



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КУЧЕВО
Општинска управа
Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду
Број предмета: ROP-KUC-7102-LOCH-4/2026
Број: 001967231 2026 05581 004 000 351 160
Датум: 15.04.2026. године
Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по усаглашеном захтеву **Јаношевић Златомира из Нереснице**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на КП бр. 1994 КО Буковска, 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) и Просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево ("Службени гласник општине Кучево", бр. 4/11, 15/17 и 15/23) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта
на КП бр. 1994 КО Буковска

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 1994 КО Буковска

Површина катастарске парцеле: 19а 49м²

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ: КП бр. 1994 КО Буковска

3. КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

Тип објекта: Слободностојећи објекат

Намена објекта: Стамбени објекат

Класификациони број: 111011 – Стамбене зграде са једним станом

Категорија: А – издвојене куће за становање или привремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

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

Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта: 273,40 м²

Планирана спратност објекта: П+Пк

Планирана висина објекта: 4,75m и 5,55m (висина слемена)

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

Предметна парцела 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: /

Намена земљишта: Предметна парцела се налази ван обухвата грађевинског подручја, у намени шумско земљиште

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

ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

Шумско земљиште јесте земљиште на коме се гаји шума, земљиште на коме је због његових природних особина рационалније гајити шуме, као и земљиште на коме се налазе објекти намењени газдовању шумама, дивљачи и остваривању општекорисних функција шума и које не може да се користи у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним законом.

У складу са Законом о шумама („Службени гласник РС“ бр. 30/10), у просторном плану се штити и унапређује шумско земљиште и шуме.

Изграђеним шумским земљиштем сматра се шумско земљиште на коме су изграђени објекти.

На рефералној карти бр. 1: - Намена простора (P=1:50 000) су на основу ортофото снимка приказани евидентирани изграђени објекти изван грађевинског подручја. С обзиром на немогућност потпуног евидентирања свих изграђених објеката и за остале изграђене, а графички неутврђене објекте, важе иста правила.

На шумском земљишту није дозвољена промена састава шумских састојина и њихова неконтролисана експлоатација.

На шумском земљишту се не дозвољава изградња која би угрозила основну намену простора.

Минимална дозвољена изградња је у функцији побољшања стања шума или њене боље приступачности и квалитетнијег коришћења.

Под само плански одређеним условима може се врло ограничено мењати основна намена шумског земљишта, уз предходно добијену сагласност управљача.

Промена намене шума и шумског земљишта може да се врши:

- када је то утврђено планом развоја шумске области;
- ако то захтева општи интерес утврђен посебним законом или актом Владе;
- ради изградње објеката за заштиту људи и материјалних добара од елементарних непогода и одбране земље;
- у поступку комасације и арондације пољопривредног земљишта и шума;
- ради изградње економских или стамбених објеката сопственика шума на површини до 10 ари;
- ради изградње објеката за коришћење осталих обновљивих извора енергије малих капацитета и експлоатације минералних сировина, ако је површина шума и шумског земљишта за ове намене мања од 15 ha;

Промена намене шума врши се у складу са законом уз сагласност надлежног министарства.

Из упоредног биланса површина се види да је планирано пошумљавање земљишта које није условно за изградњу или припада пољопривредном земљишту ниже бонитетне класе.

Планирана техничка инфраструктура остаје у коридорима постојећих саобраћајница са минималним угрожавањем шумског земљишта. Техничка инфраструктура (шумске саобраћајнице, противпожарне пруге и други објекти који служе газдовању шумама) планира се, гради, одржава и користи на начин који не угрожава:

- 1) изворишта вода и водне токове;
- 2) станишта значајна за опстанак дивљих биљних и животињских врста;
- 3) процес природног подмлађивања у шуми;
- 4) културну и историјску баштину;
- 5) остале општекорисне функције шума;
- 6) стабилност земљишта и не узрокује ерозију и бујице.

За формирање заштитних шумских појасева на контакту: изграђених стамбених зона и планираних привредних зона, зона планираних за стамбену изградњу и планираних радних зона и канала и планираних привредних зона - минимална ширина је 10,0 m' и то увек у оквиру нестамбених намена.

