



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

ROP-KOS-26184-LOC-1/2019

Број: 353-56/2019

08.10.2019. 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 Ангелине Ивановић, за издавање локацијских услова за изградњу хотела са рестораном, поднетом преко пуномоћника Студија «Баухаус» доо, Матични број правног лица 21072974, ПИБ 108815617, из Чачка, Обилићева бр. 48а, кога заступа Звонко Митровић, на основу чланова 8 њ, 53а – 57. 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), Правилника о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019) и 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 хотела са рестораном, израду пројекта и извођење радова на катастарској парцели број 1306/22 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);

Уредба о локацијским условима („Службени гласник РС” бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017);

Правилник о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре („Службени гласник Републике Србије”, бр.68/2019);

**Плански основ :**

План генералне регулације града Косјерића („Службени лист општине Косјерић“, број 3/2012 од 24. априла 2012. године);

**Подаци о лицу на чије ће име гласити акти и решења:**

Име: Ангелина Ивановић

Адреса :

**2. Подаци о локацији :**

Место :	Косјерић	К.О.		Брајковићи	
1	2	3	4	5	6
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Површина	Кат. култ. и класа	Врста земљишта :

Бјеловац	Број 1306/22	Број 793	0.3476 ха	Ливада 2. класе	Грађевинско земљиште ван граница ГГЗ земљишта
Намена површина према плану :		Становање ниске густине			
Зона према плану :		Зона III			
Зона грађевинског земљишта:		III - Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист општине Косјерић“ број 2/15 од 31.03.2015. године)			
Постојећа инфраструктура :		Делимично опремљена			

#### **Подаци о планираном објекту / радовима:**

Врста радова:	Нова градња, слободностојећи објекат
Намена објекта:	Мотел са рестораном
Категорија објекта и класиф. број,	B, 121112
Ућешће у укупној површини објекта:	100 %
Укупна БРГП надземно:	1732.23 м <sup>2</sup>
Укупна БРУТО изграђена површина:	1732.23 м <sup>2</sup>
Укупна НЕТО површина:	1561.02 м <sup>2</sup>
Површина приземља:	1375.00 м <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом / заузетост:	1375.00 м <sup>2</sup>
Спратност (надземних и подземних етажа):	П+1
Висина објекта (од коте терена до слемена):	6.36 м, висина слемена 8.18 м
Спратна висина:	Чисте спратне висине, Приземље 3.47 - 4.50 м, Спрат 2.60 м
Број функционалних јединица:	1
Број паркинг места:	22
Материјализација фасаде:	Демит фасада
Оријентација слемена:	Исток – запад
Нагиб крова:	6°
Материјализација крова:	Трапезни лим
Остварени индекс заузетости:	39.56 %
Оставрени индекс изграђености:	0.5
Процент зелених површина:	47.10 %

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ НИСКЕ ГУСТИНЕ**

#### **Основна намена објеката:**

Породично становање са компатибилним наменама.

#### **Врста и намена објеката који се могу градити - могуће пратеће намене:**

породично становање, објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), мешовито пословање, и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне

средине. Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Оптимални однос становања и пословања ( комерцијалних делатности) на нивоу целине износи - 80

### **Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:**

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

### **Тип изградње:**

- као слободностојећи објекти

Најмања **ширина** **ширина фронта** грађевинске парцеле износи:

– слободностојећи објекат .....10 м

### **Величина грађевинских парцела:**

Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)	макс.	100% површине
<b>Величина грађевинске парцеле породичног становања</b>		
за слободностојеће објекте	Мин.	400 м <sup>2</sup>

### **Дозвољени индекси земљишта (на парцели):**

<b>Индекс заузетости</b>	макс.	40%
<b>Индекс изграђености</b>	макс.	0.4
<b>Уређене зелене површине</b>	на парцели	мин. 30%

### **Спратност и висина објеката:**

Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк.

Максимална **висина надзитета** стамбене подкровне етажне износи **1,60 м**, рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

<b>Спратност стамбених објеката</b>	максимално	П+1+Пк
<b>Висина објеката</b>		метара
до коте слемена	максимално	10.0 м

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **Грађевинска линија:**

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним на графичком прилогу, сходно чему објекат мора бити и позициониран на предметној парцели.

