

Република Србија

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

**Број предмета:** ROP-KOS-9692-LOC-3/2022

**Заводни број:** 353-35/2022

**Датум:** 20. 04. 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 Александра Бошњака из Субјела, Субјел бб, ЈМБГ 0305990190009, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 171 КО Субјел, поднетом преко пуномоћника Катарине Новаковић из Ваљева, ул. Владике Николаја бр. 15, ЈМБГ 2309966775023, 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), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр.115/2020) у складу са Просторним планом јединице локалне самоуправе општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић”, број 7/11) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I За изградњу стамбеног објекта на кат. парцели број 171 КО Субјел**

**Категорија објекта:** А - Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће - до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк(Пс)

**Класификациони број:** 111011

**II Подаци о локацији преузети из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 18. 03. 2022. године**

Катастарска парцела број 171 налази се у месту Субјел у КО Субјел, потес Оштри врх. Уписана је у лист непокретности број 319, у површини од 0.2317 ха. По култури и класи кат. парцела је шума 4. класе, а према врсти земљишта је шумско земљиште.

**III Основна намена површина и подела на зоне према Просторном плану јединице локалне самоуправе општине Косјерић**

Шематски приказ уређења насеља Субјел – једнопородично становање

#### IV ПЛАНСКИ ДЕО

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

#### Општа правила грађења за типичне целине и зоне становања

#### У сеоским стамбеним зонама, дефинисаним правилима уређења, важе следећа правила:

-степен заузетости дефинише се за стамбени део минимум 0.25, максимум 0.40, а за економски део минимум 0.20 и 0.70.

- индекс изграђености у сеоским зонама дефинише се за стамбени део максимум 0.6, а за економски део 1.2.

-најмања парцела у зависности од врсте сеоског домаћинства:

за непољопривредно 400-600м<sup>2</sup>,

за мешовито 600-1200м<sup>2</sup> (оптимално 800м<sup>2</sup>) и

пољопривредно 1200-2000м<sup>2</sup>;

-најмања ширина фронта грађевинске парцеле је 15–25м<sup>2</sup>, за брдска сеоска насеља површина парцеле може бити мања и за 25% од наведених вредности;

-приступ на парцелу је са општинског пута Субјел - Околишта - кат. парцела број 1037 КО Субјел

-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, спремишта, 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);

## **V ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА**

### **Главна свеска - Општи подаци о објекту и локацији**

Тип објекта – Слободностојећи објекат

Врста радова: Изградња стамбеног објекта

Категорија објекта и класификациона ознака: А, 111011

Учешће у укупној површини објекта (%):100 %

Назив просторног односно урбанистичког плана: Просторни план јединице локалне самоуправе општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић”, број 7/11 )

Место:Субјел, Косјерић

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина: Кат. парцела број 171 КО Субјел

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарских општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: Са некатегорисаног општинског пута – кат. парцела број 1037 КО Субјел

### **Прикључци на инфраструктуру:**

Инвеститор се изјаснио да му за функционисање објекта није потребна испорука ел. енергије,као и тел. инсталације

Друга инфраструктура

Прикључак на водовод: Алтернативни начин из сопствених извора

Прикључак на канализацију: Водонепропусна септичка јама

### **ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ**

Укупна површина парцеле/парцела: 2317 м<sup>2</sup>

Укупна БРГП надземно: 24,44 м<sup>2</sup>

Укупна БРУТО изграђена површина: 24,44м<sup>2</sup>

Укупна НЕТО површина: 21,82м<sup>2</sup>

Површина приземља: 16,00м<sup>2</sup>

Површина земљишта под објектом/заузетост: 16,00м<sup>2</sup> (0.6905%)

Спратност (надземних и подземних етажа): Приземље + поткровље

Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) (од коте 0,00 до слемена): 610цм

Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др): (кота пода): 615,90

Спратна висина: Светла висина приземља 229цм + поткровља 206 цм

Број функционалних јединица: 1

Број паркинг места: 1

Материјализација фасаде: дрвена облога + растер од дрвених стубова

Оријентација слемена: северозапад - југоисток

Нагиб крова: 60° и 19°

Материјализација крова: Раван лим са фалцом

Индекс заузетости: 0,6905 % (16,00м<sup>2</sup>)

Индекс изграђености: 0.0105 (24,44м<sup>2</sup>)

**Идејно решење:** Број техничке документације ИДР-48/22, Ваљево, Март, 2022.год

**Пројектант:** „АМГ-ИНЖЕЊЕРИНГ“, ул. Бело поље бб, Ваљево

**Одговорно лице пројектанта:** Милован Павловић дипл. инж. грађ.

**Главни пројектант:** Катарина Новаковић дипл.инж.арх.

**Број лиценце:** 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

**VI Услови ималаца јавних овлашћења за укрштање и паралелно вођење, који су саставни део локацијских услова**

**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 161231/ 3-2022 ДР од 19. 04. 2022. године , Број из ЛКРМ: 71

**„Електродистрибуција Србије“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, ул. Момчила Тешића бр. 13, Ужице**

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број **8М.1.0.0-Д-09.18.-165130-22 од 18. 04. 2022. године**

**Документација прибављена од Републичког геодетског завода**

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

Уверење број **956-307-8749/2022 од 12. 04. 2022. године**

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

Копија плана број **952-04-143-7778/2022 од 13. 04. 2022. године** за кат.парцелу број 171 КО Субјел

**VII 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 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 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 ускладу са Одлуком о локалним административним таксама („Службени лист општина Косјерић“ број 2/10 од 2. фебруара 2010.)

### **VIII Поука о правном средству:**

Против ових услова може се 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, или електронским путем кроз централни информациони систем.

### **IX 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:**

Подносиоцу захтева;

Имаоцима јавних овлашћења;

### **Обрадила**

Ивана Ликић дипл.пр.планер

**ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ**

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

**МИЛОМИР ЈОВАНОВИЋ**

