



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: РОР-КУС-22064-ЛОСН-2/2024

Број: 353-45/24-03

Датум: 09.09.2024. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по усаглашеном захтеву **Предузећа за производњу и промет воде Власинка д.о.о Београд (Земун)**, за издавање локацијских услова за изградњу објекта бунарске кућице на КП.бр. 415/1, 416/1, 419/1, 420 и 421/1 КО Нересница, 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), Плана генералне регулације "Кучево" („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19 и 17/23) и Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 4/11, 15/17 и 15/23) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта бунарске кућице
на КП.бр. 415/1, 416/1, 419/1, 420 и 421/1 КО Нересница

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: КП.бр. 415/1, 416/1, 419/1, 420 и 421/1 КО Нересница

Напомена: У случају неслагања бројева наведених катастарских парцела са графичким прилогом у Идејном решењу, меродаван је графички прилог.

Површине катастарских парцела:

Кп.бр.415/1 КО Нересница има површину од 20а 10м²,

Кп.бр.416/1 КО Нересница има површину од 27а 21м²,

Кп.бр.419/1 КО Нересница има површину од 46а 89м²,

Кп.бр.420 КО Нересница има површину од 20а 13м²,

Кп.бр.421/1 КО Нересница има површину од 20а39м²

Катастарске парцеле испуњавају услов за грађевинску парцелу.

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

КП бр. 418/3 КО Нересница

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: Локална изворишта воде

Класификациони број: 222220- Локална изворишта воде (100%)

Категорија: Г – инжењерски објекат

4. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ - Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП), спратност објекта: 17.65м²
Планирана спратност објекта – П

5.ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ: План генералне регулације "Кучево" („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19 и 17/23) и Просторни план јединице локалне самоуправе Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 4/11, 15/17 и 15/23)

6. Целина, односно зона у оквиру које се налази катастарска парцела: /
Намена замљишта:

Кп.бр.415/1 КО Нересница - пољопривреда (посебан режим);

Кп.бр.416/1 КО Нересница - комуналне услуге, службе и делатности;

Кп.бр.419/1 КО Нересница - пољопривреда (посебан режим);

Кп.бр.420 КО Нересница - пољопривреда (посебан режим);

Кп.бр.421/1 КО Нересница - пољопривреда (посебан режим).

Напомена: Катастарске парцеле број 415/1. 416/1. 419/1. 420 и 421/1 КО Нересница се налазе у непосредној близини **стогодишњих вода** према Плану детаљне регулације „Заштите слива реке Пек са вишенамениским акумулацијама и изградњом малих хидроелектрана", („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 5/15).

У зони плавлјења сви главни и помоћни објекти високоградње на парцели прописани овим правилима грађења се могу градити под условом да је кота приземља, односно кота слагалишта, одлагалишта, паркиралишта или манипулативног простора на отвореном за min 30 cm до max 120 cm (у зависности од намене објекта) виша од коте велике воде прорачунате из подужног профила реке Пек датог Студијом на стационажи реке Пек која одговара планираним објектима. Подрумске просторије није дозвољено градити.

Кота велике воде прорачуната из подужног профила реке Пек на стационажи приближно мерено управно на корито реке, која одговара планираном објекту је +164,47mm.

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

Извод из планског документа: План генералне регулације „Кучево“ („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19 и 17/23)

Правила уређења:

2.2.14. Услови и мере заштите природних добара и природног наслеђа, непокретних културних добара и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи

Мере за заштиту вода и заштиту од вода

У складу са очекиваним развојем привредних делатности на градском подручју, а тиме и повећаним обимом количине отпадних вода, неопходно је спровести превентивне и санационе мере ради очувања квалитета површинских и подземних вода, како на предметном подручју, тако и у ближем окружењу. У том смислу спроводиће се следеће мере:

– Обавезно је спречавање загађења реке Пек и њених притока;

– Строго је забрањено свако смањење еколошког квалитета водотока;

– Земљиште и водене површине у подручју постојећих изворишта водоснабдевања штитиће се поштовањем режима коришћења простора у проглашеним зонама санитарне заштите изворишта, од стране надлежних организација, уз спровођење само оних активности који неће

