



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-28879-LOC-1/2024

Број: 353-51/24-03

Датум: 27.09.2024. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Петровић Анице из Велике Бреснице**, за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта на КП бр. 213 КО Велика Бресница, 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 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Плана генералне регулације за делове насељених места Раброво, Мустапић, Велика Бресница и Мала Бресница са индустријским зонама („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу помоћног објекта на КП бр. 213 КО Велика Бресница

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: КП бр. 213 КО Велика Бресница

Површина катастарске парцеле: 716м²

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ: КП бр. 213 КО Велика Бресница

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: помоћни објекат-отворена шупа

Класификациони број: 000000

Категорија: А

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

Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта – 58,53 м²;

Планирана спратност објекта - П+0;

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

КП.бр. 213 КО Велика Бресница налази се у обухвату Плана генералне регулације за делове насељених места Раброво, Мустапић, Велика Бресница и Мала Бресница са индустријским зонама („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/13)

Целина, односно зона у оквиру које се налази катастарска парцела: П2-општа стамбена зона-рурално становање

Намена замљишта: становање ниске густине

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

Правила грађења:

ЗОНА III: Општа стамбена зона

У оквиру зоне становања преовлађује рурално становање које је прошарано са постојећом наменом, зеленом површином и комуналним објектима (трафостанице, Постројење за пречишћавање отпадних вода).

Изградњом планираних саобраћајница, ствара се услов за проширење и регулацију становања. У постојећим зонама становања планира се и погушћавање кроз доградњу до спратности П+2+Пк и нову изградњу на неизграђеним парцелама.

Становање је претежна намена, а могуће су све остале намене које су комплементарне становању. Дозвољена је изградња објеката јавних намена, спорта и рекреације, пословних објеката: трговина прехранбеним производима, угоститељство, услуге и делатности под условом да компатибилне намене не угрожавају и не загађују животну средину а по правилима грађења који ће бити прописани у нацрту Плана. Паркирање је предвиђено у оквиру сопствене парцеле.

Рурално становање карактерише могућност да се уз стамбени део парцеле формира и економско двориште за потребе властитог домаћинства. Максимална спратност објеката је П+1+Пк. Економски објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта и др;

- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;

- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Услугне делатности подразумевају: хладњаче, складишта грађевинског материјала, радионице, занатска производња. Становање се одвија углавном у посебним објектима.

Привредне делатности у оквиру зоне становања су постојеће па је стога потребно увести појас заштитног зеленила минималне дубине 10m.

Ниске густине становања-Рурално становање

Гс = до 10-50 станова/ha

Доминантна намена је породично рурално становање што подразумева могућност формирања стамбеног и економског дворишта. Постојећи објекти породичног становања се могу реконструисати ускладу са правилима датим за изградњу нових објеката руралног становања. За ову густину становања, планирана је спратност максимално до **П+1+Пк**. Могућа је изградња и пословних објеката по параметрима датим за породично становање ниске густине становања. Претежни тип изградње је слободностојећи објекти на парцели.

Паркирање и гаражирање возила на сопственој парцели у складу са утврђеним стандардом паркирања за рурално становање, односно пословање у породичном становању.

3.5.2. Правила грађења за становање ниских густина-рурално становање

Урбанистичка зона: III.

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање, и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Оптимални однос становања и пословања (комерцијалних делатности) на нивоу целине износи - 80%:20%.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње:

- као слободностојећи, двојни објекти, прекинут низ и непрекинути низ.

Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања **ширина фронта породичног становања и пословања** износи:

слободностојећи објекат 10 m
 двојни објекат..... (2x8) 16 m
 прекинути низ 10 m
 непрекинути низ (није дата минимална ширина фронта).

Најмања **ширина фронта комерцијалне садржаје** грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат 20 m
 - објекат у прекинутом низу 15 m

Слободностојећи објекти се могу спровести на основу ПГР. Једнострано узидани захтевају израду урбанистичког пројекта за две везане парцеле, а двострано узидан три.

Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободностојеће објекте потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)		100% површине
Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)		100% површине
Величина грађевинске парцеле породичног становања		
за слободностојеће објекте	Мин.	300 m ²
за двојне објекте	Мин.	(2x250m ²) 500 m ²
за прекинути низ	Мин.	250 m ²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.		

Дозвољени индекси земљишта породичног становања (на парцели):

Индекс изграђености	макс.	до 1.2
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 25%

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта.

Спратност и висина објекта:

Максимална спратност породичног објекта може бити до **П+1+Пк**.

Максимална **висина надзатка** стамбене подкровне етажне износи **1,60m**, рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност породичног објекта	максимално	П+1+Пк
Висина објекта		метара
до коте слемена	максимално	12.0 m
до коте венца	максимално	8.6 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију	- Грађевинске линије		
За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 7.		
Удаљења од суседних објеката			
слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта	
прекинути низ	минимум	4 m	

Одстојања из табеле су обавезујућа осим у случају да услови из табеле прелазе следеће минималне вредности:

- удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4,0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m
3.	двојне објекте на бочном делу дворишта	4,00m

Услови за изградњу других објеката на парцели:

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

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од које заштитног тротоара објекта до венца.

