



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: ROP-KUC-17023-LOCA-7/2025

Број: 353-26/25-03

Датум: 19.08.2025. године

Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Милошевић Александар из Мустапића**, за издавање измењених локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 1624 КО Мустапић, 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 Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево ("Службени гласник општине Кучево", бр. 4/11, 15/17 и 15/23) издаје

ИЗМЕЊЕЊНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на
КП бр. 1624 КО Мустапић

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 1624 КО Мустапић

Површина катастарских парцела: КП.бр.1624 КО Мустапић (4921м²).

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ: 1624 КО Мустапић (парцела инвеститора)

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објекат

Класификациони број: 111012

Категорија: Б

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

Постојећа бруто развијена грађевинска површина објекта - /

Постојећа спратност објекта - /

Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта – 537,77 м²;

Планирана спратност објекта – Су+П;

5. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈУ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ: КП.бр. 1624 КО Мустапић налази се у обухвату Просторног плана јединице

локалне самоуправе Кучево ("Службени гласник општине Кучево", бр. 4/11, 15/17 и 15/23)

Целина, односно зона у оквиру које се налази катастарска парцела: зона 2

Намена замљишта: Планирано грађевинско подручје

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

Планиране намене површина

Врсте и намене објеката планиране на грађевинском земљишту:

- **становање (вишепородично и породично),**
- мешовито пословање (трговинске, занатске и услужне делатности) са становањем,
- радне зоне (производња, привреда, комерцијалне делатности)

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

У грађевинском подручју села претежна намена површина је рурално становање.

Компатибилне намене становању су: објекти јавне намене, спорт и рекреација, јавно и остало зеленило, комунални и инфраструктурни објекти, верски објекти, услуге, туризам и угоститељство, пословање и производња која својом технологијом и капацитетом не угрожава становање.

Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле је да објекат има прикључак на водоводну и канализациону мрежу и прикључак на електричну енергију.

До реализације јавне канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких водонепропусних сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

За изграђене катастарске парцеле на шумском, пољопривредном и водном земљишту дата су правила у складу са законима који важе за њих, као и могућности нове изградње.

Изван планираних грађевинских подручја има много изграђених објеката који су евидентирани на основу катастарских планова и ортофото снимка и приказани на Рефералној карти број 1: - Намена простора" и Уређајним основама села.

Постоји, реална, могућност да има још изграђених објеката који нису евидентирани на графичким прилозима и они требају да имају исти плански третман као и евидентирани објекти. Већина тих објеката је изграђена на пољопривредном и шумском земљишту и све интервенције на њима су могуће у складу са правилима уређења за ту врсту земљишта.

За објекте изграђене изван планираних грађевинских подручја на грађевинским парцелама важе иста правила као за објекте у планираним грађевинским подручјима.

Компатибилност намена

У оквиру намене становања могу се градити:

- стамбени објекти
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања)
- објекти спорта и рекреације,
- верски објекти,
- објекти у функцији туризма и спортски комплекси (смештајни: бунгалови, мотели, кампинг плацеви, продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона, ресторани, кафеи, отворени и затворени базени, купалишта, игралишта итд.
- пословни објекти (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања)
- економски објекти за потребе руралног становања
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене

Могуће пратеће намене: трговинске, занатске, услужне делатности, јавне намене, туризам, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Правила грађења и регулације примењују се на све планом предвиђене зоне и типове градње и утврђују опште услове парцелације, регулације и изградње насеља и објеката:

- 1) за просторе за које није предвиђена израда урбанистичког плана;
- 2) за просторе за које важећи урбанистички план не садржи довољно елемената на основу којих је могуће издати локацијске услове;
- 3) као и за оне просторе за које је израда плана предвиђена али је у периоду док се урбанистички план (са елементима на основу којих је могуће издати локацијске услове ради добијања грађевинске дозволе) не донесе, потребно имати елементе на основу којих се може обављати уређивање и грађење земљишта и објеката за све објекте за које грађевинске дозволе издаје општина.

Правила у овом Просторном плану могу послужити као оријентација при изради урбанистичких планова, првенствено за насеља (или њихове делове) за која је приоритетима овог Просторног плана предвиђена израда урбанистичког плана.

Уколико у овом просторном плану нема довољно података на основу којих се могу издати локацијски услови за изградњу конкретног објекта, користи се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

Правила грађења и уређења за насеље Кучево, у складу са Законом, утврђују се Планом генералне регулације за насеље Кучево.