У шумама могу да се граде објекти у складу с плановима газдовања шумама и посебним прописом којим се уређује област дивљачи и ловства.

У шуми и на удаљености мањој од 200 m од руба шуме не могу да се граде ћумуране, кречане, циглане и други објекти са отвореном ватром.

Врста и намена објеката који се могу градити - на шумском земљишту, искључиво на непошумљеним површинама (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.), осим у зонама у којима је режимом заштите забрањена градња, дозвољена је изградња:

- објеката у функцији шумске привреде и ловства и узгоја дивљачи (ловно-технички објекти за лов и контролу бројног стања дивљачи) и објеката за одржавање и експлоатацију шума;
- стамбених и економских објеката сопственика шума на површини до 10 ари;
- објеката инфраструктуре и саобраћајница у складу са режимима заштите природе;
- обновљивих извора енергије малих капацитета;

Евентуалну изградњу планирати на оном шумском земљишту које не ужива висок степен заштите и пружа могућност за развој шумске привреде, ловства и сл.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена - на шумском земљишту је забрањена градња, осим за намене предвиђене Просторним планом и законом (поштујући одредбе Закона о шумама и услове Јавног предузећа „Србијашуме”), уз максималну заштиту шумског земљишта у заштитним шумским подручјима.

Компатибилни садржаји и врсте објеката - На подручју Просторног плана, у оквиру шумског земљишта, МОГУЋА ЈЕ је изградња објеката компатибилних основној намени:

- **објекти у функцији екотуризма, рекреације и ловства,**
- **објекти за коришћење обновљивих извора енергије малих капацитета (мале електране и сл) и експлоатације минералних сировина, ако је површина шума и шумског земљишта за ове намене мања од 15 ha,**
- **пратећи објекти (шанк-барови, надстрешнице, одморишта, стазе, просторије за опрему и сл),**
- **објекти за заштиту људи и материјалних добара од елементарних непогода и за потребе одбране земље.**

Општи услови за објекте на шумском земљишту:

- услови за формирање парцеле: шумска парцела је постојећа, са директним или индиректним излазом на јавну саобраћајницу, при чему њен облик има произвољну геометријску форму, форму правоугаоника или други облик који је прилагођен терену;
- положај објеката у односу на регулациону линију и границе парцеле: минимално растојање од објекта до границе парцеле општинског и некатегорисаног пута је 5 m, до парцеле ДП II реда 10 m, а до парцеле ДП I реда 20 m;
- урбанистички параметри: највећи дозвољени индекс заузетости = 10%; максимална бруто развијена грађевинска површина објеката на парцели износи 600 m²; максимална бруто развијена грађевинска површина ловачких кућа до 100 m², а појединачних пратећих објеката, као и објеката у функцији ловства и узгоја дивљачи је 50 m²;
- спратност и висина објеката: максимална спратност објеката је П+Пк, са максималном висином 9 m (7 m за пратеће објекте);
- услови за изградњу других објеката на парцели: могућа је изградња више објеката основне и пратеће намене на парцели, у оквиру прописаних урбанистичких параметара;
- услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила: приступ парцели на јавну саобраћајницу се остварује непосредно, преко приступног/шумског пута, или посредством службености пролаза. За смештај возила и машина за потребе садржаја и објеката на парцели, обезбеђује се простор на сопственој парцели, изван површине јавног или шумског/приступног пута;
- оградавање: ради заштите од животиња, дозвољено је оградавање непосредног окружења објеката по процени корисника објекта, заштитном транспарентном оградом до висине 2,2 m; оградавање парцела на шумском земљишту није дозвољено, осим привремено у циљу заштите ретких и проређених врста дивљачи;
- архитектонско обликовање: архитектонско обликовање објеката прилагодити природном амбијенту (шумско окружење, ловиште) и традиционалној архитектури народног градитељства, уз максималну примену аутохтоних природних грађевинских материјала;
- услови заштите суседних објеката, животне средине и други услови: у току извођења радова и при експлоатацији, водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама.

