



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

ROP-KOS-30005-LOCH-2/2020

Број: 353-90/2020

03. 12. 2020. године

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско - правне послове Општинске управе Косјерић, ул. Олге Грбић бр.10, поступајући по захтеву Снежане Јаковљевић за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, на кат.парц.бр. 211/2 у КО Мрчићи, поднетом преко пуномоћника Катарине Новаковић, 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 на изградњи стамбеног објекта, и уређење простора на катастарској парцели број 211/2 у КО Мрчићи, 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 за подручје „Лучића ограда“ (Службени лист општине Косјерић“ број 9/08 од 15. августа 2016. године)

Подаци о подносиоцу захтева:

Пословно име: Снежана Јаковљевић

Адреса :

Подаци о локацији :

Место :	Мрчићи	К.О		Мрчићи	
1	2	3	4	5	6
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Површина	Кат. култ. и класа	Врста земљишта :
Лучића ограда	Број 211/2	Број 558	0.0398 ха	Пашњак 5. класе	Грађ. земљиште ван граница ГГЗ
Намена површина према плану :			Грађевинско земљиште осталих намена		

	Повремено становање/ куће за одмор
Зона према плану:	Целина I – Зона становања
Постојећа инфраструктура :	Делимично опремљена

Подаци из Идејног решења о планираном објекту / радовима:

Тип објекта:	Стамбени објекат
Учешће у укупној површини објекта:	100 %
Класификациона ознака и Класификација појединих делова објекта:	111011, А Стамбене зграде са једним станом до 400 м ² и П+1+Пк (ПС)
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина:	Кат.парцела бр.211/2 у КО Мрчићи
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу:	Предметна парцела бр. 211/2 КО Мрчићи на којој је планирана изградња има директан излаз на постојечни пут
Укупна БРГП надземно:	83.18 м ²
Укупна Бруто изграђена површина:	83.13 м ²
Укупна Нето површина:	67.74 м ²
Површина приземља:	49.54 м ²
Габарит објекта у приземљу:	8.80 x 6.90 м
Површина земљишта под објектом/заузетост:	49.54 м ²
Нето површина објекта у приземљу:	43.93 м ²
Нето површина објекта у поткровљу је:	23.81 м ²
Спратност (надземних и подземних етажа):	Приземље+поткровље
Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) од коте пода до слемена:	580 цм
Спратна висина:	Светла висина 240 цм
Број паркинг места:	1
Број функционалних јединица:	1
Материјализација фасаде:	Термоизолациона фасада
Оријентација слемена:	Северозапад - југоисток
Нагиб крова:	34°
Материјализација крова:	Фалцовани цреп
Индекс заузетости:	12.45 %
Индекс изграђености:	0.209

ПЛАНСКИ ДЕО - (План детаљне регулације за подручје „Лучића ограда“ (Службени лист општине Косјерић“ број 9/08 од 15. августа 2016. године)

Зона кућа за одмор

Основна намена: викенд становање

Пратеће намене: услуге, угоститељство, туризам, трговина – ове намене се могу градити само као основне намене на парцели. Заступљеност пратеће намене у односу на основну намену на нивоу зоне је 30%. Општа правила и параметри за све намене у зони су исти

Тип изградње:

Слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле

Дозвољени урбанистички параметри

Простор за становање	(ниво парцеле)	100 % површине
Простор за пратеће намене		100 % површине
Однос основне и пратеће намене	ниво зоне	70 % : 30 %
Величина грађевинске парцеле		
катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини		
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 8 m и минималне површине 200 m ²		
- нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 10 m и минималну површину 400 m ²		

Положај објекта на парцели		
Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.		
Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи		
Положај објекта у односу на регулацију	мин. 3 m	
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле		
на делу бочног дворишта	1,5 m	
Положај објекта у односу на задњу границу парцеле	1/3 висине објекта	
Удаљење од суседних објеката	4 m	
Одстојање помоћних објеката од граница парцеле		
Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.		
Индекс заузетости		
Постојећа грађевинска парцела	максимум	25%
Процент застртих површина	максимум	15%
Слободне зелене површине	минимум	60%
Новопланирана грађевинска парцела	максимум	30%
Процент застртих површина	максимум	10%
Слободне зелене површине	минимум	60%

Спратност објеката	максимално	П+Пк
Висина објеката (метара)		
До коте слемена	максимално	9,0m
Број објеката на парцели		
На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.		
Дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.		
У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара		

Паркирање

Број паркинг места

На парцели

1 ПМна 1 стан

Минимални степен комуналне опремљености: саобраћајни приступ, водовод, струја и канализација.

