



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КУЧЕВО

Општинска управа

Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду

Број предмета: РОР-КУС-1328-ЛОСН-2/2026

Број: 000272663 2026 05581 004 000 351 160

Датум: 13.02.2026. године

К у ч е в о

Општинска управа Кучево - Одељење за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду решавајући по усаглашеном захтеву **Стојановић Надице из Кучева**, за издавање локацијских услова за доградњу и реконструкцију помоћног објекта са пренаменом у стамбени на КП бр. 3626/6 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) и Плана генералне регулације Кучево („Службени гласник Општине Кучево“, бр. 11/19, 17/23 и 19/25) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу и реконструкцију помоћног објекта са пренаменом у стамбени објекат на КП бр. 3626/6 КО Кучево

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Број катастарске парцеле и катастарске општине: 3626/6 КО Кучево

Површина катастарске парцеле: 12а 84м²

Катастарске парцеле испуњавају услов за грађевинску парцелу.

2. КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРЕКО КОЈИХ ПРЕЛАЗЕ ПРИКЉУЧЦИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

3626/6 и 3626/4 КО Кучево

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: 141,00 м²

Планирана бруто развијена грађевинска површина објекта (након доградње): 149,57 м²

Планирана спратност објекта: П+0

Планирана висина објекта: 5,20м (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: Предметна парцела се налази у обухвату грађевинског подручја, у намени становање ниске густине

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

Правила грађења: Становање ниске густине

Становање ниске густине подразумева површине и објекте намењене становању, чија се упросечена густина становања креће у оквирима испод 40 ст/ha 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 ниске густине са припадајућим помоћним и економским објектима.
Компатибилне намене:	<ul style="list-style-type: none">• 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,• рурално и сеоско становање,• становање средње густине,• резиденцијално становање,• пословање и комерцијалне делатности,• трговина, занатство и услуге,• туризам и угоститељство,• верски објекти и• остале саобраћајне површине и објекти.
Минимална површина грађевинске парцеле:	500 m ² .
Максималан индекс изграђености парцеле:	1,4.
Максималан индекс	50%

заузетости парцеле:	
Обавезне зелене површине у оквиру парцеле:	минимално 20%, у које не улазе евентуални озелењени паркинг простори.
Максимална спратност или максимална висина објекта:	<ul style="list-style-type: none"> • за стамбене објекте: П+1+Пк или П+2, • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • 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 10 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:	<ul style="list-style-type: none"> • у складу са грађевинским линијама дефинисаним у графичком делу плана, • међусобна удаљеност нових од постојећих објеката на суседној парцели, осим код објеката у низу: минимално 4,0 m, • најмање дозвољено растојање новог објекта од границе парцеле према суседу: • за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - минимално 1,5 m; • за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - минимално 2,5 m; • за двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - минимално 4,0 m; • за први или последњи објекат у непрекинутом низу - минимално 1,5 m,

	<ul style="list-style-type: none"> • у већ формираним изграђеним зонама у којима су растојања изграђених објеката од границе парцеле према суседу различита од претходно наведених вредности, нови објекти се могу постављати и на следећим растојањима: • слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације - минимално 1,0 m; • слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације - минимално 2,0 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 објеката која се гради.
<p>Формирање отвора према суседима:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 3,0 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 горе прописаних забрањено је на суседним наспрамним странама формирање нових отвора, осим отвора за споредне просторије са високим парапетом.
<p>Стационарни саобраћај:</p>	<p>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.</p>

Постављање ограда:	<p>дозвољено је постављање ограда уз обавезно поштовање следећих услова:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 оградe износи 2,00 m.
Постојећи објекти на парцели:	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • 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:	<ul style="list-style-type: none"> • уз ова правила грађења примењују се и правила грађења која важе за све намене.

Општа правила грађења која се односе на све намене

Грађевинска линија се односи на изградњу нових и/или проширење габарита и капацитета постојећих објеката.

Грађевинске линије дефинишу максималну зону у којој је могуће позиционирање објекта, уз поштовање свих других урбанистичких параметара и правила грађења. Грађевинска линија може бити на одстојању од регулационе линије према унутрашњости парцеле или поклопљена с њом.

У нивоу приземља није дозвољено да грађевински елементи објекта прелазе грађевинску линију.