За објекте чија се изградња дозвољава важе следећа посебна правила грађења:

1. за објекте у функцији шумске привреде и ловства:

- изградња мора бити усаглашена са плановима газдовања шумама у складу са законом;

- величина појединачних објеката макс. 100 m² у основи бруто;
 - висина објеката до П+1;
 - материјал за изградњу природан и прилагођен шумском окружењу;
 - да имају везу са јавним путем;
 - остала правила за изградњу ових објеката утврђују се урбанистичким пројектом а у складу са законом и одговарајућим подзаконским актима;
2. за економске или стамбене објекте сопственика шума на површини до 10 ари;
- могу се градити објекти наведени под 2.2.1. Правила за објекте стамбене намене, ове главе, у складу са режимима заштите природе;
3. за објекте инфраструктуре и саобраћајнице и обновљиве изворе енергије у складу са просторним или урбанистичким планом.
4. За формирање заштитних шумских појасева на контакту:
- изграђених стамбених зона и планираних привредних зона;
 - зона планираних за стамбену изградњу и планираних привредних зона; и
 - канала и планираних привредних зона одређује се минимална ширина од 10 m и то увек у оквиру привредних зона.

Општи услови за остале објекте на земљишту које се граничи са шумским земљиштем

Посебно се наглашава да се остале намене и објекти који ће се реализовати у контактним зонама са шумским земљиштем морају посебно пажљиво планирати и реализовати како њихова изградња и функционисање не би угрозили стање, квалитет и заштиту шума и остваривање основних функција шуме. Посебна пажња мора да се обрати приликом изградње објеката у функцији туризма, угоститељства и рекреације, станица за снабдевање горивом, као и при планирању проширења грађевинских рејона насеља.

1. за објекте у функцији туризма и рекреације (у складу са планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом)
- могу се градити објекти наведени у поглављу 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ДЕЛОВЕ ТЕРИТОРИЈЕ ЗА ПРОСТОРЕ У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА – УРЕЂАЈНЕ ОСНОВЕ ЗА СЕЛА 3.4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ 3.4.2. ПОСЕБНА правила за ОБЈЕКТЕ 3.4.2.8. Објекти туристичке и спортско-рекреативне намене по правилима из тог поглавља.
 - објекти би се градили на атрактивним локалитетима - врховима брда, коса, на акрополским позицијама и у близини шуме. Поред тога, дозвољена је изградња продавница (сувенира и др. садржаја), као и дечијих и спортских монтажних објеката;
 - локалитети за нове објекте одредили би се у даљем процесу истраживања, кроз комплексну валоризацију природних услова, техничких и економских могућности;
 - у туристичким зонама и локалитетима у планинским и шумовитим пределима могућа је изградња омладинског дома, угоститељских, спортских, и забавних садржаја спратности приземље (П), а за планинарски и омладински дом, поред приземља, могућа је изградња потковља (Пк).
 - примењени материјали треба да су дрво, камен и сл. прилагођени шумском окружењу;
 - приликом пројектовања и изградње објеката водити рачуна да се исти уклопе у амбијенталну целину.
 - услов за изградњу је да комплекси имају везу са јавним путем, а за све друге опције предвиђа се обавеза израде урбанистичког плана;

- у оквиру зона предвидети подизање појасева заштитног зеленила,
 - остала правила за изградњу ових објеката утврђују се урбанистичким пројектом а у складу са законом и одговарајућим подзаконским актима;
 - за изградњу ових објеката неопходна је израда урбанистичког плана/пројекта а у складу са законом, уколико је потребно, документи шумско–привредних основа ће се прилагођавати планским решењима која су предвиђена Просторним планом;
2. за станице за напајање течним горивом и гасне станице у складу са правилима за станице за напајање течним горивом и гасне станице из правила грађења на грађевинском земљишту из овог просторног плана, искључиво у складу са законом;
 3. за изградњу због проширења грађевинског рејона у складу са просторним или урбанистичким планом;

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.

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** одређена је као граница парцеле према некатегорисаном пута КП бр.5614 КО Буковска, и као граница парцеле према водном земљишту КП бр.5594 КО Буковска. На претежно неизграђеном делу, минимално одстојање грађевинске линије од регулационе је 5,0m. Објекат градити у **предметној парцели**.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Грађевинска линија одређена је на 7,55m и 9,98m удаљености према регулационој линији водне површине (северне оријентације), односно границе КП бр.5594 КО Буковска.