Планираном саобраћајницом викенд насеље "Лучића ограда" повезује се са државним путем II А реда број 175 а преко њега даље са насељем Косјерић и Ваљевом као и са туристичким центром Дивчибаре.

Приступ на парцелу је са планом предвиђене саобраћајнице.

Водовод и електроенергетску инфраструктуру је потребно потпуно изградити у првој фази.

Канализација се може у првој фази реализовати преко водонепропусних септичких јама, док се у другој фази планира изградња канализационе и телекомуникационе мреже.

Није дозвољено:

изградња других намена осим прописаних Планом; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента осим већ планираним објектима и садржајима; одлагање отпада или било ког материјала; складиштење опреме и робе ван објекта.

Услови за формирање грађевинске парцеле

- свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини

Приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута:

- уколико се препарцелацијом формира приступни пут за више од 3 грађевинске парцеле, неопходно је формирати парцелу приступне улице, минималне ширине 5,5m за двосмерни, односно 3.5 m за једносмеран саобраћај.

- уколико се препарцелацијом формира приступни пут до 3 грађевинске парцеле, неопходно је формирати парцелу приступне улице, минималне ширине 3.5 m.

Инжењерскогеолошки услови

У даљој фази пројектовања за сваку планирану изградњу објеката урадити детаљна геолошка истраживања како би се дефинисали могућности и услови за фундаирање објеката. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Сл. гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Сл.гласник РС бр. 51/96).

Услови за уређење:

Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент.

Сечу дрва, крчење и уређење терена свести на минималну меру.

Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.

Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).

Остали услови:

Испади на деловима објекта.

На деловима новопланираних објеката оријетисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, дократи, улазне настрешнице без стубова) који прелазе грађевинску линију, али тако да површина испада не буде већа од 50% површине фасаде. Грађевински елементи испод коте терена - подрумске етаже - могу прећи грађевинску линију (рачунајући однос новог габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,6m испод површине терена, а испод те дубине - 0,5m;
- шахтови подрумских просторија.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов да минимално растојање од испада до границе парцеле износи 2,5 m, а у случају да је објекат постављен на грађевинској линији удаљеној 2.0 m; од границе суседне парцеле испади на објектима нису дозвољени.

Испади према унутрашњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално растојање објекта до суседне наспрамне парцеле.

Постављање оградe

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (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 оградe може ићи до висине од 0,9 m.

Висина оградe на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

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 оградe буду на земљишту власника оградe.

Врата и капије на уличној оградe не могу се отварати ван регулационе линије.

Обликовање

Тежити уједначеном архитектонском обликовању, са акцентом на традиционалну архитектуру овог краја.

Равни кровови се не препоручују.

Обавезна је изградња кровова на две или више вода са нигибом од 35 - 60%.

Кровне баце се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) са максималном висином до 2,4 m мерено од коте пода до преломне линије баце. Део фасаде под бацама не може бити већи од 10% површине фасаде.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а не може бити виша од 4.5m. Користан простор покровља се рачуна са 75% површине. Делови поткровља који имају висину већу од 4.2 m могу имати два нивоа поткровља у оквиру исте стамбене или пословне целине. Површина другог нивоа се рачуна као и површина првог. Површина горњег нивоа не може да буде већа од 50% површине доњег нивоа.

Идејно решење:	Идејно решење број 8/10, Ваљево, октобар, 2020. године Пројектант –“Парапет +”, Ваљево Одговорно лице пројектанта – Јелена Павловић Главни пројектант – Катарина Новаковић дипл.инж.арх. Лиценца број 300 2388 03
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;

Република Србија, Републички геодетски завод, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице	Одељење за катастар водова Ужице, Копија катастарског плана водова број 956-01-307-17709 /2020 од 12. 11. 2020. године, пдф.
Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић	Копија плана број 952-04-143-19437/2020 од 13. 11. 2020. за кат.парцелу број 211/2 КО Мрчићи, пдф. и двг. формат

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 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.)

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 :

1. Идејно решење – приложено уз захтев;
2. Копија плана, Извод из катастра водава;
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