угрозити санитарно-хигијенски квалитет изворишта (у складу са режимима коришћења простора у зонама санитарне заштите изворишта, а према „Правилнику о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања, Сл. Гласник РС, бр. 92/2008“);

– Строго се забрањује одлагање свих врста чврстог комуналног, као и осталог неопасног и опасног отпада у речне токове на планском подручју;

– Спровођење потпуне контроле испуштања, пречишћавања и упуштања отпадних вода у канализациони систем и водоток, односно праћење нивоа њиховог загађења, односно пречишћености (од стране Јавног комуналног предузећа и Водопривредне инспекције);

– У случају изливања штетних материја у водотоке, потребно је извршити одговарајуће анализе воде и предузети мере за заштиту живог света реке;

– Све индустријске отпадне воде, пре упуштања у фекални колектор морају да имају предтретман у оквиру самих комплекса. Уколико се ипак упуштају директно у реку Пек или њене притоке морају да имају комплетан предтретман до прописаног нивоа пречишћености;

– Забрањено је одлагање вишка материјала у и уз водотоке и повремене токове;

– Неопходно је применити принцип “загађивач плаћа” у процесу приватизације, власници на време морају да знају све економске последице на том плану (улагање у заштитне системе за пречишћавање) или плаћање надокнаде које морају да буду веће од ефективних трошкова пречишћавања отпадних вода;

– Неопходна је едукација становништва и потрошача ради смањења примарног загађења;

– За сваку интервенцију која на било који начин може да утиче на режим вода и обрнуто, без обзира да ли се ради о постојећим објектима или новој изградњи, обавезно је прибављање водних аката прописаних одредбама важећег Закона о водама;

– Приликом сваке изградње нових објеката или интервенисању на постојећим објектима који се укрштају са водотоком (мостови, пропусти, цевоводи, гасоводи и др.) обавезна је примена таквих техничких решења којима ће се на рационалан и економичан начин остварити несметан режим протицања и евакуације великих вода;

– Приликом сваке изградње нових објеката или интервенисању на постојећим објектима обавезна је примена таквих техничких решења којима ће се на рационалан и економичан начин остварити заштита људи и добара од штетног дејства вода (водотока I и II реда);

– Обавезно је унапред спречити извођење радова и објеката који би погоршали водни режим у водном земљишту водотокова;

– Обавезно је предвидети коридоре за службе и механизацију за спровођење одбране од поплава;

– Обавезно је решавање свих нерешених имовинско правних односа у водном земљишту.

Уколико одређено подручје у оквиру обухвата овог Плана накнадно буде проглашено за водно земљиште (у складу са чланом 11 важећег Закона о водама) или као ерозивно подручје (у складу са чланом 61 важећег Закона о водама), потребно је извршити усклађивање Плана са новонасталом ситуацијом.

2.3. Правила грађења

2.3.4.9. Правила грађења: Водне површине и објекти

У оквиру водног и приобалног земљишта дозвољена је изградња искључиво објеката у функцији водопривреде и постављање уређаја намењених уређењу водотока, одржавања корита водотока и водних објеката, спровођења мера заштите вода, мониторинга вода, као и постављање инфраструктурне мреже и објеката.

У наредном периоду наставиће се са изградњом, санацијом или реконструкцијом регулације водотокова у обухвату плана у складу са свим важећим Законима и подзаконским актима за ту врсту објеката, према израђеној и прихваћеној техничкој документацији.

За пејзажне интервенције и појединачна уређења или опремања урбаним мобилијаром, сем техничких услова проистеклих из мера заштите од вода, нема других посебних правила.

Дозвољени су радови на постојећим локалитетима меандара, бара, мочвара и природних акумулација за формирање природних рибњака, продубљивање кубика и њихово повезивање ради обезбеђивања проточности и отварања рибљег пута; као и уређење сагласно предвиђеној намени и опремање објектима у функцији заштите, рекреације и одржавања.

За радове у приобаљу у грађевинском подручју, сем техничких и услова проистеклих из мера заштите од вода и одржавања, нема других посебних услова за пројектовање и уређење. За сваку планирану интервенцију у водном и приобалном земљишту обавезно је прибавити услове и сагласност ЈВП "Србијаводе".

