



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

ROP-KOS-19862-LOC-6/2020

Број: 353-96/2020

22. 01. 2021. 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 Александар Ђерић, ПР, SZR „Alistela“ Ваљево, ул. Бирчанинова бр. 99А, Матични број правног лица 6174798, ПИБ 106040637, поднетом преко пуномоћника Владимир Пошарац ПР, Пројектни биро Пошарац студио Ваљево, ул. Бирчанинова бр. 17, Матични број правног лица 64923056, ПИБ 110610490, чије је овлашћено лице Владимир Пошарац, за изградњу објекта са стамбеним јединицама за повремено становање спратности По+Су+ПР+1+Пк на кат.парц.бр. 77/11, 77/57, 77/58 и 77/59, све у КО Росићи, на основу члана 53а. 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, 37/2901 – др. закон и 9/2020), Правилника о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре („Службени гласник Републике Србије”, бр.68/2019) и Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр.115/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

чиме су утврђене могућности и ограничења за израду пројекта, извођење радова и уређење простора на катастарским парцелама број 77/11, 77/57, 77/58 и 77/59 све у КО Росићи, према датим условима

Основ за израду пројектне документације:

Правни основ:

Закон о планирању и изградњи 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, 31/209, 37/2019 – др. закон и 9/2020)

Уредба о локацијским условима („Службени гласник РС” бр.115/2020);

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

Плански основ :

План детаљне регулације „Видик“ Косјерић – Измена плана („Службени лист општине Косјерић”, број 30/2019 од 30. децембра 2019. године);

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

Пословно име: Александар Ђерић ПР, SZR „Alistela“ Ваљево

Адреса : Бирчанинова бр. 99А, Ваљево

Подаци о локацији :

Место :	Дивчибаре	К.О.	Росићи		
1	2	3	4	5	6
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Површина	Кат. култ. и класа	Врста земљишта :
Росићке старне	Број 77/11	Број 359	0.0634 ха	Шума 4. класе	Грађ. земљ.изван грађ.подручја
Росићке старне	Број 77/57	Број 359	0.0215 ха	Шума 4. класе	Грађ. земљ.изван грађ.подручја
Росићке старне	Број 77/58	Број 359	0.0359 ха	Шума 4. класе	Грађ. земљ.изван грађ.подручја
Росићке старне	Број 77/59	Број 359	0.0126 ха	Шума 4. класе	Грађ. земљ.изван грађ.подручја
Целина, просторна целина и намена површина према важећем плану :			Целина Ц2 – Површине остале намене - Туристичко-комерцијални, спортско-рекреативни објекти и викенд куће Зона мешовитих туристичко – комерцијалних садржаја		
Постојећа инфраструктура:			Делимично опремљена		

Подаци из Идејног решења о планираном објекту / радовима:

Укупна површина парцела:	77/11 77/57 77/58 77/59 Укупно – 0.1334 ха
Класификациона ознака и Класификација појединих делова објекта:	Б, 112221- Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или повремени боравак, До 2.000 м ² и П+4+Пк (ПС), 100%
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарских општина преко којих прелази прикључак на јавну саобраћајницу:	Кат. парцела 1033 КО Дивчибаре, Град Ваљево (Улица Ваљевска)
Укупна БРГП: (са подрумом)	1810.79 м ²
Укупна НЕТО (са подрумом):	1289.65 м ²
НЕТО површина приземља:	280.20 м ²
БРУТО површина приземља:	358.65 м ²
Укупна БРГП надземно: (без сутерена и подрума)	961.95 м ²
Укупна НЕТО II надземно: (без сутерена и подрума)	721.94 м ²
Површина земљишта под објектом/заузетост:	420.54 м ² /31.52 %
Спратност:	По+Су+ПП+1+Пк

Висина објекта приземље:	+/- 0.00 – кота пода
Висина слемена:	12.0 м
Висина венца :	3.90 м
Апсолутна висинска кота приземље:	+988.40 апс- кота пода
Висина слемена:	1000.40 апс
Висина венца атике:	994.50 апс
Спратна висина:	3.5 - сутерен 2.88 м – приземље 2.80 - спрат
Број функционалних јединица:	22
Број паркинг места:	17
Материјализација фасаде:	Термофасада камена облога/демит
Оријентација слемена:	Југозапад/североисток
Нагиб крова:	48°
Материјализација крова:	Лим
Процент зелених површина:	33 % (437.43 м2)
Индекс заузетости:	31.52 %
Индекс изграђености:	0.72

ПЛАНСКИ ДЕО

Зоне мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја

Зоне мешовитих туристичко-комерцијалних садржаја су планиране у источном делу обухвата плана.

