



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КУЧЕВО
Општинска управа
Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду
Број предмета: ROP-KUC-40629-LOCH-2/2025
Број: 353-51/2025-03
Датум: 15.01.2026. године
Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Карабашевић Санија из Броднице**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 4862 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, 62/23 и 91/25), 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, 17/23 и 19/25) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на
КП бр. 4862 КО Кучево

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 4862 КО Кучево
Површина катастарске парцеле: 48а 54 m²
Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ: 4862 КО Кучево

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Намена објекта: стамбени објект
Класификациони број: 111011
Категорија: А

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

Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 299,74 m²
Планирана спратност објекта: П+1
Планирана висина објекта: 8,86m (висина слемена)

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, 17/23 и 19/25)

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

Намена земљишта: становање високе густине

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

Правила грађења:

Правила грађења: Становање високе густине

Становање високе густине подразумева површине и објекте намењене становању, чија се упросечена густина становања креће у оквирима изнад 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 високе 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, • становање ниске густине, • становање средње густине, • 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:	3,6.

Максималан индекс заузетости парцеле:	70%
Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:	минимално 10%, у које не улазе евентуални озелењени паркинг простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	• за стамбене објекте: П+4+Пк или П+5, • 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 грађевинска површина:	• добија се множењем површине парцеле са индексом изграђености или множењем површине парцеле са индексом заузетости и бројем надземних етажа, • у случају добијања различитих вредности код рачунања бруто развијене грађевинске површине, увек се примењују оне рестриктивније.
Објекти на углу:	• објектом на углу сматра се објекат који својим фасадама излази на две или више јавних саобраћајних површина, • код објеката на углу дозвољава се да прописани параметри буду премашени за 15% у односу на прописане, • увећање дозвољених вредности престаје са важењем на удаљености већој од 15 m од темена парцеле које се налази уз јавне саобраћајне површине на чијем се углу (укрштању) налази.
Број објеката на парцели:	дозвољено је постављање више објеката на парцели, у ком случају њихове укупне површине и габарити морају бити у складу са прописаним урбанистичким параметрима.
Положај објекта на парцели:	• у складу са грађевинским линијама дефинисаним у графичком делу плана, • међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката у низу: по правилу 5,0 m, а минимално 4,0 m, • растојање новог објекта од границе парцеле према суседу: минимално 2,5 m, • објекти се могу поставити и на границу парцеле према суседу само у следећим случајевима: • на бочну границу, ако су у питању објекти у низу,

	• ако на суседној парцели већ постоји објекат постављен на међусобну границу: дозвољава се формирање објекта у ширини суседног објекта на међусобној граници парцела или • ако се обезбеди писмена сагласност суседа: дозвољава се формирање објекта у ширини и на позицији за које је сагласност добијена, • уз све горе наведено, обавезно је поштовати и све евентуалне мере <u>заштите од пожара</u> које се односе на врсту објекта која се гради.
Формирање отвора према суседима:	• у случају постављања објекта на границу парцеле према суседу, на зиду који се налази на граници није дозвољено формирање никаквих отвора осим унутар светларника, онако како је прецизирано Општим правилима грађења која се односе на све намене, • када на суседном објекту већ постоји светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта, • код изграђених објеката који су међусобно удаљени мање од 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:	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. Уколико инвеститор на сопственој парцели не може да обезбеди услове за паркирање, може да обезбеди секундарни паркинг(гаражни) простор у радијусу од 100м од границе катастарске парцеле на којој се гради објекат. <u>У том случају паркинг простор се изграђује истовремено са изградњом објекта становања.</u>
Постављање ограда:	дозвољено је постављање ограда уз обавезно поштовање следећих услова:

	- ограда целим својим габаритом и волуменом мора бити у оквиру парцеле којој припада и ниједним својим делом не сме прећи вертикалну раван границе парцеле према суседу, - дозвољено је да ограда има непрозирни парапет од чврстог материјала или да цела буде непрозирна и од чврстог материјала максимално до висине од 90 cm, - максимална висина ограде износи 2,00 m.
Постојећи објекти на парцели:	- на постојећим објектима дозвољене су интервенције у смислу проширења габарита и капацитета у оквирима прописаних урбанистичких параметара, - ако постојећи објекти премашују дозвољене вредности и ограничења урбанистичких параметара, дозвољене су само интервенције адаптације, санације, инвестиционог и/или текућег одржавања, без измена габарита и капацитета.
Привремени објекти:	- дозвољава се постављање привремених објеката у оквиру површина 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

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

Приликом сваке нове изградње или интервенције на постојећим објектима користити све важеће законе и подзаконске акте који се односе на врсту објекта која се гради или се на њему интервенише.

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 објекта у постојећем габариту, у оквирима осталих задатих Урбанистичких услова и параметара и без сагласности суседа.

Објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени као:

1. слободностojeћи (објекат не додирује ниједну границу парцеле),
2. у прекинутом низу (ивична градња са једне бочне стране - објекат додирује једну бочну границу парцеле) и
3. у непрекинутом низу (ивична градња са обе бочне стране - објекат додирује обе бочне границе парцеле).

На потезима где је код постојећих објекта већ формирана изградња у прекинутом или непрекинутом низу дозвољава се ивична градња без сагласности суседа, уз обавезно обезбеђење и заштиту суседних објекта. Претходно наведено односи се на следеће потезе: улица Светог Саве од уласка у Кучево из правца Пожареваца (од укрштања са железничком пругом) до раскрснице са улицом Веселина Живановића; улица Бошка Вребалова целом дужином; улица Жике Поповића целом дужином; улица Ослобођења од раскрснице са улицом Жике Поповића до раскрснице са улицом Светог Саве и улица Милана Милосављевића целом дужином.