2.3.5.2. Правила грађења: пољопривредно земљиште

Пољопривредно земљиште подразумева површине и објекте намењене пољопривреди који се налазе изван планом дефинисаног грађевинског подручја.

Списак могућих појединачних функција у оквиру претежне намене, између осталог, обухвата: све површине и објекте за узгајање и прераду житарица, воћа, поврћа, површине и објекте за прераду пољопривредних производа, стакленике и пластенике, рибњаке, сушаре, хладњаче, површине и објекте за узгајање домаћих животиња (стока, перад и крзнаши, мале сточне фарме капацитета до десет условних грла), пратеће, помоћне, економске објекте, објекте за смештај репроматеријала, производа, механизације и опреме, са или без стамбених објеката за сталан или повремен боравак на газдинству.

Такође, у оквиру претежне намене дозвољена је изградња и инфраструктурне мреже и објеката, као и отворених спортских и рекреативних терена и површина, те мањих туристичко-угоститељских садржаја.

Коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе вршити у складу са условима утврђеним важећим **Законом о пољопривредном земљишту** ("Службени гласник РС", бр. 62/2006, 65/2008 - др. закон, 41/2009, 112/2015, 80/2017 и 95/2018 - др. закон). Изградњу производних и/или стамбених објеката за потребе пољопривредне производње породичног пољопривредног газдинства, као и разних видова руралног туризма, планирати под условом да ти објекти буду искључиво у функцији обављања пољопривредне делатности. Нову изградњу на овом простору планирати искључиво на земљишту VI категорије, у складу са важећим **Законом о пољопривредном земљишту**.

Подстиче се обједињавање парцела пољопривредног земљишта у функционалне и просторне целине.

На пољопривредном земљишту дозвољена је изградња уз обавезно поштовање следећих услова:

- на пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација могућа је изградња само објеката инфраструктуре уз поштовање чл. 31-37 Закона о пољопривредном земљишту;
- за потребну површину грађевинског земљишта већу од 5,0 ha промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште је могућа само изградом плана детаљне регулације;
- за изградњу на површини до 0,5 ha пољопривредног земљишта обавезна је израда урбанистичког пројекта у складу са важећим **Законом о планирању и изградњи**;
- изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве;

У оквиру пољопривредног земљишта нису дозвољене намене које могу да угрозе основну пољопривредну намену. Дозвољене су само компатибилне намене као допунске основној намени – пољопривреди.

Објекти намењени пољопривреди групишу се у складу са производним и технолошким процесом, као слободностојећи или повезани.

На пољопривредном земљишту које се налази у обухвату плана није планирано формирање пољопривредних производних комплекса.

Свака нова интервенција у простору у смислу изградње нових објеката и/или капацитета планира се на основу и у складу са важећим Законом о пољопривредном земљишту.

Урбанистички услови и параметри

Основна намена:	пољопривредне површине и објекти са пратећим површинама, објектима и садржајима у функцији пољопривреде.
Компатибилне намене:	• комуналне услуге, службе и делатности, • инфраструктурна мрежа и објекти, • спорт и рекреација, • јавне саобраћајне површине и објекти, • јавне зелене површине, • водне површине и објекти, • трговина, занатство и услуге, • туризам и угоститељство, • верски објекти и • остале саобраћајне површине и објекти.
Минимална површина парцеле за изградњу појединачних објеката:	није дефинисана.
Максималан индекс изграђености парцеле:	• за пољопривредне намене: 0,6, • за туристичко-угоститељске намене: 1, • за објекте повремених или сталних руралних и сеоских становања: 1,2.
Максималан индекс	• за пољопривредне намене: 50%,