I) Врста и намена објеката

У оквиру ове зоне дозвољена је изградња смештајних садржаја и то: хотели, мотели, пансиони, одмаралишта, објекти са стамбеним јединицама за повремено становање, апартмани, комплекси етно карактера, бунгалови. Поред смештајних могу се организовати културно забавни садржаји: биоскоп, културни и визитор центар, ноћни клубови, ботаничка башта, забавни паркови, позорница на отвореном и сл. као и угоститељски садржаји: ресторани, кафеи и др. и компатибилне намене услуга и производње које афирмишу локалну и традиционалну производњу и угоститељство а сходно плану вишег реда. Компатибилна намена може бити заступљена у мањем процентуалном уделу у односу на основну туристичку намену као примарну.

Планирани садржаји могу се органозовати у оквиру слободностојећих објеката на парцели или се формирати комплекси, при чему се у објекту или комплексу могу организовати само смештајни или само други садржаји или се комбиновати садржају у оквиру једног објекта или комплекса.

II) Положај објеката на парцели

За све објекте важи минимална удаљеност грађевинске и регулационе линије од 3 m;

Приликом планирања садржаја и пројектовања и изградње објеката поштовати опште услове организације простора (заветрина, оријентација север, северо-исток, конфигурација терена, осунчаност);

Објекте постављати као слободностојеће или формирати комплекс.

Објекат се може поставити на, или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објекта и партерног уређења.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу План регулације и нивелације.

III) Правила у погледу величине парцеле

Минимална величина парцеле је **10 а** за све наведене и садржаје а уколико се организују компатибилне намене (услуга и производње) минимална парцела мора бити 1ха.

IV) Други објекти на парцели

Уколико се гради слободностојећи објекат дозвољена је изградња помоћног објекта као другог објекта на парцели а у оквиру планом задатих параметара.

V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Дозвољена заузетост грађевинске парцеле је 40% осим за:

- хотеле - 50%
- комплексе етно карактера - 35%

VI) Дозвољена спратност

Дозвољена спратност објеката је П+1+Пк осим за:

- хотеле - П+2+Пк
- бунгалове – П+Пк
- ресторан, кафе, и друге услуге уколико се граде као посебни објекти – П+Пк
- апартмани П+Пк

У складу са конфигурацијом терена и геотехничким условима дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне. Број етажа под земљом није ограничен.

VII) Дозвољена изграђеност грађевинске парцеле

Дозвољена изграђеност грађевинске парцеле је 1.0 осим за:

- бунгалове – 0,8
- ресторан, кафе, и друге услуге уколико се граде као посебни објекти – 0.8

* Поред наведених параметара минимум зелених површина у оквиру комплекса је 30%, при чему ће се препоручује максимално задржавање постојећих стабала;

VIII) Дозвољена спратност и висина објеката

Максималне висине објеката према предложеној спратности су следеће:

П+Пк или П+1 - 9м,
П+1+Пк - 12м и
П+2+Пк - 15м;

IX) Најмања међусобна удаљеност објеката

Минимална удаљеност од границе суседне парцеле 2м.

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.

X) Услови за ограђивање

Ограђивање у складу са општим правилима урбанистичке регулације и изградње.

XI) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Обавезно обезбедити потребна паркинг места на парцели по нормативу 1 ПМ/100 m² нето изграђене површине или по нормативима за угоститељске објекте 1 ПМ/ користан простор за 8 столица и за хотелске установе 1 ПМ/на користан простор за 10 кревета;

Ширина противпожарног пута у оквиру комплекса износи минимално 3,5 m за једносмерни пут и 6 m за двосмерни пут;

XII) Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајнице
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације. До изградње канализационе мреже могуће одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама. До изградње водоводне мреже снабдевање водом је могуће из бунара.

