњу помоћног објекта на КП бр. 3949/1 КО Вољуја није потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију о процени утицаја на животну средину сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број 38-36/2024-03 од 05.06.2024.године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-16141-LOC-1-НРАР-4/2024 од 10.06.2024.године;

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

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

1. Електродистрибуција Србије - Огранак Електродистрибуција Пожаревац – Услови за пројектовање број: 11.02-258334/2 од 10.06.2024. године; Број у ЦЕОП-у ROP-KUC-16141-LOC-1-НРАР-3/2024 од 10.06.2024.

2.Јавно комунално предузеће Кучево – Нису тражени услови ИЈО. Према идејном решењу предметни објекат ће бити прикључен на сопствени извор водоснабдевања и постојећу септичку јаму у оквиру парцеле.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи позицију хигијенске септичке јаме, а у свему према датим параметрима садржаним у планском документу.

3. Према копији катастарског плана водова број: 956-304-13462/2024 од 29.05.2024. године на КП нема евидентираних водова.

9. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметној катастарској парцели не постоје објекти које треба уклонити.

10. 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.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

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. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: М¹₃-шљункови, пескови, глине и кречњак (сармат)

13. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење од маја 2024.године израђено од стране Пројектног бирао „Гранд ИМ“ Велико Градиште, одговорног пројектанта Драгутиновић Зорице, дипл. инж.грађ.

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

по службеној дужности

- Копија катастарског плана бр. 952-04-027-10853/2024 од 29.05.2024. године;
- Копија катастарског плана водова бр. 956-304-13462/2024 од 29.05.2024. године;
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-36/2024-03 од 05.06.2024.године.

уз захтев приложено

- Пуномоћје;
- Геодетски снимак постојећег стања;
- Доказ о уплати административних такси.

Напомена: Закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавног овлашћења, је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, ако се у условима за пројектовање и прикључење које је издао ималац јавних овлашћења констатује да се објекат за који је поднет захтев не може изградити без изградње или доградње комуналне или друге инфраструктуре, односно додатног припремања или опремања грађевинског земљишта.

За ове услове наплаћена је такса за издавање локацијских услова у износу од 1800,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама, 1000,00 динара накнада за вођење централне евиденције и 380,00 динара РАТ за подношење захтева.

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 доставити:

- Подносиоцу захтева
- Имаоцима јавног овлашћења
- Архиви

Обрађивач
Милица Михајловић

Заменица начелника ОУ Кучево
Марина Ранчић