

Република Србија

ОПШТИНСКА УПРАВА КОСЈЕРИЋ

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ, ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ, КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

Број предмета: ROP-KOS-27285-LOCH-4/2021

Заводни број: 353-177/2021

Датум: 25. 01. 2022. године

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 инвеститора _____ за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 587/1 КО Варош Косјерић, поднетом преко пуномоћника _____, 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-одлукаУС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2901 – др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („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 кат. парцели број 587/1 КО Варош Косјерић, на основу планског документа и 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, 31/2019, 37/2901 – др. закон, 9/2020 и 52/2021)

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

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

Плански основ:

Измена и допуна плана генералне регулације града Косјерића („Службени лист општине Косјерић”, број 10/2020 од 24. децембра 2020. године)

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

Име и презиме:

Адреса:

Подаци о локацији: Катастарска парцела број 587/1 налази се у месту Косјерић у КО Варош Косјерић, потес Р. Милошевића. Уписана је у лист непокретности број 1812, у површини од 0.0460 ха. По култури и класи кат. парцела је земљиште под зградом и другим објектом, а према врсти је градско грађевинско земљиште.

Намена површина према важећем плану: Грађевинско подручје

Површине остале намене

Становање мале густине

Зона и просторна целина према важећем плану: Зона становања - II – Просторна целина - II – 1

Постојећа инфраструктура: Опремљена

Пристап на парцелу: Из улице Алексе Шантића

Општи подаци о објекту и локацији

Тип објекта: Стамбени објект

Категорија објекта: А - класификациона ознака: 111011 - (Издвојене куће за становање или повремени боравак као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400м2 и П+1+Пк(Пс)

Назив просторног односно урбанистичког плана: Измена и допуна плана генералне регулације града Косјерића („Службени лист општине Косјерић”, број 10/2020 од 24. децембра 2020. године)

Место: Варош Косјерић, Општина Косјерић

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарских општина: кат. парцела број 587/1 КО Варош Косјерић, Општина Косјерић

Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру: парцела број 587/1 КО Варош Косјерић, Општина Косјерић

Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: Улица Алексе Панчић на кат. парцелама бр. 584 и 583 (КО Варош Косјерић, Општина Косјерић) преко којих се остварује директан колски приступ на предметну парцелу 587/1 К.О. Варош Косјерић

Прикључци на инфраструктуру

Прикључак на електроенергетску мрежу: потребан нов прикључак (13,8кW) трофазни, двотарифни

Прикључак на водоводну и канализациону мрежу: постојећи водоводни и канализациони прикључци

Планиран начин грејања: чврсто гориво (пелет) и на струју

Основни подаци о објекту и локацији:

Укупна површина парцеле/парцела: 460.00 м²

БРГП приземља: 81.02 м²

укупна НЕТО приземља (-3%): 67.70 м²

БРГП поткровља: 72.60 м²

Укупна НЕТО поткровља (-3%): 60.65 м²

Укупна БРУТО изграђена површина: 153.62 м²

Укупна НЕТО површина: 128.35 м²

Површина земљишта под објектом/заузетост: 81.02 м²

Сратност (надземних и подземних етажа): Пр + Пк

Пројектована висина објекта (од коте уредјеног терена до венца и слемена на месту улаза у објекат:1 висине венаца:- 5.14м (423.85)- 3.33м (422.04)- 2.47м (421.18) висине слемена:- 8.60м (427.31) - 4.35м (423.06)

Пројектована висина објекта (од усвојене нулте коте објекта до венца и слемена)2 висине венаца: - 3.79м (423.85) - 1.98м (422.04) - 1.12м (421.18) висине слемена: - 7.25м (427.31) - 3.00м (423.06)

Спратна висина: 2.60м

Број функционалних јединица:1

Број паркинг места:1

Материјализација фасаде: Фасадни малтер, декоративна фасадна цигла

Оријентација слемена: правац север – југ

Нагиб крова: 30°

1 висинска разлика од коте уредјеног терена на месту уласка у објекат до усвојене коте +-0.00 износи 1.35м

2 усвојена нулта кота је +-0.00/420.06

Материјализација кроводреп

Процент зелених површина: 55.96 % (мин 25%)

Индекс заузетости3: 25.43 % (мах 50%)

Индекс изграђености4: 0.41

3 у индекс заузетости су урачунате и површине постојећих објеката на парцели 587/1 (БРГП постојећег објекта износи 35,98м2; Пр)

4 у индекс изграђености су урачунате и површине постојећих објеката на парцели 587/1

Издате сагласности: Сагласност на положај предметног објекта - Давалац сагласности: Тошић Владан, власник објекта и КП бр 586 КО Варош Косјерић, датум: 19.08.2021.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ МАЛЕ ГУСТИНЕ (делови целина П1и П2 и целине П3 и П4)

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

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

породично становање, 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.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње:

- као слободностојећи објекти

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи:

○ слободностојећи објекат10 м

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
-------------------------------------	-------	---------------

Простор за пословне и централне функције	макс.	100% површине
--	-------	---------------

(ниво парцеле)

Величина грађевинске парцеле породичног становања

за слободностојеће објекте	Мин.	400 м²
----------------------------	------	--------

Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.

Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Индекс заузетости	макс.	40%
-------------------	-------	-----

Индекс изграђености	макс.	0.4
---------------------	-------	-----

Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%
-------------------------	------------	----------

Спратност и висина објеката:

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

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

Спратност стамбених објеката	максимално	П+1+Пк
------------------------------	------------	--------

Висина објеката		метара
-----------------	--	--------

до коте слемена	максимално	10.0 м
-----------------	------------	--------

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

Грађевинска линија:

Растојање између регулационе и грађевинске линије је минимално 5 м, обострано у односу на улицу Алексе Шатпића.

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију

минимално 5 м, обострано у односу на улицу
Алексе Шатпића.

Удаљења од суседних објеката

слободностојећи минимум 4 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 2,50

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених 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 седи у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4м која се поставља према катастарском плану и оператру, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отварати 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 помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8м од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- Помоћни објекат – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

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.

Идејно решење: Број техничке документације 05/21, Ваљево, август 2021.год

Пројектант – „NEW AGE STUDIO“ улица Владике Николаја 54 D, 14000 Ваљево

Одговорно лице пројектанта: Владимир Радосављевић

Главни пројектант: Марија Марковић дипл.инж.арх

Број лиценце: 321 A048 21

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:

1. „Телеком Србија” 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, Пријеполје, Ужице, Југ Богданова бр.1

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број 413050/3 -2021 ДР од 23. 09. 2021. године

Број из ЛКРМ: 71

Напомена: За прикључење планираног објекта на ТК мрежу постоје техничке могућности на изводу са објекта АТЦ Косјерић , при чему је потребна доградња разводне мреже. Пројекат израде ТК инсталације и приводног кабла урадити у складу са Законом о планирању и изградњи објеката, Законом о електронским комуникацијама, Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре ЕКМ у зградама, упуствима, стандардима и прописима о изради техничке документације, и доставити на сагласност Предузећу „Телеком Србија” а.д. Уколико се ови пројекти раде одвојено, сваки пројекат треба да садржи потврду пројектаната да је извршено међусобно усаглашавање, као и сагласност на урађене пројекте издате од Предузећа „Телеком Србија” а.д.

2. Електродистрибуција Србије, Огранак Електродистрибуција Ужице, Момчила Тешћа бр.13, Ужице

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број 8М.1.0.0-Д-09.18.-357906-21 од 06. 01. 2022 године

Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.18.-357906-21-УГП од 06. 01. 2022 године

Напомена: Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Уз Захтев се доставља документација из тачке 8. По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршено даном доношења, а које садржи коначни обрачун трошкова прикључења. Рок прикључења је 15 дана од дана подношења захтева надлежног органа ако су испуњени услови дефинисани овим документом.

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова. Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

3. КЈП „Елан“ Косјерић, Николе Тесле бр.1

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број 28-352/21-02 од 04. 01. 2021. године

Напомена: Подносилац захтева, по добијању грађевинске дозволе дужан је да се обати КЈП „Елан“ Косјерић, ради издавања одобрења за прикључење на градски водовод.

Документа прибављена од Републичког геодетског завода

Одељење за катастар водова Ужице, Југ Богданова бр.1

Уверење број 956-307-20685/2021 од 15. 09. 2021. године, pdf.i tif

Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић

Копија плана број 952-04-143-19030/2021 од 15. 09. 2021. године pdf. i dwg.

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.

- За објекте у стамбеном комплексу, који се граде у фазама одређеним локацијским условима на једној грађевинској парцели, уколико се део објекта из следеће фазе гради на подземном делу објекта из претходне фазе, уз захтев из става 1. Овог члана доставља се и обавештење грађевинске инспекције о завршетку израде прве фазе објекта у конструктивном смислу.

- У случајевима предвиђеним чланом 69. Став 9. Закона о планирању и изградњи, уместо доказа о одговарајућем праву на земљишту, уз захтев за издавање грађевинске дозволе може се приложити изјава инвеститора да ће пре издавања употребне дозволе решити имовинско правне односе на непокретности, из члана 69. Став 9. Закона.

- 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).

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за градњу комуналне инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице прилаже се и геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози, израђен од стране овлашћеног лица уписаног у одговарајући регистар у складу са законом.

- 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 59. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр.73/2019) не подлежу техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену техничких мера предвиђених елаборатима и студијама у пројектима.

Напомена:

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.

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, 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, 31/209, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/2021).

Такса за издавање ових локацијских услова наплаћена је у складу 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 Одељења за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско - правне послове Општинске управе Косјерић, ул. Олге Грбић бр.10, 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 водава;
3. Услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења;

Доставити:

Подносиоцу захтева;

Имаоцима јавних овлашћења;

Обрадила

Ивана Ликић дипл.пр.планер

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

МИЛОМИР ЈОВАНОВИЋ