заузетости парцеле:	• за објекте повремених или сталних становања у оквиру газдинства: 50%, • за туристичко-угоститељске намене: 60%, • за спортско-рекреативне површине: 60%.
Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:	минимално 20%, у које улазе и површине намењене узгајању воћа и/или поврћа.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	• за пољопривредне, помоћне и економске објекте (укључујући и објекте наткривања): 10,0 m до највише тачке објекта, без обзира да ли се ради о фасадном платну или кровној конструкцији, • за објекте повремених или сталних руралних и сеоских становања: П+1+Пк или П+2, • за туристичко-угоститељске намене: П+1+Пк или П+2, • за спортско-рекреативне површине: П (приземни), односно 10,0 m за трибине, без обзира да ли се ради о фасадном платну или наткривној конструкцији.
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:	нема промене у урбанистичким условима и параметрима.
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:	• у складу са грађевинским линијама дефинисаним у графичком делу плана, • у свему према важећем Закону о пољопривредном земљишту, • међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката у низу: минимално 4,0 m, • најмање дозвољено растојање новог објекта од границе парцеле према суседу: • за слободностојеће објекте: минимално 2,5 m; • за двојне објекте и објекте у прекинутом низу: минимално 4,0 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, • све претходно наведено односи се и на економске и помоћне објекте, • у случају да се економски делови суседних парцела непосредно граниче, а објекти се не постављају на границу парцеле према суседу (како је претходно наведено), растојање нових економских објеката од границе парцеле према суседу не може бити мање од 1,0 m, • међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката на парцелама различитих сеоских домаћинстава износи минимално 6,0 m, а приземних слободностојећих објеката минимално 5,0 m, • у случају када се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, одстојање нових спратних објеката мора да износи минимално 6,0 m од постојећих објеката на суседној парцели, а нових приземних слободностојећих објеката минимално 5,0 m од постојећих објеката на суседној парцели, • међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје: минимално 15,0 m, • ђубриште и пољски клозет морају бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 m, и то обавезно на нижој коти, • 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 стамбених објеката чија су растојања од границе парцеле према суседу мања од 4,0 m забрањено је на суседним наспрамним странама формирање нових отвора, осим отвора за споредне просторије са високим парапетом, • код изграђених сеоских објеката који су међусобно удаљени мање од 3,0 m, а налазе се на парцелама различитих сеоских домаћинстава, забрањено је на суседним наспрамним странама формирање нових отвора. • код изграђених објеката чија су растојања од границе парцеле према суседу мања од горе прописаних забрањено је на суседним наспрамним странама формирање нових отвора, осим отвора за споредне просторије са високим парапетом, • све претходно наведено односи се и на економске и помоћне објекте.
Стационарни саобраћај:	све потребе за паркинг простором за планирану намену и капацитете, без

	обзира да ли се ради о путничким или теретним возилима, морају бити задовољене интерно, у оквиру парцеле, у склопу објекта или на отвореном, на основу прописаних норматива за стационарни саобраћај за ту намену.
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 оgrade 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 монтажно-демонтажних привремених објеката у функцији пољопривреде, и они не улазе у обрачун укупних габарита и капацитета на парцели, - сви објекти од чврстог материјала не третирају се као привремени и улазе у обрачун укупних габарита и капацитета на парцели, те 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, - 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.

2.3.4.4. Правила грађења: Комуналне услуге, службе и делатности

Комуналне услуге, службе и делатности подразумевају површине и објекте намењене управним и административним објектима комуналних намена, са припадајућим површинама, као и објекте и површине намењене гробљима.

Списак могућих појединачних функција у оквиру претежне намене, између осталог, обухвата: управне и административне објекте комуналних служби, објекте и површине затворених, наткривених или отворених малопродајних, кванташких и сточних пијаца, рециклажна дворишта, објекте комуналних

делатности и услуга у смислу електрана, топлана, трафостаница, општинске ветеринарске службе, објекте ватрогасних станица, објекте пречишћавања отпадних вода и водоснабдевања и сл., као и објекте и површине намењене гробљима.

Урбанистички услови и параметри

Основна намена:	објекти и површине комуналних услуга, служби и делатности.
Компатибилне намене:	• управа и администрација, • образовање и култура, • здравство, • инфраструктурна мрежа и објекти, • спорт и рекреација, • јавне саобраћајне површине и објекти, • јавне зелене површине и • водне површине и објекти.
Минимална површина грађевинске парцеле:	500 m ² .
Максималан индекс изграђености парцеле:	3,0.
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:	• П+2+Пк или П+3, • за помоћне и економске објекте: 6,0 m до највише тачке објекта, без обзира да ли се ради о фасадном платну или кровној конструкцији.
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 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:	- у складу са грађевинским линијама дефинисаним у графичком делу плана, - међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката у низу: минимално 5,0 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 објекта 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 5,0 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:	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.
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 ограде 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 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, - привремени објекти у смислу продајних штандова, пултова и тезги на пијацама и/или другим површинама постављају се у ортогоналном растеру на начин на који пропише надлежно јавно комунално предузеће које управља површином.
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.

