

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



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

ROP-KOS-29533-LOC-1/2019

Број: 353-63/2019

Датум: 24.10.2019. год.

КОСЈЕРИЋ

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Косјерић, ул. Олге Грбић бр.10, поступајући по захтеву инвеститора Дарка Николића

, поднетом преко пуномоћника Миљка Ковачевића

, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на основу чланова 8ђ. 53а - 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон), Правилника о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре („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**

За изградњу стамбеног објекта, којима се утврђују услови за уређење простора, израду пројектне документације и грађење објекта, односно извођење радова на катастарској парцели број 875/2 КО Брајковићи

**Основи за израду пројектне документације:**

**Правни основ:**

Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 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:**

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

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

Име и презиме : Дарко Николић

Адреса:

ЈМБГ:

**Подаци о локацији :**

<b>Место : Брајковићи</b>		<b>К.О. : Брајковићи</b>			
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Кат. култ. и класа	Површина	Врста земљишта :
Ивановићи	Број 875/2	Број 236	Земљ. под зградом и другим објектом	0.4238 ха	Грађ. земљ. изван грађевинског подручја

Намена површина према важећем плану : Шематски приказ насеља Брајковићи  
 Једнопородично становање у оквиру границе грађевинског подручја  
 Пољопривредне површине

Постојећа инфраструктура : Делимично опремљена

**Подаци из Идејног решења о планираном објекту / радовима :**

Намена објекта	А,
Класа и категорија:	111011 – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 м <sup>2</sup> , П+1+Пк (ПС)
Учешће у укупној површини објекта (%):	100 %
Приступ на парцелу:	Постојећи, са некатегорисаног пута - кат. парцела број 2267 КО Брајковићи
Тип објекта:	Слободностојећи објекат
Укупна површина парцеле:	0.4238 ха
Укупна бруто БРГП надземно постојећих 3. Објеката : (1 стамбени 2 помоћна)	166.13 м <sup>2</sup>
Укупна БРГП изграђена површина постојеће:	166.13 м <sup>2</sup>
Укупна НЕТО изграђена површина	119.20 м <sup>2</sup>
Укупна БРГП надземно ново:	398.55 м <sup>2</sup>
Укупна БРУТО изграђена површина:	395.55 м <sup>2</sup>
Укупна НЕТО површина:	328.98 м <sup>2</sup>
Спратност (надземних и подземних етажа):	Сутерен + Приземље
Висина објекта (венац, слеме, повучени, спрат и др.) :	Од коте сутерена до слемена 9.4 м
Спратна висина:	Сутерен 2.60 м Приземље 2.8 м
Број функционалних јединица/број станова	1
Број паркинг места:	3
Материјализација фасаде:	Зарибана фасада
Оријентација слемена:	Северозапад - Југоисток
Нагиб крова:	26°
Материјализација крова:	Бетонски цреп
Друге карактеристике објекта:	Објекат за становање, подрум као помоћни простор, приземље као стамбени
Прикључак на водоводну и канализациону мрежу:	Није потребан

## **ПЛАНСКИ ДЕО - Просторни план јединице локалне самоуправе Косјерић**

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

#### **3.2.1 Општа правила уређења за типичне целине и зоне**

##### **3.2.1.1 Једнопородично становање зона I – 1**

Планирана изградња у оквиру ове просторне целине подразумева становање уз укључивање 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.

#### **3.3.1. Општа правила грађења за типичне целине и зоне становања**

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.

- 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 400-600 м<sup>2</sup>, за мешовито 600-1200 м<sup>2</sup> (оптимално 800 м<sup>2</sup>) и пољопривредно 1200-2000 м<sup>2</sup>;
- најмања ширина фронта грађевинске парцеле је 15–25 м<sup>2</sup>;
- растојање грађевинске од регулационе линије за стамбени објекат је од 5.0 до 10.0 м у зависности од врсте сеоског насеља и начина изграђености: у зони нових објеката мин. 5 м;
- минимално растојање стамбеног објекта од бочне границе парцеле износи 3.0 м, односно:
- међусобна удаљеност стамбених објеката на парцели фронта ужег од 15 м минимално је 5 м, а на парцели парцели фронта ширег од 15 м минимална удаљеност је 6 м;
- међусобна удаљеност спратних стамбених објеката је минимално 10 м.
- на једној грађевинској парцели уз обавезно издвајање стамбеног дела од економског, могуће је градити помоћне и економске објекте:
- у стамбеном делу ( летња кухиња, спремништа, 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 20-25 м 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. 3 м;
- најмања ширина приступног стамбеног пута износи 2.5 м и економског 3,0 м;
- паркирање (гаражирање) за стамбене објекте решавати у оквиру сваке парцеле појединачно и обезбедити једно паркинг место по једном стану (домаћинству);

#### **Услови грађења објекта :**

Етапност грађења:	Објекат је функционална целина
Идејно решење:	<b>ИДР 09/19-1, Пожега, септембар 2019. године</b> <b>Пројектант: АГИ “ ИНГ ПРОЈЕКТ“, Пожега, ул. Цара Лазара 28, Пожега</b> <b>Одговорно лице пројектанта: Миљко Ковачевић</b> <b>дипл.инг.грађ.</b> <b>Главно пројектант: Миљко Ковачевић дипл.инг.грађ.</b> <b>Број лиценце: 310 5941 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;
Прикључак на водоводну и канализациону мрежу:	Самостални водовод, самостална водонепропусна санитарна јама

#### **Услови ималаца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова:**

„ЕПС Дистрибуција“ доо Београд Огранак Електродистрибуција Ужице, Момчила Тешића бр.13, Ужице	<b>Према условима број 8М.1.0.0.-Д-09.18.-323337-19 од 21.10.2019. године</b> <b>Уговор број 8М.1.0.0.-Д-09.18.-323337-19-UGP</b>
--	--

<p>РЕПУБЛИКА СРБИЈА РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД ОДЕЉЕЊЕ ЗА КАТАСТАР ВОДОВА УЖИЦЕ Југ Богданова бр.1 Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић</p>	<p>Уверење број 956-01-307-9011/2019 од 02.10.2019. године, пдф.</p> <p>Копија плана број 952-04-143-15462/2019 од 02.10.2019. године за кат. парцелу 875/2 КО Брајковићи</p>
---	---

У оквиру пројектне документације:

Сеизмички услови: Предвидети заштиту за 8. степен по МКС скали

Термичка заштита: Предвидети заштиту за 2. климатску зону (-21° С)

**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 :**

- 1) 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;
- 2) Уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) Енергетску дозволу, издату у складу са посебним законом, за изградњу енергетских објеката за које постоји обавеза прибављања енергетске дозволе;
- 6) Сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту које је у сувласништву више лица;
- 7) 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;
- 8) 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;

---

9) 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 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 техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр.73/20119) 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 водова;
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 112-70/2019  
од 21.10.2019.године  
Миломир Јовановић