



КОСЈЕРИЋ

ОПШТИНСКА УПРАВА КОСЈЕРИЋ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ, ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ,
КОМУНАЛНО - СТАМБЕНЕ И ИМОВИНСКО – ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

ROP-KOS-756-LOC-1/2020

Број: 353-3/2020

24. 02. 2020. године

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Косјерић, ул. Олге Грбић бр.10, поступајући по захтеву инвеститора Вере Ковачевић, за издавање локацијских услова за изградњу објеката - апартмани, релакс центар, и вајат, поднетом преко пуномоћника Катарине Новаковић, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 – одлука УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 - одлука УС, 50 од 7. јуна 2013 - одлука УС98 од 8. новембра 2013 - одлука УС, 132 од 9. децембра 2014.,83/2018 и 31/2019 и 37/2019 – др.закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”,бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

чиме су утврђене могућности и ограничења за изградњу објеката, услови за уређење простора, израду пројекта и извођење радова на катастарској парцели број 1458 у КО Брајковићи, према датим условима

Основи за израду пројектне документације:

- **Правни основ:**
 - Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 – одлука УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 - одлука УС, 50 од 7. јуна 2013 - одлука УС98 од 8. новембра 2013 - одлука УС, 132 од 9. децембра 2014.,83/2018 и 31/2019 и 37/2019 – др.закон и 9/2020),
 - Уредба о локацијским условима („Службени гласник РС” бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017);
 - Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019);

- **Плански основ :**

Просторни план јединице локалне самоуправе Косјерић („Службени лист општине Косјерић“, број 7/11 од 06.октобра 2011. године);

Подаци о подносиоцу захтева:

Име и презиме: Вера Ковачевић

Адреса :

Подаци о локацији :

Место :	Брајковићи	К.О. :		Брајковићи	
1	2	3	4	5	6
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Површина	Кат. култ. и класа	Врста земљишта
Малопоље са	Број 1458	Број 369	0.4465 ха	Земљ.под зградом и другим објектом	Пољопривредно земљиште

Медљеном				
Намена површина према плану :		Шематски приказ насеља Брајковићи Једнопородично становање и пољопривредне површине у оквиру планиране оријентационе границе грађевинског подручја		
Постојећа инфраструктура :		Делимично опремљена		

Подаци из идејног решења о планираном објекту / радовима:

Тип објекта:	Слободностојећи
Број функционалних јединица:	<ul style="list-style-type: none"> • нови објекат 1 –три апартмана • нови објекат 2 једна целина • нови објекат 3 једна целина
Категорија објекта и класиф. број:	<p>Б, 121111 - до 400м² и П+2 - 37% Хотели, мотели, гостионице са собама, пансион и сличне зграде за ноћење гостију са рестораном или без њега, до 400м² и П+2 121201 – до до 400м² и П+2 - 63% Преноћишта за омладину (хостели), планинарски домови, дечији и породични кампови, бунгалови за одмор, одмаралишта, друге зграде за одмор и ноћење излетника које нису другде разврстане, до 400м² и П+2</p>
Спратност објекта:	<ul style="list-style-type: none"> • нови објекат 1 приземље • нови објекат 2 приземље • нови објекат 3 приземље
Укупна БРГП надземно:	<ul style="list-style-type: none"> • нови објекат 1 191,21м² + • нови објекат 2 307,02м² + • нови објекат 3 22,09м² + • постојећи објекат 125,00м² <p style="text-align: right;">645,32м²</p>
Укупна БРУТО изграђена површина :	645,32м ²
Укупна НЕТО површина: нова изградња	447,73м ²
Површина приземља:	645,32м ²
Површина земљишта под објектом/заузетост:	645,32м ²
Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) нова изградња (од коте терена до венца)	<ul style="list-style-type: none"> • нови објекат 1 275цм. • нови објекат 2 320цм. • нови објекат 3 279цм.
Број паркинг места:	8 ПМ
Материјализација фасаде:	<ul style="list-style-type: none"> • нови објекат 1 дрво+бавалит+камен • нови објекат 2 дрво+бавалит • нови објекат 3 дрво
Нагиб крова:	<ul style="list-style-type: none"> • нови објекат 1 20 степени • нови објекат 2 23 степена • нови објекат 3 30 степени
Оријентација слемена:	<ul style="list-style-type: none"> • нови објекат 1 сложен кров • нови објекат 2 североисток-југозапад • нови објекат 3 сложен кров
Материјализација крова:	Лим и цреп
Висина објекта (венац, слеме, повучени	10.36 м од коте пода