2.3.6. Правила грађења у заштићеним подручјима

Заштићена подручја

Заштићено подручје подразумева установљене заштитне појасеве, заштитне зоне, зоне контролисаног коришћења, ограничене или забрањене изградње, у складу са законским прописима, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама, правилницима и одлукама, техничким прописима и другим обавезујућим актима.

Сва заштићена подручја утврђена овим планом и/или условима надлежног комуналног предузећа су обавезујућа и морају се поштовати све прописане мере заштите.

За коришћење и изградњу на земљишту на коме је установљен вид заштите надлежан је орган који је утврдио заштиту, односно предузеће или институција која управља земљиштем.

На простору предвиђеном за заштитни појас не могу се градити објекти и вршити радови супротно сврси због које је појас успостављен.

У сваком заштитном појасу, осим ако то није другачије експлицитно одређено, дозвољава се изградња комуналне инфраструктурне мреже уз обавезу поштовања правила уређења и грађења, као и услова за њихову изградњу, у складу са важећим техничким прописима.

У циљу заштите воде у водоизворишту, успостављају се три зоне санитарне заштите водоизворишта, за које важе правила грађења наведена у наставку текста.

II зона санитарне заштите водоизворишта

Зона II санитарне заштите водоизворишта формира се на простору са кога вода дотиче до водозахваног објекта и има строге мере заштите у смислу коришћења и изградње објеката. Њена површина одређена је на основу истраживања простирања вода, у складу са карактеристикама терена и воде.

Зону II није неопходно ограђивати, али се ограде могу поставити у складу са конкретним захтевима и/или потребама. **У случају постављања ограде, ограда мора бити прозирна целом својом висином, максималне висине до 2,0 m.**

У **зони II** не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту, и то:

1. изградња или употреба објеката и постројења, коришћење земљишта или вршење друге делатности који се односе на **зону III**;
2. стамбена изградња;
3. употреба хемијског ђубрива, течног и чврстог стајњака;
4. употреба пестицида, хербицида и инсектицида;
5. узгајање, кретање и испаша стоке;
6. камповање, вашари и друга окупљања људи;
7. изградња и коришћење спортских објеката;
8. изградња и коришћење угоститељских и других објеката за смештај гостију;
9. продубљивање корита и вађење шљунка и песка;
10. формирање нових гробаља и проширење капацитета постојећих
11. за све дозвољене површине и намене важе правила уређења и грађења за те намене уз стриктно поштовање свих претходно поменутих мера заштите.

За све постојеће стамбене и/или помоћне и економске објекте руралног и сеоског становања у обухвату **II зоне** санитарне заштите водоизворишта "Кисела Вода" примењују се следећа правила:

Нова изградња:	није дозвољена никаква нова изградња објеката, без обзира да ли се ради о стамбеним, помоћним или економским објектима, која није у складу са законом прописаним мерама заштите.
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 постављање искључиво оних ограда које не захтевају израду темеља, односно ограда које се формирају од вегетације (живе ограде и сл.), • постојеће ограде се задржавају у форми и материјалу у коме су израђене, без права њиховог продужавања, настављања, повећавања ако не задовољавају претходни услов, • максимална висина ограде износи 2,00 m.
Постојећи објекти на парцели:	• на свим постојећим објектима, без обзира о каквим се објектима ради, <u>нису дозвољене</u> никакве интервенције које подразумевају проширења постојећих габарита и/или капацитета, • на свим постојећим објектима дозвољене су само интервенције адаптације, санације, инвестиционог и/или текућег одржавања, без измена габарита и капацитета, • сви постојећи објекти и/или намене које нису дозвољене законом прописаним мерама заштите морају да се уклоне или да се престане са њиховим недозвољеним наменским коришћењем у року до 3 године од усвајања овог плана, • обавезно је очување постојећих објеката културног наслеђа (старе воденице, споменици и сл.), који су под мерама заштите као културна добра, без могућности повећања њиховог габарита и/или капацитета.
Привремени објекти:	• дозвољава се постављање само монтажно-демонтажних привремених објеката у функцији бављења пољопривредом са посебним режимом коришћења земљишта (у II зони санитарне заштите водоизворишта) у складу са законом прописаним мерама заштите ако такви објекти не захтевају постављање темеља и могу да се уклоне у року од 24 часа.
Пренамена постојећих објекта:	• дозвољена је промена намене целог или дела постојећег објекта искључиво уз поштовање законом прописаних мера заштите, • дозвољена је свака пренамена у служби бављења пољопривредом са посебним режимом експлоатације земљишта у складу са законом прописаним мерама заштите.