На подручју важећих урбанистичких планова примењују се правила из тих планова, изузев делова тих планова који се стављају ван снаге.

На осталом подручју општине Кучево примењују се правила уређења и грађења из Просторног плана.

Правила одређена Просторним планом спроводе се кроз издавање Локацијских услова.

Примењују се на територији општине Кучево изван насељених места, а у насељеном месту за које је Просторним планом општине прописана обавеза доношења урбанистичког плана и другим за које се оваква потреба укаже, до доношења урбанистичког плана.

Доношењем урбанистичког плана за поједино насеље, ова правила престају да важе у обухвату плана.

За изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката важе правила из овог Просторног плана општине

Уколико постојећи објекат прелази планом задату грађевинску линију и не омета функционисање других намена у простору, може се задржати у постојећем стању, уз дозвољену санацију

У насељима (до израде урбанистичког плана) положај грађевинске линије дефинисати на основу правила из овог Просторног плана, а у складу са планираним рангом саобраћајнице.

Све намене осталог грађевинског земљишта су доминантне намене у зони док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама.

Међусобно компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

У деловима где се фактичко стање на терену не поклапа са стањем у катастру, ради усклађивања израђује се урбанистички пројекат.

Објекат не испуњава услове за добијање Грађевинске дозволе уколико је изграђен на постојећој јавној површини, на површинама уже зоне санитарне заштите водоизворишта или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.

Објекат може добити Грађевинску дозволу на површинама друге претежне намене, под условима прописаним законом и овим Планом.

За помоћне објекте може се потврдити пријава градње у складу са наменом постојећих објеката на грађевинској парцели, а за помоћне објекте за пољопривреду на постојећем пољопривредном земљишту.

Простор је по дефиницији ограничен ресурс, па се њиме мора рационално газдовати, и у складу са тим, као једна од мера предлаже се да се врши обнова премера / стално ажурирање катастра непокретности, како би се адекватно решили сви проблеми у вези са променама у коришћењу земљишта (парцелација, промене катастарских граница и размер премера, усаглашавање са савременом методологијом, итд.).

Правила изградње објеката

На истој парцели се може градити више објеката с тим да заједно остану у границама дозвољених урбанистичких показатеља, као и помоћни објекти и гараже.

Начин постављања, односно начин изградње грађевинског објекта на грађевинској парцели може бити:

- Као слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- У непрекинутом низу, када објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле.
- У прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
- Као полуатријумски, када додирује три линије грађевинске парцеле.

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Ова удаљеност не може бити мања од 4 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. При изградњи објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта

Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од суседног објекта је пола висине вишег објекта,
- минимална удаљеност, у центру сеоског насеља, за објекте породичног становања је 4,0m,
- у осталим деловима сеоског насеља за стамбене објекте је минимално 6,0 m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

Међусобна удаљеност пословног објекта од објеката друге намене

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0m.

Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта

Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0m;

Одстојање ђубришта, осочне јаме или пољског клозета од стамбеног објекта је минимално 20,0m;

Одстојање ђубришта, осочне јаме и пољског клозета од бунара је минимално 20,0m, с тим да бунар буде на вишој коти.

Међусобна удаљеност производног објекта од суседног објекта друге намене

Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10m, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15m.

Међусобна удаљеност економског и помоћног објекта зависи од организације економског дворишта али се, у принципу, прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Растојање од границе парцеле

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

Унутрашње уређење грађевинске парцеле

Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70%).

У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.

Изричито се забрањује организација парцеле у којој се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.

Минимална површина незастрте зелене површине уређене и озелењене, је:

Становање:

- вишепородично становање 30%
- породично становање 50%

Пословање:

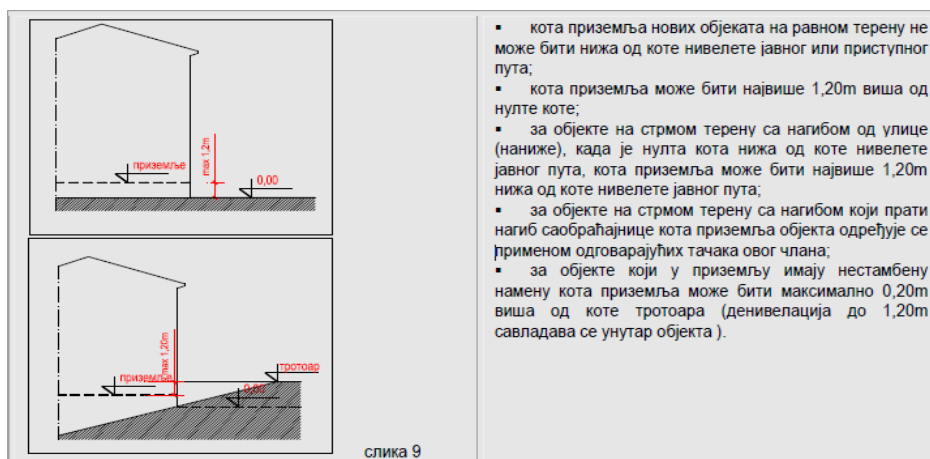
- мешовите намене 30%
- туристички и спортски садржаји 35%
- производно-комерцијалне делатности 20%

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до слемена (за објекте са косим кровом) односно до венца (за објекте са равним кровом). Нулта (апсолутна) кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Одређује се на основу карактеристичног попречног профила (нивелета саобраћајнице), а у зависности од карактеристика терена локације.

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 2,00m - 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 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;
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 Локацијским условима применом претходних тачака.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:



- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

При коришћењу нагиба терена није дозвољено правити усеке веће од 1 m, осим уколико то захтева обезбеђење стабилности терена.

Делови објекта са испадима већим од 1,50 метара не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,2 метара и то на делу објекта вишем од 3,00 метара. У таквим случајевима хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала, највише 0,30 метара по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 метара.

Испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу.

- Излози локала за највише 0,90 метара по целој висини у пешачким зонама.

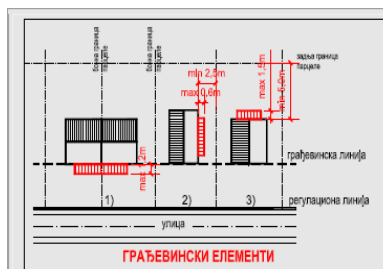
- Транспарентне, браварске конзолне надстрешнице(по целој ширини објекта) и сл. које се налазе на висини већој од 2,50 метара, а у зони су приземне етажне, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију од 2,00метара.

- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом највише до 1,00метра од спољне ивице тротоара на висини већој од 2,50 метара.

У пешачким зонама према конкретним условима локације.

- конзолне рекламе за највише 1,20 метара на висини већој од 3,00 метара.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице, са и без стубова, надстрешница и сл.) могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:



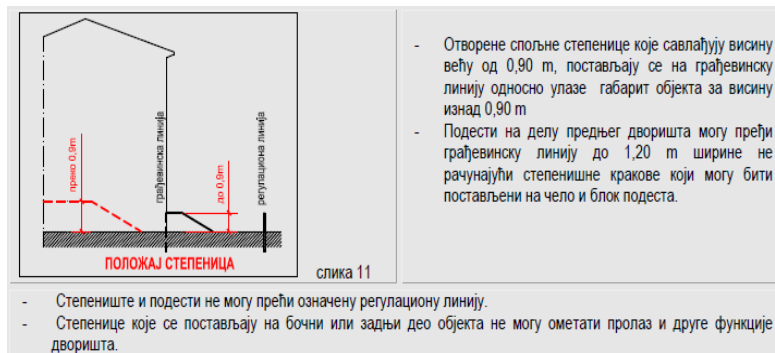
- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције грађевинског елемента износи 1,50 метара уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља. Уколико се грађевинска линија и регулациона поклапају максимално одступање грађевинских елемената на спрату износи 1,20 метара

- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) грађевински елементи могу прећи основни габарит објекта до хоризонталне пројекције испада 0,60 m. уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.
- на делу бочног дворишта претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) грађевински елементи могу прећи основни габарит објекта до хоризонталне пројекције испада 0,60 m. уз услов да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља.

Спољне степенице се постављају на следећи начин:

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 2 метра увучена у доносу на регулациону и ако савлађују висину од 0,90 метара.

Ако се грађевинска линија поклапа са регулационом, спољне степенице се не могу постављати.



Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- Стопе темеља и подрумских зидова за 0,15 m дубине од 2,60 m испод површине тротоара, испод те дубине стопе темеља могу прелазити регулациону линију до 0,50 m
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле (осим уз сагласност суседа).
- Шахте подрумских просторија до нивоа коте тротоара, могу прећи грађевинску линију за највише 1,0 m.