Реализација целокупне инфраструктуре у оквиру комплекса биће омогућена изградом техничке документације уз поштовање услова надлежних предузећа.

За производне садржаје могућа је изградња пратеће инфраструктуре.

Уколико се у оквиру ове претежне намене организују компатибилне намене (услуга и производње) обавезна је разрада Урбанистичким пројектом.

Општа правила урбанистичке регулације и изградње објеката

Висина објекта је растојање од нулте коте (нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) објекта до слемена, за објекте са косим кровом.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта по принципу да кота приземља објеката не буде нижа или виша од коте нивелете јавног или приступног пута и да кота приземља може бити највише 1,2 m виша од нулте коте.

Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Кровови на објектима су двоводни у зони кућа за одмор и троводни и четвороводни у осталим зонама, а нагиби кровова су по правилу од 35° до 60° (односи се на главне објекте). Могуће је дозволити изградњу хотела са равним кровом уколико се пројектује као зелени кров или слично.

Грађевински елементи објекта (еркери, докати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1,20 m на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 0,60 m (односно 0,90 m) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50 m (односно 2,50 m); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и
- 1,20 m на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00 m, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља).

Спољни изглед објекта, примењени материјал, облик крова, примењене боје и други елементи завршне обраде објекта користе се тако да се обезбеди хармоничност просторне целине и локалних особина места (локални материјали, традиционални детаљи и сл.). У материјализацији треба тежити примени природних, економичних и естетски прихватљивих материјала.

Грађевинске парцеле могу да се ограђују зиданом оградом до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

Ограде између суседних грађевинских парцела уколико се ограђују треба да буду зелене - жива ограда која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентне ограде до 1,4 m и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, а изузетно ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине 1,4 m, уз сагласност суседа. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије.

Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити слободним падом према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

Идејно решење:	Идејно решење број 07-01/2020 Пројектант – Пошарац студио, Бирчанинова бр. 17, Ваљево Одговорно лице пројектанта – Владимир Пошарац дипл. инж. арх. Одговорни пројектант – Владимир Пошарац дипл. инж. арх. Лиценца број 300 P813 18
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	Обавештење број 395722/ -2020EX од 30.12.2020., Обавештавамо Вас да нема промена у техничким условима, које смо Вам издали 23.09.2020 - дел.бр. 283696/3-2020 ДП а по Вашем захтеву ROP-KOS-19862-LOC-2/2020 од 25.08.2020.
Оператор дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо, Београд ОДС-Огранак Ваљево	Према условима број 02/2339/331/2020 од 30.12.2020. год. и Додатним условима Додатни услови су саставни део Услова за пројектовање и прикључење на ДСЕЕ број 02/2339/331/2020
Напомена:	Ималац јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" доо, Београд, ОДС-Огранак Ваљево, у ставу 3, тачка 3.4 б, услова број 02/2339/331/2020 од 30.12.2020. год, констатује да изградња објекта из захтева није могућа без изградње недостајуће електроенергетске инфраструктуре и испуњења додатних услова.
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 животне средине број 501-1/2021 од 15.01.2021. године
Република Србија Министарство Унутрашњих Послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Ужицу 09.31	Према условима број 217-18305/20 од 18.12.2020. године
ЈКП "Водовод Ваљево" Ваљево Сектор техничко пројектантских послова	Према условима број 01-12297/2 од 22.12.2020. год. За пројектовање прикључка унутрашњих инсталацијај на градску водоводну и канализациону

Република Србија, Републички геодетски завод, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице	Уверење број 956-01-307-12720/2020 од 08.12.2020. године Прилог: Копија водова број 956-01-307-12720/2020 од 03.07.2020. године
Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић	Потврда од 09. 12. 2020. године

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;

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 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 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 у складу са чланом 59 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр.73 од 11. октобра 2019.)

Елаборати и студије из члана 59 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр.73 од 11. октобра 2019.) 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.

Напомена: У складу са чланом 53а став 2. Закон о планирању и изградњи локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

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.)

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта. Издати локацијски услови престављају основ за подношење захтева које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, број 72/2009, 24/2011, 121/12, 42/2013-одлика УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020).

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