спрат, и др.)	
Остварени индекс заузетости:	14.45 %
Остварени индекс изграђености:	0.17

ПЛАНСКИ ДЕО:

3.2. Општа правила уређења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зоне за директну примену плана

2.1.1. Општа правила уређења за типичне целине и зоне

У границама грађевинског рејона насеља задржава се доминантно заступљено становање уз модификације у оквиру 4 типичне просторне целине:

2.1.1.1. Једнопородично становање зона I – 1

Планирана изградња у оквиру ове просторне целине подразумева становање уз укључивањем нестамбених садржаја, уз могућност задржавања постојећих нестамбених садржаја као и уз могућност организовања економског дела домаћинства. Целине се формирају са циљем очувања пољопривредних површина у склопу великих парцела намењених становању, одржавања руралног карактера насеља уз учешће терцијарних активности као елемената основне функционалне опремљености насеља. Планирана нето густина становања је 50-75ст./ха.

Намена површина је становање, уз увођење општинских саобраћајница типа насељска улица и увођење водоводне, канализационе, електро и ТТ мреже.

Структура заступљености становања и централних садржаја на нивоу зоне је: 80%-90% становање: 20%-10% централне функције. У оквиру јединичне целине/зоне могуће су следеће намене: трговина, угоститељство, услуге, интелектуалне услуге (агенције, бирои и сл.) и јавне службе (мобилни здравствени пункт, мобилна библиотека, мобилни вртић).

На јединичној парцели могући су следећи садржаји/објекти у стамбеном делу: летња кухиња, гаража, спремиште пољопривредних производа, односно у економском делу: млекара, амбар, кош, примарна прерада пољопривредних производа, сточне стаје и сл.

Није дозвољено лоцирање садржаја који угрожавају стање животне средине (депоније, сточна гробља и сл.) у склопу типичне целине.

Централна зона сваког насељеног подручја представља најатрактивнији простор за развој различитих функција и активности, а то се, последично, односи и на развој стамбених садржаја. Иако су у оквиру ових зона лоциране најважније управне, административне и друге нестамбене функције, она је ипак, у великој мери, задржава стамбени карактер, нарочито у његовој широј зони. У складу са уоченим карактеристикама, развој ових зона у великој мери прати развој централних функција на овом простору и од интензитета њиховог развоја зависиће и степен трансформације центра у целини па и када је у питању развој стамбених садржаја.

3.3. Општа правила грађења за насеља за која се ради шематски приказ уређења и зоне за директну примену плана

3.3.1. Општа правила грађења за типичне целине и зоне становања

Приступ на парцелу остварује се са постојећег некатегорисаног пута – кат.парцела 1473/1 КО Брајковићи.

Растојање грађевинске од регулационе линије за стамбени објекат је од 5.0 до 10.0м у зависности од врсте сеоског насеља и начина изграђености: у зони нових објеката мин. 5м, а у зони са преко 50% постојећих објеката прилагођено постојећим грађевинским и регулационим линијама;

У сеоским стамбеним зонама, дефинисаним правилима уређења, важе следећа правила:

- степен заузетости дефинише се за стамбени део минимум 0.25, максимум 0.40, а за економски део минимум 0.20 и 0.70.
- индекс изграђености у сеоским зонама је 0,3-1,0, односно дефинише се за стамбени део максимум 0.6, а за економски део 1.2.
- будућом изградњом очувати дистинкцију између будуће централне зоне и залеђа насеља кроз:
 - већи индекс изграђености у распону 0,8 - 1,2;
 - већи степен искоришћености у распону 30-50%;
 - највећу дозвољену спратност до П+2+Пк.
- највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта у сеоским насељима је:
 - у стамбеним зонама и насељима средњих и већих густина мешовитог типа са учешћем централних функција или производно-пословних функција) до П+2+Пк, уз максималну висину објекта до венца од 12м.
- најмања парцела у зависности од врсте сеоског домаћинства: за непољопривредно 400-600м², за мешовито 600-1200м² (оптимално 800м²) и пољопривредно 1200-2000м²;
- најмања ширина фронта грађевинске парцеле је 15–25м², за брдска сеоска насеља површина парцеле може бити мања и за 25% од наведених вредности;
- минимално растојање стамбеног објекта од бочне границе парцеле износи 3.0м, односно:
 - међусобна удаљеност стамбених објеката на парцели фронта ужег од 15м минимално је 5м, а на парцели парцели фронта ширег од 15м минимална удаљеност је 6м;
 - међусобна удаљеност спратних стамбених објеката је минимално 10м.
- на једној грађевинској парцели уз обавезно издвајање стамбеног дела од економског, могуће је градити помоћне и економске објекте:
 - у стамбеном делу (летња кухиња, спремишта, и сл.);
 - уз економском делу (сточне стаје, млекара, амбар, кош и сл.);
- минимална удаљеност стамбеног од економског објекта (сточне стаје и сл.) је 15 метара;
- минимална удаљеност стамбеног објекта, изворишта и бунара од ђубришта и пољских клозета и сл. износи 20-25м и то ако су ђубришта на нижој надморској висини од изворишта) до увођења насељске канализационе мреже).
- минимална удаљеност новоизграђених суседних економских делова парцела не сме бити мања од 1м од бочне границе парцеле;
- ако је нагиб терена парцеле према јавном путу могуће је поставити економски део парцеле на грађевинској линији удаљеној од регулационе линије пута за ширину обавезног заштитног зеленог појаса од мин. 3м;
- најмања ширина приступног стамбеног пута износи 2.5м и економског 3,0м;
- паркирање (гаражирање) за стамбене објекте решавати у оквиру сваке парцеле појединачно и обезбедити једно паркинг место по једном стану (домаћинству);
- паркирање (гаражирање) за нестамбене објекте решавати у оквиру сваке парцеле појединачно, уз услова да једно паркинг место одговара за 70м² корисне нестамбене површине.

Напомена: Планираном изградњом не сме бити нарушен заштитни пружни појас.

Услови грађења објекта :

Идејно решење:	Идејно решење број 1/1, Ваљево, јануар 2020. године Пројектант – “ТРЕМ ГРАДЊА” Д.О.О. Ваљево, Одговорно лице пројектанта – Бранислав Ковачевић Главни пројектант – Катарина Новаковић дипл.инг.арх. Лиценца број 300 2388 03
Обезбеђење суседних објеката:	Све објекте у непосредном окружењу обезбедити од оштећења;
Обезбеђење локације:	После изведених радова окружење вратити у првобитно стање;
Стандарди и нормативи :	Применити све важеће стандарде и норме за ову врсту објеката;

Услови ималаца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова :

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, Огранак дистрибуција Ужице-Момчила Тешића бр.13	Према условима број 8М.1.0.0-Д-09.18.-24395-20 од 04.02.2020.године Уговор број 8М.1.0.0-Д-09.18.-24395-20-UGP од 04. 02. 2020. године
---	---

<u>Напомена:</u>	Изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, дефинисаних условима за пројектовање и прикључење „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, Огранак дистрибуција Ужице, који су саставни део ових локацијских услова.
------------------	---

„Телеком Србија” Предузеће за телекомуникације ад, Београд, Таковска бр.2, Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, Ужице, Југ Богданова бр.1	Према условима број 27891/3-2020ЕХ од 03. 02. 2020. годне
--	--

Република Србија Министарство Унутрашњих Послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Ужицу Одсек за превентивну заштиту 09/31	Према условима број 217-1292/20 од 23.01.2020. године
--	--

Одељење за екологију и пољопривреду Република Србија, Општина Косјерић, Општинска управа, Олге Грбић бр.10, Косјерић	Одговор на захтев за услове надлежног органа за заштиту шивотне средине бр. 501-4/2020. год. од 03. 02.2020.године
---	---

Република Србија Републички геодетски завод Одељење за катастар водова Ужице	Копија катастрског плана водова број 956-01-307-599/2020 за кат. парцелу број 1458 КО Брајковићи од 21. 02. 2020. године (пдф. и тифф.)
Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић	Копија плана број 952- 04-143-588/2020 од 17.01.2020. за кат.парцелу број 1458 КО Брајковићи (пдф. и двг.)

У оквиру пројектне документације:

1. Сеизмички услови:	Предвидети заштиту за 8. Степен по МКС скали
----------------------	--

Напомена: Поступак за издавање грађевинске дозволе покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС.

Чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”, бр.68/2019) одређено је да се уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже:

Извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;

Пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми;

Уз захтев за добијање грађевинске дозволе прилаже се и :

· Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим у случајевима кад је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом, односно ако је Законом прописано да се тај доказ не доставља;

· Уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен;

· Уговор између инвеститора и имаоца јавних овашћења, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, ако је то услов за издавање грађевинске дозволе предвиђен локацијским условима;

· Извештај ревизионе комисије, за објекте за које грађевинску дозволу издаје Министарство, односно надлежни орган аутономне покрајине, осим ако ревизиона комисија пропусти да у року од 30 дана од дана подношења захтева изради и достави тај извештај инвеститору (члан 132. став 4. Закона), у ком случају се доставља доказ о поднетом захтеву и изјава подносиоца да је ревизиона комисија пропустила да достави извештај у наведеном року;

· Енергетску дозволу, издату у складу са посебним законом, за изградњу енергетских објеката за које постоји обавеза прибављања енергетске дозволе;

· Сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту које је у сувласништву више лица;

· Доказ о уређењу међусобних односа са власником објекта, односно власницима посебних делова објекта, у складу са законом којим се уређује одржавање стамбених зграда, односно надзиђивање, односно претварање заједничких просторија у стамбени, односно пословни простор, ако се врши таква врста радова;

· Услове за пројектовање и прикључење објеката на дистрибутивни, односно преносни систем електричне енергије, као и на дистрибутивни, односно систем за транспорт природног гаса, који су прибављени у складу са законом којим се уређује енергетика, а нису садржани у локацијским условима;

· Доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта, у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе;

· Ако је до подношења захтева у катастру спроведена парцелација, односно препарцелација у складу са издатим локацијским условима или је промењен број парцеле, односно парцела за које су издати локацијски услови, уз захтев се прилаже и доказ о тој промени (решење, односно уверење органа надлежног за послове државног премера и катастра о извршеној парцелацији, односно препарцелацији, односно промени броја парцеле, односно парцела).

· За објекте за које је прописано плаћање доприноса за уређивање грађевинског земљишта, саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе је и изјашњење подносиоца о начину плаћања доприноса за уређење градског грађевинског земљишта, као и средствима обезбеђења у случају плаћања на рате, за објекте чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200 м², и који садржи више од две стамбене јединице;

· **Елаборати и студије уз пројекат за грађевинску дозволу:**

Пројекту за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, у складу са чланом 59

Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", бр. 73/2019) прилажу се:

- 1) елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима који уређују ову област;
- 2) елаборат заштите од пожара, којим се утврђују мере за заштиту од пожара, чији је садржај одређен у складу са Прилогом 11. правилника, уколико је за објекат прописана израда главног пројекта заштите од пожара и прибављање сагласности на пројекат за извођење, у складу са прописима којима се уређује заштита од пожара;
- 3) елаборат енергетске ефикасности, за објекте за које је прописано утврђивање енергетских својстава, у складу са прописима којим се уређује област енергетске ефикасности;
- 4) студија о процени утицаја на животну средину, уколико је утврђена потреба процене утицаја на животну средину у складу са прописима којима се уређује ова област.

Пројекту за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, се према потреби прилажу и други елаборати и студије којима се доказује испуњење основних захтева за објекат, израђени у складу са посебним прописима. Елаборати и студије не подлежу техничкој контроли, већ техничка контрола проверава и констатује да ли су начини за испуњење одговарајућих основних захтева за објекат, а који предвиђени одговарајућим елаборатима и студијама, примењени у пројектима.

Локацијски услови важе две године од дана издавања, или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев;

Такса за издавање ових локацијских услова наплаћена је ускладу са Одлуком о локалним административним таксама („Службени лист општина Косјерић“ број 2/10 од 2. фебруара 2010.)

Поука о правном средству: Против ових услова подносилац захтева може изјавити приговор Општинском већу, Општине Косјерић, преко овог одељења, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Саставни део локацијских услова су:

1. Идејно решење – приложено уз захтев;
2. Копија плана, Извод из катастра водова;
3. Услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења;

Доставити:

Подносиоцу захтева;

Имаоцима јавних овлашћења;

Обрадила
Ивана Ликић дипл. пр. планер

Руководилац Одељења
Миломир Јовановић