Код косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног крова не слива на други објекат.

Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80 метара, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. За израчунавање површина и запремине поткровне етаже користи се ЈУС У. Ц2.100.

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи објекта решити тако да се обезбеди хармоничност урбане целине и корекције објеката у односу на локалне особине места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.). Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини која има посебну историјску и културну вредност, усклађује се према добијеним конзерваторским условима од надлежне службе заштите.

Правила за слободне и зелене површине на парцели

Минимални проценат зелених површина и специфичности уређења слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње.

Објекти пратећег садржаја

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

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

Објекти пратећег садржаја могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ОБЈЕКТЕ – ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ

Правила урбанистичке регулације

Регулациону матрицу чине осовине путева и њихови карактеристични профили. Регулационе линије саобраћајница уједно су и граничне линије између земљишта јавне и остале намене. Навадени елементи који су садржани на графичким прилозима уређајних основа чине јединствену регулациону базу.

Генерална нивелација у захвату уређајних основа, дефинисана је постојећим нивелетама путева. Нивелација на новопланираним саобраћајницама мора се максимално прилагодити постојећем нагибу терена.

Правила урбанистичке регулације представљају скуп међусобно зависних правила и елемената за образовање и уређење грађевинских парцела, утврђивање регулационе и грађевинске линије, међусобног положаја, висине и спољног изгледа објеката, као и других правила за формирање Локацијских услова и Грађевинске дозволе.

Регулација се утврђује системом елемената и то :

- системом урбанистичких показатеља (индекс искоришћености, индекс изграђености),
- урбанистичком мрежом линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне),
- системом урбанистичких односа који регулишу правила уређења простора и изградње (дозвољена градња, постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оградe, паркирање, гаражирање и др).

Урбанистичка мрежа линија

Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се урбанистичким плановима за нове и изграђене урбанистичке блокове (насеља) у зависности од функције и ранга саобраћајница, односно инфраструктуре.

Дефинише се као хоризонтална, вертикална, надземна и подземна регулација. Уколико важећим планом није утврђена ширина појаса регулације (растојање између регулационих линија) у изграђеном и новом урбанистичком блоку у насељу, не може бити мања од следећих вредности (у метрима):

- а) стамбене улице 5,00-8,00 у изграђеном, а 9,5-12,00 у новом урбанистичком блоку
- б) сабирне улице 8,00-10,00 у изграђеном, а 9,5-12,00 у новом урбанистичком блоку
- в) пешачке стазе 1,50
- г) колски прилази 5,00
- д) прилази до парцела 2,50
- ђ) саобраћајнице у сеоском насељу 10,00

Регулациона линија и осовине нових саобраћајница утврђује се у односу на постојећу регулацију и парцелацију и постојеће трасе саобраћајница, а према захтеваној функционалности саобраћајне мреже. Услови за изградњу саобраћајница дефинисани су правилима за изградњу саобраћајница и општинских путева.

Мрежа инфраструктуре (примарна и секундарна) поставља се у појасу регулације. Појас регулације у градском простору користи се и за постављање јавног зеленила (дрвореди и паркови).

Грађевинска линија се налази унутар грађевинске парцеле на одређеном растојању од регулационе линије .

Грађевинска и регулациона линија се могу поклапати.

Грађевински објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију или се налази унутар простора одређеног грађевинским линијама.

За надземне и подземне грађевинске објекте који се граде у зони од општег интереса (пешачки прелази, подземни пролази, јавне гараже и сл.) грађевинске линије (надземне и подземне) утврђују се у појасу регулације.

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m.

На претежно неизграђеном делу, минимално одстојање грађевинске линије од регулационе је 5,0m.

За постојеће објекте у селима који су изграђени тако да делимично леже у катастарској парцели локалног или некатегорисаног пута, дозвољава се задржавање и озакоњење, уколико не угрожавају функционисање улице/некатегорисаног и локалног пута и коловозну конструкцију и уколико се не налазе на траси постојеће и планиране инфраструктуре. За потребе озакоњена у овим случајевима обавезна је претходна израда урбанистичког пројекта.

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати 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, за:

- стамбени објекат 3,5m (ако је прилазни пут дужи од 25 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,0 m)

- објекат мешовите намене 4,5m (ако је прилазни пут дужи од 25 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,0 m)

- производно-пословни објекат..... 5,0m

- производно-пословни комплекс..... 5,5m

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме, обавезно у случају када се економско двориште налази уз јавни пут. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели,

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано а ако постоји потреба за тим на парцели изградити и упојни бунар.

