

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КУЧЕВО
Општинска управа
Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду
Број предмета: ROP-KUC-37809-LOCA-6/2026
Број: 001056662 2026 05581 004 000 351 160
Датум: 13.03.2026. године
Кучево

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по захтеву **Милић Милана из Кучајне и Милић Угљеше из Кучајне**, за измену Локацијских услова бр. ROP-KUC-37809-LOCH-2/2024 за доградњу стамбеног објекта на КП бр. 786 КО Кучајна, 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

ИЗМЕЊЕНЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу стамбеног објекта на КП бр. 786 КО Кучајна

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 786 КО Кучајна

Површина катастарске парцеле: 06а 93м2

Катастарска парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ: 786 КО Кучајна (парцела инвеститора)

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 бруто развијена грађевинска површина објекта: 120,00 m²

Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта (након доградње): 160,69 m²

Планирана спратност објекта: По+П

Планирана висина објекта: 5,97m и 4,87m (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 и 15/17)

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

Намена земљишта: Предметна парцела се налази у обухвату грађевинског подручја, у намени – планирано грађевинско подручје

Измена локацијских услова бр. ROP-KUC-37809-LOCH-2/2024, број код надлежног органа 353-59/24-03 од 13.12.2024.године односи се на спратност објекта, бруто развијену грађевинску површину и позицију грађевинске линије, односно према техничком опису идејног решења за измену локацијских услова број: 03/2026-03-ИДР од марта 2026.године:

-Неће се вршити доградња спрата на објекту већ ће се извршити само доградња приземља објекта, тако да објекат остаје спратности По+П;

-Пројектована доградња улазне терасе на предњој страни објекта остаје;

-Врши се изградња улазног степеништа на терасу;

-На северозападној фасади објекта неће се радити планирана тераса у приземљу објекта тако да грађевинска линија уместо раније пројектоване на удаљењу од 6,35 м од регулационе линије сада ће бити на 7,40 метара од регулационе линије;

-Наведеним изменама мењају се и површине објекта БРГП као и нето–корисна површина објекта.

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

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 4,0 m;
- 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 6,0 m;
- 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 10 m, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 m.

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, за:

Становање:

- вишепородично становање 30%;
- породично становање 50%;

Пословање:

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

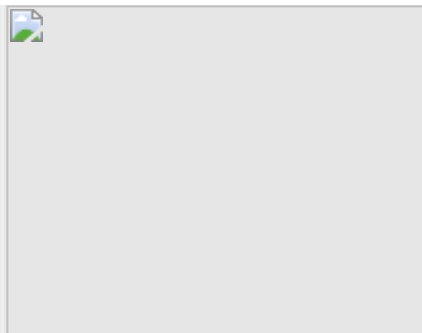
Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до слемена (за објекте са косим кровом) односно до венца (за објекте са равним кровом). Нулта (апсолутна) кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Одређује се на основу карактеристичног попречног профила (нивелета саобраћајнице), 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 1,20 m 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



слика 9

може бити највише 1,20 m 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 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

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

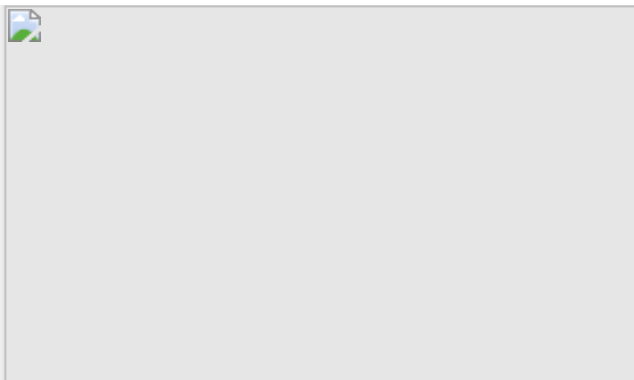
Делови објекта са испадима већим од 1,50 метара не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,2 метара и то на делу објекта вишем од 3,00 метара. У таквим случајевима хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску, односно регулациону линију.

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



слика 10

елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља. Уколико се грађевинска линија и регулациона поклапају максимално отступање грађевинских елемената на спрату износи 1.20 метара

- на делу бочног дворишта претежно јужне орјентације (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 орјентације (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.



слика 11

- Отворене спољне степенице које савлађују висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију односно улазе габарит објекта за висину изнад 0,90 m
- Подести на делу предњег дворишта могу прећи грађевинску линију до 1,20 m ширине не рачунајући степенишне кракове који могу бити постављени на чело и блок подеста.

- Степениште и подести не могу прећи означену регулациону линију.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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 друге елементе 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.

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.

Намене дефинисане на ГРАФИЧКИМ ПРИЛОЗИМА ОВОГ ПЛАНА (УРЕЂАЈНИМ ОСНОВАМА ЗА СЕЛА И РЕФЕРАЛНОЈ КАРТИ 1. НАМЕНА ПРОСТОРА), представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине парцеле, односно специфичне целине у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према наредној табели и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, намена дефинисана као компатибилна може бити

доминантна или једина и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену површина

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

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)

Правила регулације и изградње објеката су прописана у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр:22/2015) а посебна правила су прописана овим планом, у складу са локалним условима.