Напомена: 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 постављање искључиво оних ограда које не захтевају израду темеља, односно ограда које се формирају од вегетације (живе ограде и сл.),
- постојеће ограде се задржавају у форми и материјалу у коме су израђене, без права њиховог продужавања, настављања, повећавања ако не задовољавају претходни услов,
- максимална висина ограде износи 2,00 m.

2.3.3. Општа правила грађења која се односе на све намене

Грађевинска линија се односи на изградњу нових и/или проширење габарита и капацитета постојећих објеката.

Грађевинске линије дефинишу максималну зону у којој је могуће позиционирање објекта, уз поштовање свих других урбанистичких параметара и правила грађења. Грађевинска линија може бити на одстојању од регулационе линије према унутрашњости парцеле или поклопљена с њом.

У нивоу приземља није дозвољено да грађевински елементи објекта прелазе грађевинску линију.

Сви подземни елементи објекта морају да буду у оквирима парцеле којој објекат припада. Подземни елементи објекта смеју да пређу грађевинску линију само ако је реч о деловима објекта који су потпуно под земљом.

Капије и врата на оградама подлежу истим критеријумима о димензионисању као и ограда, с тим да је дозвољено да капије буду више од висине ограде за максимално 0,6 m. Врата и капије на оградама према јавној саобраћајној површини не смеју се отворати преко регулационе линије, у поље јавне саобраћајне површине.

Изглед објекта, елементи обликовања, кров, материјали и сви други елементи објекта утврђују се идејним пројектом.

Одводњавање једне грађевинске парцеле не може се вршити према другој грађевинској парцели.

На већ изграђеним и/или већ формираним парцелама које су мање од прописане минималне површине парцеле дозвољена је изградња у оквирима осталих датих урбанистичких параметара која важе за ту намену.

За све постојеће објекте чија су растојања до границе парцеле према суседу мања од вредности утврђених Планом, дозвољава се реконструкција, доградња и/или надградња објеката у постојећем габариту, у оквирима осталих задатих Урбанистичких услова и параметара и без сагласности суседа.

На парцелама на којима већ постоје изграђени објекти приликом нове изградње и/или реконструкције, доградње или надградње постојећих објеката довољно је да буде испуњен само један од два параметра за дозвољену бруто развијену грађевинску површину: или множењем површине парцеле са индексом изграђености или множењем површине парцеле са индексом заузетости и бројем надземних етажа, а у складу са осталим урбанистичким условима и параметрима и важећим законским прописима.

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)

Грађевинске и регулационе линије према планском документу: Регулациона линија заштитног подручја бунара водоизворишта „Кисела вода“ уједно представља и грађевинску линију и одређена је тачкама **4178** у: 7 556 523.330 х: 4 922 734.751, **4179** у: 7 556 539.560 х: 4 922 770.200, **4180** у: 7 556 559.480 х: 4 922 773.930, **4181** у: 7 556 576.020 х: 4 922 763.500, **4182** у: 7 556 577.130 х: 4 922 755.290, **4183** у: 7 556 600.600 х: 4 922 781.750, **4184** у: 7 556 600.250 х: 4 922 785.950, **4185** у: 7 556 599.730 х: 4 922 806.580, **4173** у: 7 556 500.700 х: 4 922 832.577, **4174** у: 7 556 544.926 х: 4 922 820.359, **4175** у: 7 556 545.820 х: 4 922 820.270, **4176** у: 7 556 544.900 х: 4 922 812.620, **4177** у: 7 556 538.850 х: 4 922 787.040

