



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

ROP-KOS-13415-LOC-1/2019

Број: 353-27/2019

30.05.2019. године

КОСЈЕРИЋ

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Косјерић ул. Олге Грбић бр.10, поступајући по захтеву инвеститора, Славише Николића, за издавање локацијских услова, поднетог 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 и 31/2019), Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”, бр. 22/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредба о локацијским условима („Службени гласник РС” бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

чиме су утврђене могућности и ограничења за доградњу стамбеног објекта са променом намене дела стамбеног објекта у пословни, услови за уређење простора, израду пројекта и извођење радова на катастарској парцели број 1177/1 КО Варош Којерић, према датим условима

Основи за израду пројектне документације:

- **Правни основ:**
 - Закон 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 и 31/2019)
 - Уредба о локацијским условима („Службени гласник РС” бр. . 35/2015, 114/2015 и 117/2017)
 - Правилник о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре („Службени гласник Републике Србије”, бр. 22/2015, 96/2016 и 120/2017)
- **Плански основ:**
 - План генералне регулације града Косјерића („Службени лист општине Косјерић”, број 3/2012 од 24.априла 2012. године)

• **Подаци о локацији :**

Место :	Косјерић	КО :		Варош Косјерић	
1	2	3	4	5	6
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Површина	Кат. култ. и класа	Врста земљишта :
Андрије Савчића	Број 1177/1	Број 1204	0.0269 ха	Земљ. под зградом и другим објектом	Градско грађ. земљиште

Намена површина према плану :	Становање средње густине
Зона према важећем плану :	I - 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 лицу на чије име ће гласити акти и решења:

Име и презиме :	Славиша Николић
Адреса:	
ЈМБГ:	

Основни подаци из Идејног решења о објекту и локацији:

Категорија објекта:	Б
Класификација појединих делова објекта:	А, 111011 - 45% - Стамбене зграде са једним станом до 400 м ² и П+1+Пк (ПС)
Учешће у укупној површини објекта (%):	Б, 122011 - 55% - Зграде за пословне сврхе до 400 м ² и П+2 - Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др)
Укупна БРГП надземно:	180.90 м ²
Укупна БРУТО изграђена површина:	171.34 м ² (постојеће) + 9.56 м ² (доградња)
Укупна БРГП доградње објекта у приземљу:	9.38 м ²
Укупна НЕТО површина доградње објекта у приземљу:	8.01 м ²
Укупна НЕТО површина:	78.74 м ² пословни простор 68.74 м ² стамбени простор
Површина приземља:	103.98 м ² (постојеће)+9.56 м ² (доградња)
Површина земљишта под објектом/заузетост:	113.36 м ² (са доградњом)
Спратност (надземних и подземних етажа):	Приземље + поткровље
Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) (од коте терена до венца):	Постојећа 663 цм
Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):	/
Спратна висина:	Светла висина 260 цм
Број функционалних јединица:	2 (1 пословна јединица + 1 стамбена јединица)
Број паркинг места:	1
Материјализација фасаде:	Бавалит
Оријентација слемена:	/
Нагиб крова:	Постојећи 31°
Материјализација крова:	Цреп
Остварени индекс заузетости:	42.14 %
Остварени индекс изграђености:	0.672

Прикључци на инфраструктуру
(прикључак на електроенергетску
мрежу, прикључак на Телеком,
прикључак на јавну водоводну и
канализациону мрежу (према
подацима из идејног решења):

Постојећи

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 објекат10 м
- двојни објекат..... (2x8) 16 м
- прекинути низ10 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
Величина грађевинске парцеле породичног становања		

за слободностојеће објекте	Мин.	300 м ²
за двојне објекте	Мин.	(2x250м ²) 500 м ²
за прекинути низ	Мин.	250 м ²
Величина грађевинске парцеле вишепородичног становања	Мин.	600 м ²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.		

Дозвољени индекси земљишта породичног становања (на парцели):

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

Дозвољени индекси земљишта вишепородичног становања (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	40%
Индекс изграђености	Од - до	Од 1 до 1.5
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 25%

Спратност и висина објеката:

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

Максимална спратност вишепородичног објеката може бити до **П+2+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.

Спратност породичног објекта	максимално	П+1+Пк
Висина објеката		метара
	до коте слемена	максимално 12.0 м
	до коте венца	максимално 8.6 м

Спратност вишепородичног објекта	Од-до	До П+2+Пк
Висина објеката		метара
	до коте слемена	максимално 15.0 м
	до коте венца	максимално 11.6 м

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

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију	Мин.3.0 м		
	За све улице		
Удаљења од суседних објеката			
	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

Растојање основног габарита (без испада) **вишепородичног стамбеног** објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,0 м.

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ове вредности не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Ограђивање:

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

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9м 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 1.4м 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.

Објекти **вишепородичног становања** у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвојајају од постојећег, породичног становања.

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 4,8м 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 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 паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70м² 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:	Број 10/5, Ваљево, мај, 2019.године Грађевинско предузеће" Трем Градња" доо Ваљево, Одговорно лице пројектанта – Бранслав Ковачевић; Главни пројектант Катарина Новаковић дипл. инг. арх, Лиценца 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;

Услови ималаца јавних овлашћења, који су саставни део локацијских услова :

Република Србија Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Ужицу	Обавештење број 09.31 број 217-8241/19 од 28.05.2019. године
---	---

Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић РЕПУБЛИКА СРБИЈА РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД Сектор за катастар непокретности Одељење за катастар водова Ужице	Копија плана за кат.парцелу број 1177/1 КО Варош Косјерић број 952-04-143-6919/2019 од 24.05.2019.године, pdf. I dwg. формат Копија катастарског плана водова за кат.парцелу 1177/1 КО Варош Косјерић број 956-01-307-4254/2019 од 27.05.2019. године pdf. 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)

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. 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;

Пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени

објеката („Службени гласник РС“, број 23/15, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017) којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми;

Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнаде за Централну евиденцију;

Уз захтев за добијање грађевинске дозволе прилаже се и :

- Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, усим 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;
- Уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен;
- 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;
- 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;
- енергетску дозволу, издату у складу са посебним законом, за изградњу енергетских објеката за које постоји обавеза прибављања енергетске дозволе;
- Сагласност сувласника, оверена у складу са законом, ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту које је у сувласништву више лица;
- 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;
- 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;
- 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 за издавање грађевинске дозволе је и изјашњење подносиоца о начину плаћања доприноса за уређење градског грађевинског земљишта, као и средствима обезбеђења у случају плаћања на рате, за објекте чија укупна бруто развијена грађевинска површина не 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 прилаже се елаборат енергетске ефикасности, за зграде за које је прописано утврђеивање енергетских својстава, изграђен према прописима о енергетској ефикасности зграда;

Елаборати и студије из члана 58. став 1. и 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр. 23/15, 77/15, 58/16, и 96/2016) 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 су:

- 1.Идејно решење – приложено уз захтев;
- 2.Копија плана, Извод из катастра водова;
- 3.Услови ималаца јавних овлашћења;

Доставити:

Подносиоцу захтева;
Имаоцима јавних овлашћења;
Архиви;

Обрадила
Ивана Јанковић дипл.пр.планер

Руководилац Одељења
Милинко Крстић