Изменом и допуном просторног плана јединице локалне самоуправе Кучево су за 18 (осамнаест) насеља дефинисана грађевинска подручја. То су насеља: Буковска, Вуковић, Дубока, Зеленик, Каона, Кучајна, Љешница, Мишљеновац, Мустапић, Поповац, Равниште, Раденка, Ракова Бара, Српце, Турија, Церемошња, Церовица и Шевица.

Такође су просторним планом дефинисана и грађевинска подручја за Нересницу, Волују, Благојев камен, Гложане и Сену, а која је до сада (за подручја изван обухвата важећих урбанистичких планова), било дефинисано изграђено подручје које је обухватало углавном зоне разбијеније изграђености тишичном за брдско-планинска насеља.

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

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

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 вршати 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.

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** према планираној саобраћајници одређена је на 4,50m удаљености у односу на осу планиране саобраћајнице. **Грађевинска линија** одређена је постојећим објектима, али не на мање од 3m од регулационе линије. Објекат доградити у **предметној парцели**.

6.1.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: **Грађевинска линија** дограђеног објекта је на 7,40m удаљености од регулационе линије планиране саобраћајнице (КП.бр.2970 КО Кучајна). Објекат доградити у **предметној парцели**.

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЂА: Предметни објекат својом доградњом задржава постојеће удаљење од суседне међе, односно лоциран је до међе са КП. бр. 785/1 КО Кучајна. У свему према идејном решењу.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Колски и пешачки прилаз парцели обезбеђен је преко државног пута Па реда бр.147 у насељеном месту Кучајна, односно преко парцеле инвеститора.

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта По+П; Планирана висина објекта је 5,97m и 4,87m (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. 786 КО Кучајна **није потребна** израда Студије о процени утицаја на животну средину сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број: 38-66/2024-03 од 03.12.2024.године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-37809-LOCH-2-HPAP-4/2024 од 12.12.2024.године. За измену локацијских услова нису исходовани нови услови надлежног органа за заштиту животне средине, сходно горе наведеном Мишљењу.

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

Прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу: Према условима Електродистрибуције Србије - Огранак Електродистрибуција Пожаревца – Услови за пројектовање и прикључење број: 11.02-542277/2 од 06.12.2024. године и типски уговор бр. 20700-Д.11.02-542277-УПП-24-УГП од 05.12.2024.године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-37809-LOCH-2-HPAP-3/2024 од 06.12.2024.године. Ови услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Прикључак на водоводну и канализациону инфраструктурну мрежу: Нису тражени услови имаоца јавног овлашћења, корисник ће се прикључити на постојећи сопствени извор водоснабдевања, као и на постојећу септичку јаму. Идејно решење садржи позицију бунара и хигијенске септичке јаме, а у свему према датим параметрима садржаним у планском документу.

Приликом издавања локацијских услова бр.ROP-KUC-37809-LOCH-2/2024 исходовани су услови **Јавног предузећа „Србијасгас“ Нови Сад** – Услови за пројектовање број: ОП 994/24 (РН 1844/24) од 11.12.2024. године, број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-37809-LOCH-2-HPAP-5/2024 од 11.12.2024. године, због утврђивања прецизног положаја трасе гасовода која је приказана на копији катастарског плана водова.

За измену локацијских услова нису исходовани нови услови надлежних имаоца јавних овлашћења.

Према копији катастарског плана водова број: 956-304-6473/2026 од 09.03.2026. године на предметној парцели има евидентираних водова на које предметна градња нема утицаја.

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

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: МЗ - пескови и шљункови

13. Саставни део локацијских услова је:

- Идејно решење бр. 03/2026-03-ИДР од марта 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. 952-04-027-4902/2026 од 11.03.2026. године
- Копија катастарског плана водова број: 956-304-6473/2026 од 09.03.2026. године
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине број: број: 38-66/2024-03 од 03.12.2024.године;

уз захтев приложено

- Пуномоћје ОВ II бр.7/2026
- Пуномоћје ОВ II бр.8/2026
- Очитане личне карте оба инвеститора
- Сагласност Ов.бр. 035-2313/24-02 од 04.11.2024.године
- Решење о озакоњењу бр.351-256/24-03 од 04.09.2024.године
- Геодетски снимак постојећег стања
- Доказ о уплати административних такси

Напомена: Закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавног овлашћења, је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, ако се у условима за пројектовање и прикључење које је издао ималац јавних овлашћења констатује да се објекат за који је поднет захтев не може изградити без изградње или доградње комуналне или друге инфраструктуре, односно додатног припремања или опремања грађевинског земљишта.

За ове услове наплаћена је такса за издавање локацијских услова у износу од 1800,00 динара на основу Одлуке о општинским административним таксама, 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