Извод из планског документа - Правила грађења водоводне и канализационе мреже

Септичке јаме се граде као водонепропусни објекти за пречишћавање отпадних вода.

Септичке јаме као водонепропусни објекти служе само за привремено одлагање отпадних вода јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (систем за пречишћавање отпадних материја).

Септичке јаме поставити:

- мин. 2 m од ограде комплекса;
- мин. 5 m од објекта;
- мин. 10 m од регулационе линије; и
- мин. 20 m од бунара.

Септичке јаме као водонепропусни објекти у којима се врши и пречишћавање отпадних вода су прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

Ефлуент из ових септичких јама може се пуштати у подземље (упијајући бунари, подземна иригација) и у реципијенте који обезбеђују висок степен разблажења.

У њима се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25m — 2,0 m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. Најмања запремина септичке јаме износи 1.500 lit. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3—4), од којих прва захвата око ½ укупне запремине.

Минимална запремина прве коморе износи 2000lit.

Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45cm а горњи део да око 20 cm надвисује горњу површину масне коре;
- Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа;
- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/sec;
- За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне;
- Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити непокривене али обавезно ограђене;
- Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни., Код мањих јама покривање се може обезбедити монтажним елементима (бетон, дрво);
- Пражњење јама, по правилу, треба да се врши сваких 6 месеци. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама а из већих се одвози на лагуне или поља за сушење муља;
- Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места;
- Минимална количина воде за поједине стамбене зграде треба да износи 150 lit/ становнику на дан;
- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m);
- Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова;
- Ревизиона окна морају се још изградити на местима где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm;
- Сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче;
- Где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима;
- Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацима ребара од 15 mm;
- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;
- Прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;
- Прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља;
- У деловима где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике фекалних вода.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Регулациона линија је одређена као катастарска међа планиране саобраћајнице, односно некатегорисаног општинског пута КП. бр. 1603 КО Мустапић. Грађевинска линија одређена је крајњим тачкама објекта, односно на 15,47m и

17,12m удаљености од горе наведене регулационе линије. Објекат градити у предметној парцели.

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЂА: Предметни објекат позиционирати у односу на суседну парцелу КП.бр.1629 КО Мустапић на удаљењу од 2.91м, а у складу са идејним решењем.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Колски и пешачки прилаз парцели обезбеђен је преко општинског некатегорисаног пута КП.бр.1603 КО Мустапић.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта је Су+П;

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. 1624 КО Мустапић није потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију о процени утицаја на животну средину сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број 38-40/2024-03 од 17.06.2024.године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-17023-LOC-1-НРАР-5/2024 од 17.06.2024.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.Електродистрибуција Србије - Огранак Електродистрибуција Пожаревца – Услови број 20700-Д.11.02-273788-УПП-24 од 12.06.2024. године и Уговор број: 20700-Д.11.02-273788-УПП-24-УГП од 12.06.2024. године ; ЦЕОП: ROP-KUC-17023-LOC-1-НРАР-7/2024 од 14.06.2024. године.

2.Јавно комунално предузеће Кучево – Услови број 1378 од 10.06.2024. године. Број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-17023-LOC-1-НРАР-6/2024 од 10.06.2024. године.

Пројекат за грађевинску дозволу треба да садржи позицију хигијенске септичке јаме, а у свему према датим параметрима садржаним у планском документу.

3. Према копији катастарског плана водова број: 956-304-20074/2025 од 08.08.2025. године на КП бр. 1624 КО Мустапић 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: М¹₃-шљункови, пескови, глине и кречњак (сармат)

13. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење бр. 42/2025-08-ИДР од августа 2025. године израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова „МС“ Кучево, 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. 952-04-027-16035/2025 од 11.08.2025. године;
- Копија катастарског плана водова бр. 956-304-20074/2025 од 08.08.2025. године;
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-40/2024-03 од 17.06.2024.године.

уз захтев приложено

- Пуномоћје;
- Геодетски снимак постојећег стања;
- Очитана лична карта
- Локацијски услови 353-39/24-03
- Потврда о пријави радова 351-89/2025-03
- 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

Руководилац одељења
Мирјана Станковић Стојановић