Грађевинска линија одређује се у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице дате тачкама **4035** у: 7 556 417.966 х: 4 922 734.751, **4034** у: 7 556 590.683 х: 4 922 733.719, **4033** у: 7 556 686.975 х: 4 922 782.459, на минимум 20,0м удаљености. **Објекат градити у предметним парцелама.**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Грађевинска линија планираног објекта налази се на минимум 1,5м од регулационе линије која је дефинисана тачкама **4178, 4179, 4180, 4181, 4182**. Од регулационе линије планиране саобраћајнице дефинисане тачкама **4033, 4034, 4035** грађевинска линија планираног објекта налази се на 23,00м.

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЂА: Планирани објекат удаљен је од међе суседне КП бр. 400 КО Нересница 40,87м, а од међе суседне КП бр. 418/3 КО Нересница удаљен је 39,74м, у свему према идејном решењу.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Колски и пешачки приступ се обезбеђује преко КП бр. 418/3, 423/3, 423/5 и 429/3 КО Нересница.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта - П; планирана висина објекта 3,64м (висина слемена).

ФАЗНОСТ РАДОВА: Идејним решењем није предвиђена фазност радова.

ПАРКИРАЊЕ: Обезбеђена су 2 паркинг места у оквиру парцеле.

ТЕХНИЧКИ ОПИС:

Локација: Према идејном решењу објекта бунарске кућице позициониран је на КП бр. 415/1, 416/1, 419/1, 420 и 421/1 КО Нересница, Општина Кучево.

Колски и пешачки приступ се обезбеђује преко КП бр. 418/3, 423/3, 423/5 и 429/3 КО Нересница које су у власништву инвеститора.

Планирани објекат бунарске кућице КБ-1 заузима централни део поменуте локације, на удаљењу од 17.28м од постојеће бунарске кућице.

Предметни објекат је позициониран од граница парцеле на следећим растојањима:

-растојање према парцели северне оријентације износи 42,84м;

-растојање према парцели јужне оријентације износи 60,53м;

-растојање према парцели источне оријентације износи 39,74м;

-растојање према парцели западне оријентације износи 4,87м.

Објекат је по типологији слободностојећи, квадратне основе димензија 4,20м х 4,20м. Објекту се приступа са платоа, који је издигнут 18цм у односу на коту терена. Апсолутна кота платоа износи 165,50мнв, која је уједно и минимална кота стогодишњих вода, прорачуната на основу подужног профила реке Пек на стационажи приближно мерено управно на корито реке, к.

Кота пода објекта (релативна кота = 0,00) је у односу на приступни плато издигнут 22цм, тако да је апсолутна кота пода објекта 165.72м.

Конструкција

Објекат је планиран у масивном систему, зидови зидани опекарским термо блоковима дебљине 25цм, који су у угловима укрупњени вертикалним армирано-бетонским серклажима димензија 25х25цм. Серклажи прихватају оптерећење од крова и преноси на армирано-бетонске тракасте темеље. Објекат

нема међуспратну таваницу, већ је изнад приземља предвиђена челична кровна конструкција. Кров је једноводни, нагиба 15°.

Спољно уређење

Пројектом је предвиђено ограђивање комплекса изворишта (унутар граница КП бр. 415/1, 416/1, 419/1 и 421/1 КО Нересница и уз заштитни појас планиране обилазнице око Кучева), живом оградом до 2,0м.

ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ: За изградњу објекта бунарске кућице KB-1 на КП.бр. 415/1, 416/1, 419/1, 420 и 421/1 КО Нересница, сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број 38-50/2024-03 од 01.08.2024.године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-22064-LOCH-2-HPAP-8/2024 од 19.08.2024.године, потребно је да инвеститор поднесе Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја за наведени пројекат.

