



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-19272-LOC-1/2025

Број: 353-19/2025-03

Датум: 18.07.2025. године

К у ч е в о

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Белић Валентина из Мајданпека**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 6105/16 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 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) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на
КП бр. 6105/16 КО Кучево

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 6105/16 КО Кучево

Површина катастарске парцеле: 03 а 80 м²

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ: 6105/16 КО Кучево

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат

Класификациони број: 111011

Категорија: А

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

Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 59,47 м²;

Планира спратност објекта: П+0;

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

Предметна парцела налази се у обухвату Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19 и 17/23)

Целина, односно зона у оквиру које се налази катастарска парцела: Зона 10 – зона становања

Намена замљишта: Становање средње густине

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

Правила грађења: Становање средње густине

Становање средње густине подразумева површине и објекте намењене становању, чија се упросечена густина становања креће у оквирима између 40 и 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 средње густине са припадајућим помоћним и економским објектима.
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, рурално и сеоско становање, становање ниске густине, становање високе густине, резиденцијално становање, 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:	2,4.
Максималан индекс заузетости парцеле:	60%
Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:	минимално 15%, у које не улазе евентуални озелењени паркинги простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	за стамбене објекте: П+2+Пк или П+3, максимална висина објекта највиша тачка 15,0м 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	добија се множењем површине парцеле са индексом изграђености

грађевинска површина:	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:	међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, на суседним парцелама: минимално половина висине вишег објекта, претходна удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе просторија за становање, за ателее или пословање, међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката у низу: по правилу 5,0 m, а минимално 4,0 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење, вишеспратни слободностојећи објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања, 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 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 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:	1 ПМ / 1 стамбена јединица или 1 ПМ / 100 m ² БРГП стамбене површине (примењује се захтевнији критеријум)
Услов и начин обезбеђења приступа парцели:	Предметна катастарска парцела има директан приступ на планирану јавну саобраћајницу у насељеном месту Кучево.
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.

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.

Препусти и еркери на објектима дефинисани су идентично за све објекте, без обзира на намену, и не смеју прелазити грађевинску и/или регулациону линију за више од 1,5 m, уз обавезу задовољења свих других урбанистичких услова и параметара (нарочито оних о одстојању објеката од суседа). Минимална чиста висина испод препуста и еркера не сме бити мања од 3,5 m над јавном саобраћајном површином, односно 3,0 m над другим јавним и осталим површинама. Ни у једном случају није дозвољено да препусти и еркери уђу у зону коловозне површине.

Препусти и еркери могу се планирати на максимално 60% дужине фасаде према јавној саобраћајној површини и максимално 70% дужине осталих фасада, уз обавезно задовољење свих других урбанистичких услова и параметара, (нарочито оних о одстојању објеката од суседа).

Терасе и балкони на објектима дефинисани су идентично за све објекте, без обзира на намену, под истим условима као и препусти и еркери.

Приступно степениште и/или рампа не рачунају се као део габарита објекта ако савлађују висину до максимално 1,2 m, али не смеју ниједним својим делом прелазити регулациону линију према јавној саобраћајној површини и/или суседној парцели. У случају када приступно степениште и/или рампа савлађују већу висину од 1,2 m њихов део који савлађује висину већу од 1,2 m улази у габарит објекта.

Код изградње поткровља, без обзира о којим објектима се ради, максимална висина за наиздак износи 1,6 m од коте готовог пода поткровне етаже до места почетка нагиба кровне равни.

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 отварати 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.

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).

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).

Положај грађевинских и регулационих линија према планском документу: Регулациона линија планиране саобраћајнице одређена је тачкама 2548 у: 7 554 590.806 х: 4 925 251.389, 2547 у: 7 554 611.449 х: 4 925 295.628, 2546 у: 7 554 617.570 х: 4 925 306.863, док је грађевинска линија на минимум 3м удаљености од регулационе линије. Објекат градити у **предметној парцели**.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Регулациона линија планиране саобраћајнице одређена је тачкама 2548 у: 7 554 590.806 х: 4 925 251.389, 2547 у: 7 554 611.449 х: 4 925 295.628, 2546 у: 7 554 617.570 х: 4 925 306.863. Грађевинска линија одређена је на удаљености од 4,70m и 4,59m крајњим тачкама објекта, од регулационе линије планиране саобраћајнице. **Објекат градити у предметној парцели.**

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЂА: Предметни објекат је својим теменим тачкама позициониран у односу на међу суседне КП.бр.6105/15 КО Кучево, на удаљености од 10,36м и 11,02м; у односу на међу суседне КП.бр.6104/1 КО Кучево, на удаљености од 2,82м и 5,34м; у односу на међу суседне КП.бр.6105/32 КО Кучево, на удаљености од 5,43м и 6,12м.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Колски и пешачки прилаз парцели обезбеђен је преко преко улице Леонида Пљешковића, у насељеном месту Кучево.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта П+0; Планирана висина објекта је 4,52m (висина слемена).

ФАЗНОСТ РАДОВА: Није предвиђена фазност радова.

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

7. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ: За изградњу стамбеног објекта на КП бр. 6105/16 КО Кучево није потребна израда Студије о процени утицаја на животну средину сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број 38-25/2025-03 од 11.07.2025.године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-19272-LOC-1-HPAP-4/2025 од 15.07.2025.године;

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

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

1. Телеком Србија – Услови за пројектовање број: 299978/3-2025 од 03.07.2025. године; број у ЦЕОП-у ROP-KUC-19272-LOC-1-HPAP-5/2025 од 04.07.2025.године

Према копији катастарског плана водова број: 956-304-16117/2025 од 27.06.2025. године на предметној парцели 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: а1-алувијум

13. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење бр. 28/2025-06-ИДР од јуна 2025. год. израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење радова „МС“, 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. 952-04-027-12740/2025 од 03.07.2025. године
- Копија катастарског плана водова бр. 956-304-16117/2025 од 27.07.2025. године
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-25/2025-03 од 11.07.2025.године

уз захтев приложено

- Пуномоћје
- Очитана лична карта
- Уговор о закупу
- Рачун ЈКП-а од маја 2025.године
- Рачун ЕПС-а од априла 2025.године
- 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, 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 440,00 динара локалне административне таксе.

Услове доставити:

- Подносиоцу захтева
- Имаоцима јавног овлашћења
- Архиви

Обрађивач
Јелена Илић

Начелник ОУ Кучево
Никола Милорадовић