

Република Србија

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

Број предмета: ROP-KOS-46689-LOC-1/2021

Заводни број: 353-185/2021

Датум: 18. 02. 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 захтеву инвеститора Зорице Анастасијевић, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта - породичне куће (стамбена зграда са једним станом) на кат. парцели број 122/2 КО Росићи, поднетом преко пуномоћника Саве Ристић, 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, 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 - породичне куће (стамбена зграда са једним станом) и уређење простора на катастарској парцели број 122/2 КО Росићи, 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:

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

Подаци о локацији преузети из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 18. 02. 2022. године:

Катастарска парцела број 122/2 налази се у месту Росићи, КО Росићи, потес Под Борјем. Уписана је у лист непокретности број 457, у површини од 1.3388 ха. По култури кат. парцела је ливада 5. класе (0.5800 ха) и ливада 4. Класе (0.7588 ха), а према врсти земљишта је пољопривредно земљиште.

Намена површина према важећем плану: Шематски приказ уређења насеља Росићи, Простори за туризам, рекреацију и спорт, Туристичка зона 2 – Јужно подножје Ваљевских планина, Пољопривредно земљиште

Постојећа инфраструктура : Делимично опремљена

Подаци о објекту и локацији:

Тип објекта – Слободностојећи

Врста радова: Нова градња

Класа и категорија: Б, 111 012 – Стамбена зграда са једним станом

Назив просторног односно урбанистичког плана: Просторни план јединице локалне самоуправе Косјерић

Место: Село Росићи, општина Косјерић

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина: Кат. парцела број 122/2 КО Росићи

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру: кат. парцеле број 122/2 и 123 КО Росићи

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: Кат. парцела број 123 и 124 КО Росићи

Прикључци на инфраструктуру

Електроенергетска дистрибутивна мрежа: 34.5 kW, трајни, трофазно бројило, чврста горива, 1 мерни уређај-17.25 kW

Друга инфраструктура

Прикључак на вод. мрежу: Прикључак на бунарску воду

Прикључак на калализациону мрежу: Прикључак на непропусну септичку јаму

Основни подаци о објекту и локацији

Димензије објекта

Укупна површина парцеле: 13 388 м²

Укупна БРГП надземно стамбеног објекта: 343.41 м²

Укупна БРУТО изграђена површина стамбеног објекта: 482.12 м²

Укупна НЕТО површина стамбеног објекта: 375.86 м²

Површина приземља стамбеног објекта: 199.49 м²

Површина земљишта под објектом/заузетост: 199.49 м²

Спратност (надземних и подземних етажа): По +П+Пк

Висина објекта (слеме,стреха) према локацијским условима, у односу на нулту коту терена: слеме 12.00 м, стреха 4.47 м

Апсолутна висинска кота (слеме,стреха) према локацијским условима: слеме 620.48 м, стреха 612.95 м

Спратна висина: 330 цм

Број функционалних јединица /број станова: 1

Број паркинг места: 9

Материјализација објекта:

Материјализација фасаде: дрво/камен

Нагиб крова: 49°

Материјализација крова: шиндра цреп

Процент зелених површина: 97.20 %

Индекс заузетости: 5.52%

Индекс изграђености: 0,14

ПЛАНСКИ ДЕО

Просторни план јединице локалне самоуправе Косјерић („Службени лист Општине Косјерић“ број 7/11. од 06.октобра 2011. Године)

Услови за уређење туристичких и рекреативно-спортских зона

Највећи дозвољени урбанистички параметри по зонама изградње је у појединим туристичким центрима:

Сеоске зоне

- најмање дозвољене површине грађевинских парцела су 600м²;
- највећи дозвољени индекс заузетости је 35%
- највећи дозвољени индекс изграђености је 1,0
- обавезно обезбеђења потребних паркинг места на парцели
- највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта у сеоским насељима је:
- у стамбеним зонама ретких густина (руралног типа) до П+1+Пк
- најмања ширина фронта грађевинске парцеле је 15–25м², за брдска сеоска насеља површина парцеле може бити мања и за 25% од наведених вредности;
- приступ на кат. парцелу број 122/2 КО Росићи је индиректан, са кат. парцеле број 1464 КО Росићи – некатегорисани општински пут, преко катастарских парцела које нису у власништву инвеститора.
- 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 6м;
- 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.);

у 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 грађења објекта

Идејно решење: Број техничке документације ИДР-14-2021, Београд, новембар 2021

Пројектант – Архитектонски атеље Сава Ристић пр, ул. Војводе Степе 343, 11000 Београд

Одговорно лице пројектанта: Сава Ристић, дипл. инж. арх

Главни пројектант : Сава Ристић, дипл. инж. арх

Број лиценце: 300 Ц675 05

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 9906/3 -2022 ЕХ од 25. 01. 2022. године

Број из ЛКРМ: 71

2. Електродистрибуција Србије

Огранак Електродистрибуција Ужице, Момчила Тешића бр.13,Ужице

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број 8М.1.0.0-Д-09.18.-9006 - 22 од 26. 01. 2022. године

Уговор број 8М.1.0.0-Д-09.18.-9006 -22-UGP од 26. 01. 2022. године

Напомена: Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. 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.

Документа прибављена од Републичког геодетског завода:

Одељење за катастар водова Ужице, Југ Богданова бр.1:

Уверење број 956-307-79/2022 од 06. 01. 2021. године, pdf.

Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић

Копија плана број 952-04-143-194/2022 од 10. 01. 2022. године за кат.парцелу број 122/2 КО Росићи pdf. и 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:

Да би се обезбедио приступ на кат. парцелу број 122/2 КО Росићи и тако оставарио пешачко – колски приступ на јавну саобраћајну површину потребно је конституисање права трајне службености пролаза.

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-одлука 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:

На издате локацијске услове подносилац захтева може поднети приговор надлежном општинском већу преко првостепеног органа, у року од

три дана од дана достављања,

Саставни део локацијских услова су:

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:

Подносноцу захтева;

Имаоцима јавних овлашћења;

Обрадила

Ивана Ликић дипл.пр.планер

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
МИЛОМИР ЈОВАНОВИЋ