Грађевинска линија одређена је на 21,64 m и 22,24m удаљености према регулационој линији водне површине (западне оријентације), односно границе КП бр.5594 КО Буковска. **Објекат градити у предметној парцели.**

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЂА: Објекат је својим крајњим тачкама позициониран на 16,53m и 13,05m удаљености у односу на суседну КП бр.1995 КО Буковска, у свему према идејном решењу.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Колски и пешачки прилаз парцели обезбеђен је преко КП бр.1993 КО Буковска (парцела инвеститора).

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта је П+Пк; Планирана висина објекта је 4,75m и 5,55m (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.1994 КО Буковска **није потребна** израда Студије о процени утицаја на животну средину сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број: 0001421750 2026 05581 004 000 011 005 од 23.03.2026.године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-7102-LOC-1-HPAP-7/2026 од 24.03.2026.године;

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

Прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу: Електродистрибуција Србије - Огранак Електродистрибуција Пожаревац издала је Услове за пројектовање и прикључење број: 20700-D.11.02-125028/2-URP-26 дана 25.03.2026. године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-7102-LOC-1-HPAP-4/2026 којим констатује да у моменту издавања истих не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету, те је сходно наведеном идејно решење измењено. Инвеститор ће за сопствене потребе вршити снабдевање електричном енергијом уградњом мини соларне електране капацитета 6,37kWp.

Прикључак на водоводну и канализациону инфраструктурну мрежу: Јавно комунално предузеће Кучево издала је Услове за прикључак на градску водоводну и канализациону мрежу број: 763 дана 27.03.2026. године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-7102-LOC-1-HPAP-8/2026 којим констатује да у моменту издавања на предметној локацији не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа. Идејним решењем је предвиђено да ће се инвеститор прикључити на сопствени извор водоснабдевања, као и на хигијенску септичку јаму. Идејно решење садржи позицију хигијенске септичке јаме и бунара, а у свему према датим параметрима садржаним у планском документу.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд-Огранак Пожаревац – Технички услови за потребе издавања локацијских услова број: 127742/2-2026 и број: 127742/3-2026 од 19.03.2026. године, саставни део услова је и скица трасе каблова, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-7102-LOC-1-HPAP-5/2026 од 25.03.2026. године;

Напомена: На поменутом делу нема подземних телекомуникационих инсталација на које би утицала предметна градња.

Завод за заштиту природе Србије: Решење 03 бр.021-1079/3 од 07.04.2026. године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-7102-LOC-1-HPAP-6/2026 од 07.04.2026. године;

Напомена: Током радова, ниво буке не сме прећи граничне вредности за радну средину. Такође, уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својства природног добра, извођач је дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све потребне мере наведене овим условима.

При пројектовању и изградњи предметног објекта испоштовати важеће прописе за ову врсту објекта и правила грађења која су саставни део ових локацијских услова.

Према Копији катастарског плана водова број: 956-304-7405/2026 од 16.03.2026. 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, 111/22 и 102/2025).

12. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ: а1-алувијум

13. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење бр. 04-1/2026-04-ИДР од априла 2026. год. израђено од стране Бироа за пројектовање и извођење грађевинских радова „МС“, ул.М.Милосављевића 19, 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. 952-04-027-5396/2026 од 19.03.2026. године

- Копија катастарског плана водова број: 956-304-7405/2026 од 16.03.2026. године

- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине број: 0001421750 2026 05581 004 000 011 005 од 23.03.2026.године;

уз захтев приложено

- Пуномоћје Ов.бр. 035-451/26-02 од 23.02.2026.године

- Очитана лична карта инвеститора

- 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 1500,00 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 440,00 динара локалне административне таксе.

Услове доставити:

- Подносиоцу захтева
- Имаоцима јавног овлашћења
- Архиви

Обрађивач

Милица Михајловић

Руководилац одељења

Мирјана Станковић Стојановић