Приступ на парцелу је преко постојећег приступног пута - кат.парцеле број 1306/15, 1306/46 и 1306/21 КО Брајковићи, које су у власништву истог инвеститора.

Растојање између грађевинске и регулационе линије износи 5 м.

### **Положај објекта на парцели:**

<b>Удаљења од суседних објеката</b>			
	слободностојећи	минимум	4 м

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50 м
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50 м

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

### **Ограђивање:**

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4 м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 м.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 м од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4 м која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

### **Услови за изградњу других објеката на парцели:**

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

**Помоћни објекат** – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

**Економски објекат** – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле. Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору, и на удаљености на 1.5 м од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

## Паркирање

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за свских 70 м<sup>2</sup> површине пословног простора, уколико је пословни простор мање површине по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање), по једном пословном простору.

### Услови грађења објекта :

Етапност грађења:	Објекат је функционална целина
Идејно решење:	<b>Број техничке документације - 29/2019, Чачак, август 2019</b> <b>Пројектант – „Студио Баухаус“ доо, Обилићева улица бр.49а, Чачак</b> <b>Одговорно лице пројектанта – Звонко Митровић</b> <b>Главни пројектант – Звонко Митровић д.иа</b> <b>Лиценца 3001231 03</b>
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 :

„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	<b>Према условима број 408733/30-2019 БТ од 23.09.2019. године</b>
Република Србија Министарство Унутрашњих Послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Ужицу Одсек за превентивну заштиту 09/31	<b>Према условима број 217-13683/19 од 11.09.2019.године</b>
Електропривреда Србије „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС- Огранак дистрибуција Ужице-Момчила Тешића бр.13	<b>Према условима број 8М.1.0.0-D-09.18.-295066 -19 од 04.10.2019. године</b> <b>Уговор број 8М.1.0.0-D-09.18.-295066 -19-UGP од 04.10.2019. године</b>
КЈП „Елан“, Николе Тесле 1, Косјерић	<b>Према условима број 11-352/19-02 од 18.09.2019.године</b>

### Напомена:

Подносилац захтева, по добијању грађевинске дозволе, дужан је обратити се КЈП “Елан” Косјерић, ради издавања одобрења за прикључење на градски водовод.

Услови у погледу мера заштите животне средине

Република Србија

ОПШТИНА КОСЈЕРИЋ

Општинска управа општине Косјерић

**Одговор на захтев број 501-14/2019 од 26.09. 2019. године**

**Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић**

РГЗ Одељење за катастар водова Ужице, Југ Богданова бр.1  
Уверење број 956-01-307-8004/2019 од 22.07.2019.год.,пдф.  
Копија плана број 952-04-143-13595/2019 од 04.09.2019. за кат.парцелу број 1306/22 КО Брајковићи, уписана у лист

**У оквиру пројектне документације:**

1.	Сеизмички услови:	Предвидети заштиту за 8. Степен по МКС скали
2.	Термичка заштита:	Предвидети заштиту за 2. Климатску зону (-21° С)

**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, као и спецификација посебних делова објекта;

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;

**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;
- Сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који 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 из става 1. овог члана је и изјашњење подносиоца о начину плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, као и средствима обезбеђења у случају плаћања на рате, за објекте чија укупна бруто развијена грађевинска површина прелази 200 м<sup>2</sup> 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 објеката прилажу се и одговарајући елаборати;

---

Елаборати и студије из члана 58. став 1. и 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр. 23/15, 77/15, 58/16, 96/2016, 67/2017) не подлежу техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену техничких мера предвиђених елаборатима и студијама у пројектима.

---

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, 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 водава;
3. Услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења;

**Доставити:**

Подносиоцу захтева;  
Имаоцима јавних овлашћења;

Обрадила  
Ивана Јанковић дипл.пр.планер

По овлашћењу начелника општинске  
управе број 112-61/2019 од  
27.06.2019.године  
Драган Милаковић