



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: РОР-КУС-33443-ЛОСН-2/2022

Број: 353-33/22-03

Датум: 14.11.2022. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по усаглашеном захтеву Чукић Зорана из Кучева, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 5519/2 КО Кучево 1, на основу члана 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 8. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/19), члана 13. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/20) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 5519/2 КО Кучево 1

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 5519/2 КО Кучево 1

Површина катастарске парцеле: 1000м²

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На предметној катастарској парцели постоји један објекат који се уклања БРГП 136,0 м².

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат

Класификациони број: 111011

Категорија: А

4. БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП): **199,00м²**.

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

КП бр. 5519/2 КО Кучево 1 налази се у обухвату Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19) – зона 05, Кучево - југ - 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:	<ul style="list-style-type: none"> • 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 у оквиру парцеле:	минимално 10%, у које не улазе евентуални озелењени паркинг простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
Бруто развијена грађевинска површина:	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • објектом на углу сматра се објекат који својим фасадама излази на две или више јавних саобраћајних површина, • код објеката 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:	<ul style="list-style-type: none"> • међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • у случају постављања објекта на границу парцеле према суседу, на зиду који се налази на граници није дозвољено формирање никаквих отвора осим унутар светларника,

	<p>онако како је прецизирано Општим правилима грађења која се односе на све намене,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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:	<p>1 ПМ / 1 стамбена јединица или</p> <p>1 ПМ / 100 m² БРГП стамбене површине</p> <p>(примењује се захтевнији критеријум)</p>
Услов и начин обезбеђења приступа парцели:	Предметна катастарска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу у насељеном месту Кучево
Постојећи објекти на парцели:	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • уз ова правила грађења примењују се и правила грађења која важе за све намене.

Грађевинска линија одређује се у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице дате тачкама **5016** у: 7 553 068.139 х: 4 924 768.080; **5015** у: 7 553 002.781 х: 4 924 688.225; **5014** у: 7 552 873.766 х: 4 924 604.149, на минимум 3м удаљености.

7. 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 и техничке услове издате од следећих ималаца јавних овлашћења, који су саставни део ових локацијских услова:

Електродистрибуција Србије - Огранак Електродистрибуција Пожареваца – Услови за пројектовање број: 11.02-473840/2-2022 од 08.11.2022. године и типски уговор бр. 20700-Д.11.02.473840-УПП-22-УГП од 07.11.2022 год., број у ЦЕОПу: ROP-KUC-33443-LOCH-2-HPAP-6/2022 од 08.11.2022. год.

- Капацитети, начин и технички услови за прикључење:

Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV; планирана одобрена снага 17,25 kw; називна струја главних осигурача 25А, фактор снаге изнад 0,95;

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: 4.892,40рсд., трошкови прикључка 59.929,87 рсд без ПДВ-а.

ЈП „Телеком Србија“ ИЈ „Пожаревац“ из Пожареваца - Услови број: 444959/3-2022 од 01.11.2022. године, број у ЦЕОПу: ROP-KUC-33443-LOCH-2-HPAP-7/2022 од 01.11.2022. год. Трошкови за издавање акта износе 2.029,99 динара.

ЈКП Кучево: Услови број: 2813 од 09.11.2022. године број у ЦЕОПу: ROP-KUC-33443-LOCH-2-HPAP-5/2022 од 10.11.2022. год. Трошкови за издавање акта износе 4.800,00 дин.

Према Копији плана водова бр. 956-304-25340/2022 од 27.10.2022 године издате од стране ОКВ Крагујевац на предметној катастарској парцели не постоје подземне инсталације које би утицале на градњу објекта.

8.ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА: а1 - 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)

11. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење бр. ИДР-09-07/22 од јула 2022. год. израђено од стране ПБ „Перић“ Пожаревац, одговорни пројектант Драган Перић, дипл. инж. грађ.

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

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-22523/2022 од 31.10.2022. године

- Извод из катастра водова бр. 956-304-25340/2022 од 27.10.2022. године

уз захтев приложено

- Пуномоћје

- 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