

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



КОСЈЕРИЋ

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

ROP-KOS-25298-LOCH-2/2020

Број: 353-84/2020

Датум: 20.11.2020. год.

КОСЈЕРИЋ

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Косјерић, ул. Олге Грбић бр.10, поступајући по усаглашеном захтеву подносиоца Стојанић Данила [] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на кат. пар. бр. 1250 КО Стојићи, поднетом преко пуномоћника Радована Јеремића [] на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 (УС РС), 24/2011, 121/2012, 42/2013 (УС РС), 50/2013 (УС РС), 132/2014 , 145/2014, 83/2018, 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. 115/2020), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

чиме су утврђене могућности и ограничења за израду пројекта, извођење радова на изградњи стамбеног објекта и уређење простора на катастарској парцели број 1250 у КО Стојићи, према датим условима:

Основи за израду пројектне документације:

• **Правни основ:**

("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 (УС РС), 24/2011, 121/2012, 42/2013 (УС РС), 50/2013 (УС РС), 132/2014 , 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 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:

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

1 Подаци о подносиоцу захтева/инвеститору:

Име и презиме: Данило Стојанић

Адреса: Стојићи бб, Општина Косјерић

Подаци о локацији :					
Место :	Стојићи	К.О.		Стојићи	
1	2	3	4	5	6
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Површина	Кат. култ. и класа	Врста земљишта :
Ражана	Број 1250	Број 221	0. 6493 ха	Земљиште под зградом и другим објектом	Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја
Намена површина према плану :		Шематски приказ уређења насеља Стојићи У оквиру оријентационе границе грађевинског подручја – једнопородично становање			
Зона према плану :		Сеоско подручје, изван обухвата урбанистичког плана			
Постојећа инфраструктура :		Делимично опремљена			

Подаци из Идејног решења о објекту :

Намена објекта:	Стамбени објекат
Категорија и класиф. број:	А, 111011
Број функционалних јединица:	1
Површина под објектом/ заузетост:	212,80 м ²
НЕТО корисна површина:	177,19 м ²
БРГП новог објекта:	201,24 м ²
Спратност објекта:	Пр
Оријентација слемена:	југоисток - северозапад
Нагиб крова :	37°
Кровни покривач :	Цреп
Материјализација фасаде:	Бавалит, камен
Остварени индекс изграђености:	0.03
Остварени индекс заузетости:	3 %

ПЛАНСКИ ДЕО

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

3.2.1.1. 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, спремниште 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 – са некатегорисаног општинског пута – катастарска прцела број 1375 КО Стојићи

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 ретких густина (руралног типа) до П+1+Пк
- 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;
- 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;
- 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 бм;
 - 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, 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 20-25м 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.

Услови ималаца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова:

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС –Огранак Ужице, ЕД Ужице, погон Косјерић

Према условима број 8М.1.0-D-09.18.-316790-20 од 16.11.2020.год.

Прикључак на водовод и канализацију:

Самостална санитарна јама
Сеоски / самостални водовод

Република Србија
Одељење за катастар водова
Ужице
Републички геодетски завод
Документација прибављена од
РГЗ-а – СКН Косјерић

Уверење број 956-01-307-13566/2020 од 16 .09. 2020. год.

Копија плана број 952-04-143-15418/2020 од 17. 09. 2020 за кат.парцелу број 1250 КО Стојићи

Услови грађења објекта :

Етапност грађења:	Објекат је функционална целина (без етапности);
Идејно решење:	2/2020, Ужице, септембар 2020. год. Пројектант – «Арт Ројал Инжењеринг» Ужице, Николе Пашића 48, Одговорно лице пројектанта: Радован Јеремић дипл.инж.грађ. Главни пројектант: Андријана Јоксимовић дипл.инж.арх. Лиценца број 300 7306 04
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;

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 издавање 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 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.

Пројекту за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, прилажу се:

Елаборат енергетске ефикасности, за зграде за које је прописано утврђивање енергетских својстава, израђен према прописима о енергетској ефикасности зграда;

Елаборати и студије не подлежу техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену мера предвиђених елаборатима и студијама у пројектима

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања, или до истека грађевинске дозволе, издате у складу са датим условима за предметну катастарску парцелу;

Локацијски услови не гласе на име подносиоца, већ на катастарску парцелу, односно парцеле за које се издају.

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта. Издати локацијски услови представљају основ за подношење захтева за издавање грађевинске дозволе, коју издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, (члан 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, 31/209, 37/2019 – др. закон и 9/2020).

Такса за издавање 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 може се изјавити приговор Општинском већу Општине Косјерић, у року од три дана од дана достављања локацијских услова, кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре.

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 Ликић дипл.пр.планер

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Миломир Јовановић