



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-2961-LOCH-2/2025

Број: 353-4/25-03

Датум: 14.03.2025. године

К у ч е в о

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући на основу усаглашеног захтева **Стевић Зорана из Кучева**, за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта на КП бр. 2274 КО Кучево, на основу члана 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи („Сл.гл. РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 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 „Кучево“ („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19 и 17/23) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу стамбеног објекта на КП.бр. 2274 КО Кучево

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: КП бр. 2274 КО Кучево

Површине катастарских парцела:

КП.бр.2274 КО Кучево има површину од 07а 02м²;

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ: КП.бр.2274 и 2269 КО Кучево

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: Стамбени објекат

Класификациони број: 111 011

Категорија: А – Стамбена зграда са једним станом

4. ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП) постојећа: 65,00м²

Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП) постојећа након рушења терасе: 56,24м²

Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП) након доградње: 147,68м²

Планирана спратност објекта након доградње – По+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)

Целина, односно зона у оквиру које се налазе катастарске парцеле: 03 Зона Кучево – Нови центар

Намена замљишта: Рурално и сеоско становање

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА: План генералне регулације „Кучево“ („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19 и 17/23)

2.3.2. Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле су следећи:

- **Грађевинска парцела** јесте свака парцела у оквиру грађевинског подручја која задовољава услове за формирања грађевинске парцеле и има обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини, непосредно - ако се граничи са истом, или посредно - преко сукорисничких површина.
- Грађевинска парцела дефинисана је приступом на јавну саобраћајну површину и својим границама према суседним парцелама - **регулационим линијама**, које су одређене преломним тачкама (теменима) и њиховим геодетским елементима.
- Облик и величина грађевинске парцеле морају да омогуће изградњу објекта у складу са планским решењем, правилима уређења и грађења, као и свим техничким прописима и условима. Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.
- Парцела која се не граничи са јавном саобраћајном површином, да би била грађевинска, мора да има обезбеђен сталан приступ до јавне саобраћајне површине.
- На постојећим парцелама на којима већ **постоје изграђени објекти** дозвољене су следеће интервенције:

уколико парцела задовољава критеријуме за формирање грађевинске парцеле и има обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини како је претходно наведено - дозвољена је изградња нових објеката и проширење постојећих у оквирима урбанистичких услова и параметара за ту намену,

- уколико парцела задовољава критеријуме за формирање грађевинске парцеле и има обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини како је претходно наведено, а постојећи објекти већ премашују урбанистичке услове и параметре за ту намену - дозвољене су само интервенције адаптације, санације, инвестиционог и/или текућег одржавања објеката, без измена габарита и капацитета,

- уколико парцела не задовољава услове за формирање грађевинске парцеле и/или нема обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини како је претходно наведено - дозвољене су само интервенције адаптације, санације, инвестиционог и/или текућег одржавања објеката, без измена габарита и капацитета.

- Максимална дужина приступног пута за грађевинске парцеле које немају непосредан приступ јавној саобраћајној површини износи 50,0 m. Ширина таквог приступног пута зависи од услова које диктира постојећи грађевински фонд на терену, али би увек, када је то могуће остварити без рушења постојећих објеката, требало да има следеће минималне ширине:

- за становање: 4,0 m,
- за објекте индустрије и привреде: 5,0 m,
- за пословање и комерцијалне делатности: 4,0 m,
- за интерне и приватне пролазе и проступе: 3,0 m,
- за пољопривредно земљиште: 3,0 m,
- за пешачке приступе: 1,5 m.

2.3.4.10. Правила грађења: Рурално и сеоско становање

Рурално и сеоско становање 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, • становање ниске густине, • становање средње густине, • пословање и комерцијалне делатности, • трговина, занатство и услуге, • туризам и угоститељство, • верски објекти, • остале саобраћајне површине и објекти.
Минимална површина грађевинске парцеле:	800 m ² .
Максималан индекс изграђености парцеле:	1,2.
Максималан индекс заузетости парцеле:	40%
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+1+Пк или П+2, • 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.
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, - 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 на делу бочног дворишта северне оријентације - минимално 1,5 m; - за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - минимално 2,5 m; - за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - минимално 4,0 m; - за први или последњи објекат у непрекинутом низу - минимално 1,5 m; - у већ формираним изграђеним зонама у којима су растојања изграђених објеката од границе парцеле према суседу различита од претходно наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на следећим растојањима: - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - минимално 1,0 m; - слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - минимално 2,0 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, - 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, - 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 објеката који су међусобно удаљени мање од 3,0 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 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 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 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, - 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:	• 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.

2.2.12. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева обезбеђеност свих неопходних инфраструктурних елемената за конкретну локацију, а то су: приступни пут, снабдевеност водом, прикупљање и одвођење отпадних вода, њихово пречишћавање, прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, и сл. у зависности од конкретне намене.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта. Обавезно је прибављање услова свих надлежних јавних предузећа и организација.

За минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за све зоне из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, овим планом је одређено да буде обезбеђен прикључак на водоводну и канализациону мрежу и прикључак на електроенергетску инфраструктуру. У случају непостојања израђене јавне канализационе мреже, могуће је и обезбеђење водонепропусних септичких јама.

Грађевинске и регулационе линије према планском документу: Регулациона линија планиране саобраћајнице одређена је тачкама **62** у: 7 554 247.176 х: 4 927 737.935, **63** у: 7 554 235.462 х: 4 927 710.835, **64** у: 7 554 229.928 х: 4 927 691.604, **65** у: 7 554 237.946 х: 4 927 589.679.

