



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-21951-LOC-1/2025

Број: 353-23/2025-03

Датум: 07.08.2025. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Романовић Драгана из Гложане**, за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта на КП бр. 1421 КО Гложана, на основу члана 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гл. РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 96/23), члана 2. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 87/2023) и Измена и допуна Плана генералне регулације за делове насељених места Вољуја и Нересница са индустријским зонама („Службени гласник Општине Кучево“, бр.11/13, 13/19 и 17/23) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу стамбеног објекта на КП бр. 1421 КО Гложана

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: КП бр. 1421 КО Гложана

Површина катастарске парцеле: 1261м²

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ: КП бр. 1421 КО Гложана

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:

Постојећа БРГП објекта – 178,00 м²;

Дограђена БРГП објекта – 14,48 м²;

Укупна планирана БРГП објекта – 192,48 м²;

Постојећа спратност објекта - П+Пк;

Планирана спратност објекта - П+1;

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

КП.бр. 1421 КО Гложана налази се у обухвату Плана генералне регулације за делове насељених места Вољуја и Нересница са индустријским зонама („Службени гласник Општине Кучево“, бр.11/13, 13/19 и 17/23)

Целина, односно зона у оквиру које се налази катастарска парцела: Зона породичног становања - блок Б-17

Намена земљишта: породично становање

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

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Услови за уређење и изградњу површина и објеката изван површина јавних намена

Становање

Ова намена простора обухвата у плану становање као основну функцију, али и све друге делатности које су са становањем компатибилне и које се природно у становању налазе. То су дечије установе, школе, здравствене установе, продавнице, мањи локали за различиту занатску производњу, предузећа чија делатност није опасна по суседство, услуге, канцеларијско пословање и сл. Поред тога, у зонама становања се природно налазе и саобраћајне површине, улице, скверови и сл. као и комунална инфраструктуре и зеленило. Као површине намењене становању дефинисане су површине у којима преовлађују стамбене површине у односу на друге компатибилне намене. Однос становања и компатибилних намена дефинисан је у правилима грађења.

Планирани концепт развоја становања, заснива се на очувању и унапређењу постојећег квалитетног стамбеног ткива, замени и трансформацији дотрајалог фонда и санацији неплански изграђеног ткива, као и изградњи нових стамбених насеља.

Као **породично становање** дефинише се становање на појединачним парцелама, минималне величине 300 m² са највише четири стана у објекту, спратности П до П+1+Пк.

Блокови са породичним становањем остају у тој категорији, а могу да се трансформишу у блокове јавне намене, у мешовите градске центре, комерцијалне садржаје или привредне зоне, у зависности од околног ткива.

Неплански настали блокови су планирани за трансформацију у блокове са породичним становањем регулисањем саобраћајне мреже и комуналним опремањем.

Зоне становања са истим правилима грађења у планском обухвату су:

А-зона мешовити насељски центар

Б-зона породичног становања

У правилима за уређења и грађења за површине осталих намена дефинисане су максималне вредности урбанистичких параметара и максимална спратност, односно максимална висина објеката.

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта на целокупном подручју обухвата плана подразумева:

-Излаз на јавну саобраћајницу;

-Условe за електроенергетски прикључак;

-Условe за прикључење на водовод;

-Обавеза прикључка на канализациону мрежу (током прелазног периода и активности изградње интегрисане општинске канализације, неопходно је градити хигијенске непропусне септичке јаме).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Становање

Основна намена објеката:

Претежна намена објеката која је приказана је породично становање. Као основне намене дозвољене су: породично становање и њему компатибилне намене (услуге, пословање, објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса, спорт и рекреација, зеленило и сл.).

Типологија стамбеног ткива:

Основна подела на породично становање у оквиру плана обогата је и облицима становања у циљу активирања простора и развоја туризма, рационалног инфраструктурног опремања и квалитетнијег урбаног развоја у стамбеној зони.

Нови облици становања, могу бити и породични и вишепородични (само у зони А – мешовити насељски центар), у зависности од функције и диспозиције у оквиру зоне:

становање у функцији туризма (викенд куће, туристичка насеља, пансиони, апартмани, елитни објекти);

социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом);

мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним и радним зонама).

Врста и намена објекта:

У оквиру становања, могу се градити:

- породични стамбени објекти,
- стамбено-пословни објекти,
- пословни објекти.

Породични стамбени објекти - намена искључиво становање.

У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише 4 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката.

Максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк.

Удаљеност објеката код породичних стамбених објеката

У изузетним случајевима у већ изграђеним зонама породичног становања могу се примењивати правила затечног стања у односу на удаљеност објеката, али не мање од 1m (не односи се на регулациону линију).

Нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- 2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;
- 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- 5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана;
- 6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- 7) висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ

Посебна правила изградње објеката основ су за реализацију у оквиру целине односно грађевинске парцеле одређене целине.

И пословна и стамбена намена објекта могу бити као основна или претежна намена објекта у оквиру грађевинске парцеле. У оквиру сваке стамбене целине планирају се компатибилне намене. На појединачним парцелама у оквиру целина компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Правила грађења за породично становање

Урбанистичка зона: Б.

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

Ширина фронта грађевинске парцеле:

Најмања ширина фронта породичног становања и пословања износи:

слободностојећи објекат10 m

двојни објекат..... (2x8) 16 m

прекинути низ10 m

непрекинути низ (није дата минимална ширина фронта).

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

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

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле) 100% површине

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле) 100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања

за слободностојеће објекте Мин. 300 m²

за двојне објекте Мин. (2x250m²) 500 m²

за прекинути низ Мин. 250 m²

Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.

Дозвољени индекси земљишта породичног становања(на парцели):

Индекс изграђености макс. до 1.2

Уређене зелене површине на парцели мин. 25%

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

Спратност и висина објеката:

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

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

Спратност породичног објекта максимално П+1+Пк

Висина објекта

до коте слемена максимално 12.0 m

до коте венца максимално 8.6 m

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

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију Грађевинске линије

За све улице дефинисано на графичком прилогу бр. 7.

Удаљења од суседних објеката

слободностојећи минимум 1/2 висине вишег објекта

прекинути низ минимум 4 m

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

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

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

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m

2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m

3. двојне објекте на бочном делу дворишта 4,00m

Услови за изградњу других објеката на парцели:

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

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

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

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

Могуће интервенције на постојећим објектима

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу дограђивати или надграђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу у складу са дозвољеним параметрима.

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња објеката;
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката;
- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

ТАБЕЛА: На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

доградњу нових етажа	до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу крова изнад равне терасе објекта	- ради санације равног крова; - без нарушавања венца; - макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	- без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри - реконструкцију или доградњу крова извести са надзигом максималне висине 1,6 m мерено од коте пода до прелома косине крова - баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	- дозвољено је код породичних објеката - код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална	дозвољава се

реорганизација)

Паркирање

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

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

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

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 оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m.

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: Грађевинска линија одређује се у односу на регулациону линију планиране саобраћајнице (општински пут) дате тачкама **652** у: 7 559 056.68 х: 4 923 226.37, **653** у: 7 559 062.12 х: 4 923 238.64, **656** у: 7 559 078.87 х: 4 923 270.67, на минимум 3,0m удаљености.

Радијус између тачака 653 и 656 је R 104,5.

Планиране радове на објекту изводити у **предметној парцели**.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Према идејном решењу задржава се постојећа грађевинска линија. Планиране радове на објекту изводити у **предметној парцели**.

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЂА: Задржавају се постојећа удаљења.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Колски и пешачки прилаз парцели обезбеђен је преко општинског пута, КП бр. 5431 КО Гложана, односно директно са улице Краља Александра.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта П+1; Планирана висина објекта је 8,46м (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 доградњу стамбеног објекта на КП бр. 1421 КО Гложана није потребно израдити Студију о процени утицаја на животну средину, сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број 38-28/2025-03 од 29.07.2025. године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-21951-LOC-1-NPAP-5/2025 од 05.08.2025. године;

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

При пројектовању, извођењу радова на предметном објекту испоштовати важеће прописе за ову врсту објеката, правила грађења из ових услова која су саставни део ових локацијских услова:

1. Електродистриција Пожаревац - Услови за пројектовање и прикључење број: 20700-Д.11.02-305473-УПП-25 од 29.07.2025. године; Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 20700-Д.11.02.305473-УПП-25-УГП од 29.07.2025 године; број у ЦЕОП-у ROP-KUC-21951-LOC-1-HPAP-4/2025 од 01.08.2025.године

Према Уверењу о подацима последњег стања у бази података катастра водова број: 956-304-18572/2025 од 23.07.2025. године на КП бр. 1421 КО Гложана 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-Алувиум

13. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење бр. 36/2025-07-ИДР од јула 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. 952-04-027-14806/2025 од 24.07.2025. године;
- Уверењу о подацима последњег стања у бази података катастра водова бр. 956-304-18572/2025 од 23.07.2025. године;
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-28/2025-03 од 29.07.2025.године.

уз захтев приложено

- Пуномоћје;
- Геодетски снимак постојећег стања;
- Извод из адресног регистра РГЗ-а
- Рачун-Електродистрибуција Србије

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

Руководилац одељења
Мирјана Станковић Стојановић