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

У свим случајевима који нису дефинисани овим планом примењује се **Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** („Службени гласник РС“ бр. 22/2015).

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.

Осим наведеног, овим планом није одређен други минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, осим у следећим конкретним случајевима:

- за подручја заштите водозавхвата, када је за постојеће објекте за добијање дозвола обавезно постојање изграђене канализационе мрежа и обезбеђен прикључак објекта на њу,
- за сваку индустрију и/или производњу, као и сродне комплексе и објекте, за које је за добијање дозволе прописана изграђена канализациона мрежа и обезбеђен прикључак објекта на њу, као и да је пре изградње потребно обезбедити одговарајуће уређаје за пречишћавање отпадних вода,
- за сваку индустрију и/или производњу, као и сродне комплексе и објекте за које је за добијање дозволе предуслов изградња сервисне улице, затим изграђена канализациона мрежа и обезбеђен прикључак објекта на њу, као и одговарајући уређаји за пречишћавање отпадних вода.

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 **6688** у: 7 553 075.562 х: 4 926 150.421, **6687** у: 7 553 070.788 х: 4 926 128.085, **6686** у: 7 553 068.485 х: 4 926 118.997, **6685** у: 7 553 072.558 х: 4 926 107.877, **6684** у: 7 553 087.711 х: 4 926 097.044.

Регулациона линија водне површине одређена је тачкама **6690** у: 7 553 123.010 х: 4 926 117.964, **6675** у: 7 553 187.986 х: 4 926 175.131.

Грађевинска линија одређена је на минимум 3,0 удаљености од регулационих линија линија планиране саобраћајнице и водне површине.
Објекат градити у предметној парцели.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Регулациона линија планиране саобраћајнице одређена је тачкама **6688** у: 7 553 075.562 х: 4 926 150.421, **6687** у: 7 553 070.788 х: 4 926 128.085, **6686** у: 7 553 068.485 х: 4 926 118.997, **6685** у: 7 553 072.558 х: 4 926 107.877, **6684** у: 7 553 087.711 х: 4 926 097.044. Регулациона линија водне површине одређена је тачкама **6690** у: 7 553 123.010 х: 4 926 117.964, **6675** у: 7 553 187.986 х: 4 926 175.131.

Грађевинска линија објекта одређена је на удаљености од 27,56m и 20,05m, од регулационе линије планиране саобраћајнице.

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЂА: Предметни објекат је у односу на границу КП бр.4861 КО Кучево позициониран крајњим тачкама на удаљености од 7,00m. Објекат је позициониран на удаљености од 27,36m и 24,79m у односу на границу КП бр.4863 КО Кучево.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Колски и пешачки прилаз парцели обезбеђен је директно са парцеле инвеститора КП.бр.4862 КО Кучево, у насељеном месту Кучево.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта П+1; Планирана висина објекта је 8,86m (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. 4862 КО Кучево **није** потребно покренути поступак прибављања сагласности на студију о процени утицаја на животну средину сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број 38-42/2025-03 од 29.12.2025.године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-40629-LOCH-2-HPAP-4/2025 од 05.01.2026.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:

- **Електродистрибуција Србије - Огранак Електродистрибуција Пожаревац** – Услови за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-526297-UPP-25 и 11.02-755/1-26 од 31.12.2025. године; Уговор број: 20700-D.11.02-526297-UPP-25-UGP; број у ЦЕОП-у ROP-KUC-40629-LOCH-2-HPAP-3/2025 од 05.01.2026.године;
- **Јавно комунално предузеће Кучево** – Услови за прикључење на градску водоводну и канализациону мрежу број 20 од 08.01.2026.године и Уговор о накнади-доприносу за прикључак на водовод и канализацију; број у ЦЕОП-у ROP-KUC-40629-LOCH-2-HPAP-8/2026 од 14.01.2026.године;
- **Предузеће за телекомуникације ад. „Телеком Србија“, радна јединица Пожаревац** – Технички услови за прикључење на телекомуникациону инфраструктуру објекта број: 590418/2-2025 од 26.12.2025.године; број у ЦЕОП-у ROP-KUC-40629-LOCH-2-HPAP-6/2025 од 29.12.2025.године;

Према копији катастарског плана водова број: 956-304-35023/2025 од 25.12.2025. 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. 63/2025-12-ИДР од децембра 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. 952-04-027-26482/2025 од 25.12.2025. године
- Копија катастарског плана водова бр. 956-304-35023/2025 од 25.12.2025. године
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине бр. 38-42/2025-03 од 29.12.2025.године

уз захтев приложено

- Пуномоћје ов.бр.035-2381/25-02 од 28.11.2025.године
- Очитана лична карта
- 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, и 420,00 динара РАТ за подношење захтева.

Такса у износу од 1040,00 динара накнада за вођење централне евиденције,

Такса у износу од 2430, 00 динара РАТ за издавање локацијских услова.

На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Кучево у року од три дана од дана достављања локацијских услова, таксиран са 420,00 динара локалне административне таксе.

Услове доставити:

- Подносиоцу захтева
- Имаоцима јавног овлашћења
- Архиви

Руководилац одељења

Мирјана Станковић Стојановић