На удаљености од 11.00м од регулационе линије дефинисане тачкама 64 и 65 налази се траса 10 kV далековаода, са заштитним појасом 10.00м обострано. Грађевинска линија дефинисана је као крајња линија заштитног појаса далековаода, односно на удаљењу од 21.00м од регулационе линије планиране саобраћајнице.

Објекат доградити у предметној парцели, ван заштитног појаса, у свему у складу са идејним решењем.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Регулациона линија планиране саобраћајнице одређена је тачкама **62** у: 7 554 247.176 х: 4 927 737.935, **63** у: 7 554 235.462 х: 4 927 710.835, **64** у: 7 554 229.928 х: 4 927 691.604, **65** у: 7 554 237.946 х: 4 927 589.679.

Грађевинска линија постојећег објекта налази се на 23,92м од регулационе линије планиране саобраћајнице, док се планирана доградња налази на 25,12м од регулационе линије планиране саобраћајнице. **Објекат доградити у предметној парцели, ван заштитног појаса, у свему у складу са идејним решењем.**

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЋА: Планираном доградњом објекат задржава постојећу грађевинску линију, односно објекат се дограђује унутар парцеле. Објекат својом доградњом не мења положај ка бочним парцелама, односно удаљеност ка КП.бр.2275/4 КО Кучево и КП.бр.2275/1 КО Кучево.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Парцела КП бр. 2274 КО Кучево, на којој је позициониран објект, нема директан колски и пешачки приступ планираној саобраћајници, већ се исти остварује директно преко суседне парцеле КП бр. 2269 КО Кучево. Потребно је прибавити право службености преласка преко суседне парцеле до издавања грађевинске дозволе.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта након доградње је По+П; Планирана висина дограђеног дела објекта је 5,20м (висина слемена), док се на постојећем делу објекта висина слемена не мења.

ФАЗНОСТ РАДОВА: Идејним решењем није предвиђена фазност радова.

ПАРКИРАЊЕ: Потребно је обезбедити 1 паркинг место.

ТЕХНИЧКИ ОПИС: Према достављеном идејном решењу на КП бр. 2274 КО Кучево налази се више објекта старијег датума, између осталог и један породични стамбени објект спратности П+0, који је предмет доградње. Планирана је реконструкција и доградња објекта, као и реконструкција крова. Реконструисани кров биће четвороводан.

Доградњом ће се добити једна подрумска просторија и изнад ње једна већа просторија која ће се користити као кухиња, трпезарија и дневни боравак са пространом терасом испред. Предсобље ће се мало проширити да би се омогућио директан улаз у објект, док остале просторије остају непромењене - купатило и две спаваће собе. **Пре доградње предвиђа се рушење дела постојећег објекта - застакљена тераса и степениште – у површини од 8,76м².**

7. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ: За доградњу стамбеног објекта на КП бр. 2274 КО Кучево **није потребна** израда Студије о процени утицаја на животну средину за наведени пројект, а сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број 38-7/2025-03 од 27.02.2025.године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-2961-LOCH-2-NPAP-2/2025 од 10.03.2025.године.

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

При пројектовању и доградњи стамбеног објекта на КП.бр. 2274 КО Кучево испоштовати важеће прописе за ову врсту објекта, правила грађења из ових локацијских услова која су саставни део истих:

1. Електродистрибуција Србије - Огранак Електродистрибуција Пожаревца – Нису тражени услови имаоца, јер је објект већ прикључен на електромеру.

2. Јавно комунално предузеће Кучево - Нису тражени услови, јер је објект већ прикључен на сопствени извор водоснабдевања, као и на сопствену септичку јаму. Приликом прибављања грађевинске дозволе, потребно је приказати тачан положај септичке јаме, као и искотирати удаљења објекта од истих.

3. Према копији катастарског плана водова број: 956-304-2671/2025 од 10.02.2025. године на предметној катастарској парцели нема евидентираних водова.

Према планском документу на удаљењу од 11.00м од регулационе линије дефинисане тачкама 64 и 65 налази се траса 10 kV далековода, са заштитним појасом 10.00м обострано. Грађевинска линија дефинисана је као крајња линија заштитног појаса далековода, односно на удаљењу од 21.00м од регулационе линије планиране саобраћајнице.

Објект доградити у предметној парцели, ван заштитног појаса, а у свему у складу са идејним решењем.

9. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА:

Пре доградње предвиђа се рушење дела постојећег објекта - застакљена тераса и степениште – у површини од 8,76м². Остали постојећи објекти на парцели нису предмет ових локацијских услова и као такви се не уклањају.

10. РОК ВАЖЕЊА: Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе у складу са овим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

11. ЕНЕРГЕТСКА СВОЈСТВА: Објекат пројектовати и градити у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/11) и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службеном гласнику РС“, бр. 69/2012, 44/18-др.закон и 111/2022).

12. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: М2-Глине са појавама туфова и угља

13. Саставни део локацијских услова је Идејно решење: 04/25 од јануара 2025.године, израђено од стране пројектног бироа „Domus&Keni“ Светог Саве 10, Смедеревска Паланка, главног пројектанта Милице Стевановић дипл.инж.арх.

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

по службеној дужности

- Копија плана катастарске парцеле бр. 952-04-027-3158/2025 од 24.02.2025.год..
- Копија катастарског плана водова бр. 956-304-2671/2025. од 10.02.2025. год.
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-7/2025-03 од 27.02.2024.године

уз захтев приложено

- Пуномоћје
- Геодетски снимак постојећег стања
- Рачун за електричну енергију
- Доказ о уплати административних такси
- Списак парцела које су предмет захтева

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.

За ове услове наплаћена је такса за издавање локацијских услова у износу од 1800,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама, 1040,00 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

Обрађивач
Милица Михајловић

Руководилац одељења
Мирјана Станковић Стојановић