



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

ROP-KOS-18866-LOC-1/2020

Број: 353-49/2020

24. 08. 2020. 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 подносиоца Предрага Јовановића, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, поднетом преко пуномоћника Миљка Ковачевића, на основу чланова 8 ђ, 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, 37/2019 – др.закон и 9/2020), 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 уређење простора, израду пројекта и извођење радова на катастарској парцели број 1232/19 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, 37/2019 – др.закон и 9/2020)

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

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 : Предраг Јовановић

Адреса :

#### **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 :
Ј. Ђукановића	Број 1232/19	Број 1835	а 0.0468 ха	Грађевинска парцела	Градско грађевинско земљиште
Намена површина према плану :			Становање средње густине		
Зона према важећем плану :			I - Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист општина Косјерић“ број 2/15 од 31.03.2015. године)		
Постојећа инфраструктура :			Опремљена		

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

Врста радова:	Изградња
Врста објекта:	Слободностојећи стални објекат
Категорија објекта, Класиф. број, Унешће 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 <sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС), 100 %
Укупна БРГП надземно, ново:	187.26 м <sup>2</sup>
Укупна БРУТО изграђена површина:	187.26 м <sup>2</sup>
Укупна НЕТО изграђена површина:	138.70 м <sup>2</sup>
Спратнос (надземних и подземних етажа):	Сутерен + приземље
Спратна висина:	Сутерен: 2,40м Приземље 2,80м
Број функционалних јединица:	1
Број паркинг места:	1
Материјализација фасаде:	Зарибана фасада
Оријентација слемена:	Југозапад - Североисток
Нагиб крова:	26 °
Материјализација крова:	Бетонски цреп у боји

#### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА ( У зони I – Централној и у деловима целина II-1 и II-2)

##### Основна намена објеката:

Породично и вишепородично становање са компатибилним наменама.

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

становање (породично и вишепородично), 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%:20%.**

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

забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

**Тип изградње:**

- као слободностојећи, двојни објекти и прекинут низ

**Ширина фронта грађевинске парцеле:**

Најмања ширина фронта породичног становања и пословања износи:

слободностојећи објекат ..... 10 м  
 двојни објекат..... (2x8) 16 м  
 прекинути низ ..... 10 м

Најмања ширина фронта вишепородичног становања грађевинске парцеле износи:

слободностојећи објекат ..... 20 м  
 објекат у прекинутом низу ..... 15 м

Уколико се објекат поставља на грађевинској парцели тако да додирује међне линије суседних парцела или је удаљеност мања од дате за слободностојеће објекте потребно је прибавити сагласност власника суседне парцеле односно објекта.

**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.	300 м <sup>2</sup>
за двојне објекте	Мин.	(2x250м <sup>2</sup> ) 500 м <sup>2</sup>
за прекинути низ	Мин.	250 м <sup>2</sup>
<b>Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања</b>	Мин.	600 м <sup>2</sup>

**Дозвољени индекси земљишта породичног становања (на парцели):**

<b>Индекс заузетости</b>	макс.	50%
<b>Индекс изграђености</b>	макс.	до 1.2
<b>Уређене зелене површине</b>	на парцели	мин. 25%

### Спратност и висина објекта:

Максимална спратност породичног објекта може бити до **П+1+Пк**.

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

<b>Спратност породичног објекта</b>		максимално	П+1+Пк
<b>Висина објекта</b>			метара
до коте слемена		максимално	12.0 м
до коте венца		максимално	8.6 м

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

### Положај објекта на парцели:

<b>Положај објекта у односу на регулациону линију</b>	Растојање грађевинске и регулационе линије према улици, повучено у односу на регулацију износи 3 м.		
<b>Пристап објекту и парцели</b>	Из градске улице, кат.парцела број 1232/28 О Варош Косјерић		
<b>Удаљења од суседних објеката</b>			
слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта	
прекинути низ	минимум	4 м	

Одстојања из табеле су обавезујућа осим у случају да услови из табеле прелазе следеће минималне вредности:

- удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање **4,0 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	1,50м
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50м
3.	двојне објекте на бочном делу дворишта	4,00м

### Ограђивање:

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

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m 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 1.4m 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 и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8 Sm од коте заштитног тротоара објекта до венца.

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 m 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 сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора односно, 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>ИДР 7/20-4, Пожега 07.07.2020. 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;

### **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

**У свему према условима број 232351/3-2020 ДР од 14. 08. 2020. године**

Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље  
Ужице, Југ Богданова бр.1

**Напомена:**

Утврђено је да на месту и околини планираних радова постоје телекомуникационе инсталације: бакарни каблови телекомуникационе мреже, и бакарни каблови разводне ТК мреже за постојеће претплатнике. Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења радова обавезно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ а.д., извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова Телеком-а у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања, уколико буду угрожени изградњом.

Електропривреда Србије „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак дистрибуција Ужице-Момчила Тешића бр.13

Према условима број 8М.1.0.0.-D-09.-217779-20 од 14. 08. 2020. године

Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0.-D-09.18-217779-20-UGP од 14. 08. 2020. године

КЈП „Елан“, Николе Тесле 1, Косјерић

Према условима број 9-352/20-02 од 14. 08. 2020. године

**Напомена:**

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

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

Копија плана број 952-04-143-11972/2020 од 29. 07. 2020. године за кат.парцелу број 1232/19 КО Варош Косјерић, пдф. и двг.

**РГЗ Одељење за катастар водова Ужице, Југ Богданова бр.1**

Копија катастарског плана водова за кат. парцелу број 1232/19 КО Варош Косјерић број 956-01-307-10449/2020 од 29. 07. 2020. год., пдф. и тиф.

**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;

б) 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 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 :**

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

Руководлац Одељења  
Миломир Јовановић