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

При пројектовању и изградњи бунарске кућице KB-1 на КП.бр. 415/1, 416/1, 419/1, 420 и 421/1 КО Нересница, испоштовати важеће прописе за ову врсту објеката, правила грађења из ових услова која су саставни део ових локацијских услова:

1. „Електродистрибуција Србије“ Београд – Услови број 11.02-353895/2 од 06.08.2024.године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-22064-LOCH-2-HPAP-5/2024 од 08.08.2024.године;
2. Регионални завод за заштиту споменика културе, Смедерево - Услови број 275/2-2024 од 20.08.2024.године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-22064-LOCH-2-HPAP-6/2024 од 21.08.2024.године;
3. Јавно комунално предузеће „Кучево“ – Услови број 1856 од 05.08.2024.године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-22064-LOCH-2-HPAP-7/2024 од 05.08.2024.године;
4. ЈП „Србијагас“ Нови Сад – Услови број ОП 613/24 (РН 1131/24) од 08.08.2024.године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-22064-LOCH-2-HPAP-9/2024 од 15.08.2024.године;
5. Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд, – Услови број 342824/2-2024 од 31.07.2024.године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-22064-LOCH-2-HPAP-10/2024 од 31.07.2024.године;
6. ЈВП „Србијаводе“ Београд – Обавештење број 7798/1 од 05.08.2024.године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-22064-LOCH-2-HPAP-11/2024 од 05.08.2024.године;
7. Министарство здравља РС, Сектор за санитарни надзор, Одељење за санитарну инспекцију, Одсек за санитарни надзор Пожаревац (Браничевски округ) - Решење број 002542315 2024 11900 008 008 042 002 од 05.08.2024.године, број у ROP-KUC-22064-LOCH-2-HPAP-12/2024 и бр.ROP-KUC-22064-LOCH-2-ADOC-15/2024 од 04.09.2024.године;
8. Према копији катастарског плана водова број: 956-304-19112/2024 од 25.07.2024. године, има евидентираних водова приказаних на копији катастарског плана водова.

9. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА: На наведеним парцелама 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: **al**–алувијум; **pr**–пролувијум.

13. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење са прилозима: 15/24-0 и 15/24-1 од јула 2024.године, са прилозима (0-главна свеска, 4-пројекат архитектуре), израђено од стране „Архиформ“ д.о.о. ул. Владимира Томановића 35, Београд, главног пројектанта Зорана Станића, дипл.инж.арх.

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

по службеној дужности

- Копија катастарског плана бр. 952-04-027-15660/2024 од 29.07.2024. године
- Копија катастарског плана водова бр. 956-304-19112/2024 од 25.07.2024. године
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-50/2024-03 од 01.08.2024.године
- Информација о локацији број 350-86/2024-03 од 26.07.2024.године
- Допис бр.353-45/24-03 од 28.08.2024.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.

Чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл. гласник РС“, бр. 93/2023 и 94/2023 - испр.) којим је прописано да је произвођач отпада од грађења и рушења дужан да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења (у даљем тексту: План управљања отпадом), прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г. Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, посебној дозволи за извођење припремних радова, привременој дозволи и дозволи за извођење радова доставља се решење о сагласности на План управљања отпадом.

Чланом 69 Закона о планирању и изградњи прописано да је за грађење, односно постављање објеката из члана 2. став 1. тач. 5), 16), 17), 35), 37), 49), 53), 59), 72), и 73) овог закона, електронских објеката или комуникационих мрежа и уређаја, може се формирати грађевинска парцела која одступа од површине или положаја предвиђених планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ том објекту, односно тим уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије на њима. Као доказ о решеном приступу јавној саобраћајној површини признаје се и уписано право службености на парцелама послужног добра у корист парцела на повласном добру, односно уговор о успостављању права службености пролаза закључен са власником послужног добра, односно сагласност власника послужног добра, односно решење о експропријацији у циљу успостављања тог права службености коначно у управном поступку, односно правноснажно решење ванпарничног суда којим се успоставља то право службености, односно други доказ о успостављању права службености кроз парцеле које представљају послужно добро, а налазе се између јавне саобраћајне површине и повласне парцеле.

За ове услове наплаћена је такса за издавање локацијских услова у износу од 4500,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама, 2000,00 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 Општинске управе
Никола Милорадовић