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

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

Паркирање

Паркирање возила за сопствене потребе власници **стамбеног објекта**, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно једно место на 70 m² корисне површине.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Паркирање и гаражирање возила пословања је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70m² корисне површине.

2.8. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе

ЗОНА III: Општа стамбена зона-рурално становање

- објекат мора имати прикључак на водоводну мрежу и електричну енергију

- до реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката

Положај грађевинских и регулационих линија према планском документу: Грађевинска линија се поклапа са регулационим линијом која је одређена у односу на осу планиране саобраћајнице дате тачкама **O23** у: 7 539 686.18 x: 4 935 991.66; **O24** у: 7 539 689.36 x: 4 936 048.98, на удаљености од 4,25m (улица Жике Поповића). Такође, грађевинска линија се поклапа са регулационим линијом која је одређена у односу на осу планиране саобраћајнице дате тачкама **O23** у: 7 539 686.18 x: 4 935 991.66 и **T96** у: 7 539 723.23 x: 4 935 996.85, на удаљености од 2,75m (улица Пиротска). Објекат градити у **предметној парцели**.

Излаз 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 приступног пута минималне ширине 3,5m.

За теретна возила уколико не постоји могућност другог прилаза парцели против пожарног возила (објекат се налази даље од 25,0 m од коловоза) приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом и пасажом минималне ширине 3.5 m и минималне висине 4.5m. На парцелама са не стамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

У свим случајевима који нису дефинисани овим планом примењује се **Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Службени гласник РС“ бр. 22/2015).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Према идејном решењу грађевинска линија позиционирана је на удаљености од 0,94m у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице, односно улице Пиротске, у насељеном месту Велика Бресница. Такође, грађевинска линија позиционирана је на удаљености од 2,19m у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице, односно улице Жике Поповића, у насељеном месту Велика Бресница. Објекат градити у **предметној парцели**.

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЂА: Предметни објекат позиционирати у свему према идејном решењу, а према суседним парцелама КП.бр.214 и 215 КО Велика Бресница.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Колски и пешачки прилаз парцели обезбеђен је преко улице Пиротске.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта П+0; Планирана висина објекта је 3,20m (висина слемена).

ФАЗНОСТ РАДОВА: Није предвиђена фазност радова.

ПАРКИРАЊЕ: /

7. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ: За изградњу помоћног објекта на КП бр. 213 КО Велика Бресница није потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију о процени утицаја на животну средину сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број 38-59/2024-03 од 18.09.2024.године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-28879-LOC-1-НРАР-4/2024 од 23.09.2024.године;

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

При пројектовању и изградњи предметног 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 Пожаревца – Услови за пројектовање број: 11.02-420989/2-2024 од 26.09.2024.године; број у ЦЕОП-у ROP-KUC-28879-LOC-1-HPAP-7/2024 од 16.09.2024.године

Услови имаоца јавног овлашћења тражени су због пројектовања предметног објекта, како предметна градња не би имала утицаја на планиране инсталације. Инвеститор не жели прикључак на електродистрибутивну мрежу.

2. Јавно комунално предузеће Кучево – Услови број: 2210 од 22.02.2024.године; број у ЦЕОП-у ROP-KUC-28879-LOC-1-HPAP-6/2024 од 16.09.2024.године

Услови имаоца јавног овлашћења тражени су због пројектовања предметног објекта, како предметна градња не би имала утицаја на планиране инсталације. Инвеститор не жели прикључак на водоводну и канализациону мрежу, обзиром да се ради о помоћном објекту. На предметном објекту нема инсталација на које би утицала планирана градња.

3. Предузеће за телекомуникације а.д. Телеком Србија – Услови број: 407453/2-2024 од 10.09.2024.године; број у ЦЕОП-у ROP-KUC-28879-LOC-1-HPAP-5/2024 од 13.09.2024.године

Услови имаоца јавног овлашћења тражени су због пројектовања предметног објекта, како предметна градња не би имала утицаја на планиране инсталације. Инвеститор не жели прикључак на телекомуникациону мрежу, обзиром да се ради о помоћном објекту.

На предметном објекту нема инсталација на које би утицала планирана градња.

4. Према копији катастарског плана водова број: 956-304-23524/2024 од 12.09.2024. године на КП бр. 213 КО Велика Бресница, 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 87/2024-09-ИДР од септембра 2024. год. израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевински радова „МС“ Кучево, одговорног пројектанта Мирка Ж.Стокића, дипл.грађ.инж.

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

по службеној дужности

- Копија катастарског плана бр. 952-04-027-19024/2024 од 12.09.2024. године;
- Копија катастарског плана водова бр. 956-304-235244/2024 од 12.09.2024. године;
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-59/2024-03 од 18.09.2024.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 400,00 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

Начелник ОУ Кучево
Никола Милорадовић