Препусти и еркери на објектима дефинисани су идентично за све објекте, без обзира на намену, и не смеју прелазити грађевинску и/или регулациону линију за више од 1,5 m, уз обавезу задовољења свих других урбанистичких услова и параметара (нарочито оних о одстојању објеката од суседа). Минимална чиста висина испод препуста и еркера не сме бити мања од 3,5 m над јавном саобраћајном површином, односно 3,0 m над другим јавним и осталим површинама. Ни у једном случају није дозвољено да препусти и еркери уђу у зону коловозне површине.

Препусти и еркери могу се планирати на максимално 60% дужине фасаде према јавној саобраћајној површини и максимално 70% дужине осталих фасада, уз обавезно задовољење свих других урбанистичких услова и параметара, (нарочито оних о одстојању објеката од суседа).

Терасе и балкони на објектима дефинисани су идентично за све објекте, без обзира на намену, под истим условима као и препусти и еркери.

Приступно степениште и/или рампа не рачунају се као део габарита објекта ако савлађују висину до максимално 1,2 m, али не смеју ниједним својим делом прелазити регулациону линију према јавној саобраћајној површини и/или суседној парцели. У случају када приступно степениште и/или рампа савлађују већу висину од 1,2 m њихов део који савлађује висину већу од 1,2 m улази у габарит објекта.

Код изградње поткровља, без обзира о којим објектима се ради, максимална висина за назидак износи 1,6 m од коте готовог пода поткровне етаже до места почетка нагиба кровне равни.

Сви подземни елементи објекта морају да буду у оквирима парцеле којој објекат припада. Подземни елементи објекта смеју да пређу грађевинску линију само ако је реч о деловима објекта који су потпуно под земљом.

Капије и врата на оградама подлежу истим критеријумима о димензионисању као и ограда, с тим да је дозвољено да капије буду више од висине ограде за максимално 0,6 m. Врата и капије на оградама према јавној саобраћајној површини не смеју се отворати преко регулационе линије, у поље јавне саобраћајне површине.

Изглед објекта, елементи обликовања, кров, материјали и сви други елементи објекта утврђују се идејним пројектом.

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

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

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).

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** одређена је као граница приступне парцеле. За доградњу постојећег објекта задржава се постојећа грађевинска линија објекта. Објекат градити у **предметној парцели**.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКАТ

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ: Грађевинска линија објекта одређена је на удаљености од 7,03m од границе КП бр.3626/1 КО Кучево. **Објекат градити у предметној парцели.**

УДАЉЕНОСТ ОД МЕЂА: Планираном доградњом се задржавају постојећа удаљења од суседних КП бр.3626/3 и 3626/5 КО Кучево (удаљеност од КП бр.3626/3 је 1,02m; удаљеност од КП бр.3626/5 је 1,03 и 1,40m), у свему према идејном решењу.

ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ: Колски и пешачки прилаз парцели обезбеђен је преко преко КП бр.3626/4 КО Кучево и 3626/1 КО Кучево (парцела инвеститора).

СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА: Планирана спратност објекта П+0; Планирана висина објекта је 5,20m (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 и реконструкцију помоћног објекта са пренаменом у стамбени на КП бр. 3626/6 КО Кучево **није потребна** израда Студије о процени утицаја на животну средину сагласно Мишљењу органа за заштиту животне средине Општине Кучево број: 000389138 2026 05581 004 000 011 005 од 03.02.2026.године; број у ЦЕОП-у: ROP-KUC-1328-LOCH-2-HPAP-4/2026 од 12.02.2026.године;

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

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

услова.

Према Уверењу број: 956-304-2056/2026 од 28.01.2026. године на предметним парцелама нема евидентираних водава.

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. 03/26 од јануара 2026. год. израђено од стране Пројектног бироа „Domus & Keni“, ул.Светог Саве 10, Смедеревска Паланка, одговорног пројектанта Милице Стевановић, дипл.инж.арх

14. По службеној дужности је прибављена и уз захтев приложена следећа документација:

по службеној дужности

- Копија катастарског плана бр. 952-04-027-1333/2026 од 27.01.2026. године
- Уверење бр. 956-304-2056/2026 од 28.01.2026. године
- Мишљење Одељења за имовинско-правне послове, урбанизам и привреду - сарадника на пословима за заштиту животне средине број: 000389138 2026 05581 004 000 011 005 од 03.02.2026.године

уз захтев приложено

- Пуномоћје Ов.бр. 035-2055/25-02 од 03.10.2025.године
- Списак парцела које су предмет захтева
- Решење на заоставштини бр. I 81 О 1039/2024 од 30.8.2024.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

Руководилац одељења
Мирјана Станковић Стојановић