



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

ROP-KOS-20820-LOC-1/2019

Број: 353-47/2019

16.08.2019.године

КОСЈЕРИЋ

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално – стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Косјерић, ул.Олге Грбић бр.10, Косјерић, поступајући по захтеву Крстине Савић, за издавање локацијских услова, поднетом преко пуномоћника, 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 7/2019 – др.закон), Правилника о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре („Службени гласник Републике Србије”, бр. 22/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр. 35/2015, 114/2015, 117/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

чиме су утврђене могућности и ограничења за изградњу стамбеног зграде са једним станом, услови за уређење простора, израду пројекта и извођење радова на катастарској парцели број 1138/3, у КО Варош Којерић, 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 7/2019 – др.закон)

Правилник о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре („Службени гласник Републике Србије”, бр. 22/2015, 96/2016 и 120/2017)

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

Плански основ :

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

Подаци о подносиоцу захтева:

Име и презиме : Крстина Савић

Адреса :

ЈМБГ:

Подаци о локацији :

Место :	Косјерић	К.О.		Варош Косјерић	
1	2	3	4	5	6
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Површина	Кат. култ. и класа	Врста земљишта :
Лимац	Број 1138/3	Број 1945	а 0.0556 ха	Грађ. парцела	Градско грађ. земљиште
Намена површина према плану :			Становање ниске густине		
Зона према важећем плану :			II - Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист општине Косјерић“ број 2/15 од 31.03.2015. године)		
Постојећа инфраструктура :			Опремљена		

Подаци о планираном објекту / радовима:

Врста радова:	Нова градња
Врста објекта:	Слободностојећи
Категорија објекта и класиф. Број, Ућешће у укупној површини објекта:	A, 111011 – Издвојене куће за становање или повремени боравак као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 м ² и П+1+Пк (ПС), 100 %
Укупна БРГП надземно:	188.21 м ²
Укупна БРУТО изграђена површина:	188.21 м ²
Укупна НЕТО површина:	134.69 м ²
БРУТО површина сутерена:	48.55 м ²
БРУТО површина приземља:	139.66 м ²
НЕТО површина сутерена:	42.40 м ²
НЕТО површина приземља:	92.29 м ²
Површина земљишта под објектом / заузетост:	1 а 40 м ²
Спратност (надземних и подземних етажа):	Су+Пр
Светла висина сутерена:	2.26 м
Светла висина приземља:	2.60 м
Висина слемена:	6.51 м
Висина кровног венца:	4.44 м
Број функционалних јединица:	1
Број паркинг места:	1
Материјализација фасаде:	Фасадни малтер
Оријентација слемена:	Југозапад - североисток
Нагиб крова:	25 °
Материјализација крова:	Фалцовани цреп
Остварени индекс заузетости:	25.12 %
Остварени индекс изграђености:	0.34
Процент зелених површина:	20%

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.

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

Величина грађевинских парцела:

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

Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	40%
Индекс изграђености	макс.	0.4
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%

Спратност и висина објеката:

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

Максимална висина надзатка стамбене подкровне етаже износи **1.60 м**, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност стамбених објеката	максимално	П+1+Пк
Висина објеката		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:

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 5 м

Приступ на парцелу:

Пешачко – колски приступ из улице Лимац.

Положај објекта на парцели:

Удаљења од суседних објеката	
слободностојећи	минимум 4 м

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

Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1.50 м
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 отварати 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.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 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.

Услови грађења објекта :

Етапност грађења:	Објекат је функционална целина
Идејно решење:	Број 6/19, Пожега, јун 2019 Пројектант: Самостална грађевинско – занатска радња „Грађевинар Даничић“, ул. Болничка 25, Пожега, Одговорно лице пројектанта: Константин Даничић Главни пројектант – Дејан Ђуровски диг. Број лиценце – 310 Д023 06
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 за пројектовање и прикључење, 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, Пријеполје Ужице, Југ Богданова бр.1	У свему према условима 341861/3-2019 БТ од 06.08.2109.године
Електропривреда Србије „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак дистрибуција Ужице-Момчила Тешића бр.13	Према условима број 8М.1.0.0.-D-09.18.-239772-19 од 07.08.2019.године Уговор број 8М.1.0.0.-D-09.18.-239772-19-UGP
КЈП „Елан“, Николе Тесле 1, Косјерић	Према условима број 8-352/19-02 од 05.08.2019. године
Напомена:	Подносилац захтева, по добијању грађевинске дозволе, дужан је обратити се КЈП “Елан” Косјерић, ради издавања одобрења за прикључење на градски водовод.

Посебни услови:

Заштита државног премера:	РГЗ СКН Косјерић, у складу са чл. 27. и 28. Закона о државном премеру и катастру... („Службени гласник Републике Србије“, број 83/92, 12/96, 15/96 и 25/2002)
---------------------------	---

Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић	РГЗ Одељење за катастар водова Ужице, Југ Богданова бр.1 Уверење број 956-01-307-6454/2019 од 22.07.2019.год.,пдф. Копија плана број 952-04-143-10769/2019 од 22.07.2019. за кат.парцелу број 1138/3 КО Варош Косјерић, уписана у лист непокретности 1945, пдф. и двг.
---	--

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. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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;
 - 6) 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;
 - 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 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 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 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 :

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 112-61/2019
од 27.06.2019. године
Драган Милаковић

**ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАДА КОСЈЕРИЋА**
("Службени лист општине Косјерић" број 3/12, од 24. априла 2012. године)
P=1:1000

- ЛЕГЕНДА**
-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
 -  ОЗНАКА ЗОНЕ
 -  ОЗНАКА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ
 - ГРАНИЦЕ ЗОНА И ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА**
 -  ГРАНИЦА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА ДРУГЕ ЗОНЕ
 -  ЗОНА - РАДНА
 - ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ**
 -  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО**
 -  ПАРК
 -  УРЕЂЕНО ЗЕЛЕНИЛО
 -  ЗЕЛЕНИЛО (ШЕТАЛИШТЕ И ТРИМ СТАЗА)
 -  КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ
 -  ТРАФОРСТАНИЦА
 -  МРЕЖЕ И ОБЈ. САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 -  САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
 -  ЗАШТИТНИ ПОЈАС ПРУГЕ
 -  ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК СА ЗАШ. ПОЈАСОМ
 -  БУЈИЧНИ ПОТОК СА РЕГУЛАЦИЈОМ
 -  ПАРКИНГ
 - ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**
 -  ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 110 KV (са заштитним појасом)
 -  ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 35 KV (са заштитним појасом)
 -  ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 10 KV (са заштитним појасом)
 - ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
 -  СТАНОВАЊЕ
 -  СТАНОВАЊЕ МАЛЕ ГУСТИНЕ
 -  КОМЕРЦИЈАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ И РАДНЕ ПОВРШИНЕ
 -  ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО
 -  УСЛУГЕ, ТРГОВИНА И ЗАНАТСТВО
 -  СТАНИЦА ЗА ТОЧЕЊЕ ГОРИВА
 -  ЗЕЛЕНИЛО
 -  ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
 -  ЗЕЛЕНИЛО



Простор кат.парцеле 1138 КО
Варош Косјерић, чијом је
парцелацијо формирана
грађевинска парцела 1138/3

Обрадила
Ивана Јанковић дипл.пр.планер

