

Република Србија

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

Број предмета: ROP-KOS-40190-LOC-1/2022

Заводни број: 353-128/2022

Датум: 06. 02. 2023. 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 Милибора Милиновића

, за издавање локацијских услова за извођење радова на изградњи породичног стамбеног објекта за потребе пољопривредног домаћинства на кат. парцели бр. 929 КО Росићи, поднетом преко пуномоћника Миленке Јанковић

, 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 породичног стамбеног објекта за потребе пољопривредног домаћинства на кат. парцели бр. 929 КО Росићи

Категорија објекта: А

Класификациони број: 111011- стамбене зграде са једним станом - Издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 м2 и П+1+Пк (ПС)

II Подаци о локацији преузети из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

Катастарска парцела број 929 налази се у месту Росићи у КО Росићи, потес Трњаци. Уписана је у лист непокретности број 458, у површини од 0.8312 ха. По култури кат. парцела је ливада 3. класе, а према врсти земљишта је пољопривредно земљиште.

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

IV ПЛАНСКА РЕГУЛАТИВА

Правила грађења за објекте за потребе пољопривредног домаћинства-салаше

За потребе пољопривредног домаћинства, на салашу дозвољена је изградња:

- породичног стамбеног објекта, стамбено-пословног и пословно стамбеног објекта породичног типа,
- помоћног објекта уз стамбени објекат (гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подрум, ограда, водонепропусна септичка јама, трафостаница и сл.),
- економског објекта (стакленик, сточна стаја, ђубриште, пољски wc и сл.),
- помоћног објекта уз економски објекат (магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације и сл.),
- пословног објекта (објекат за храну, пиће и смештај за потребе организовања туристичке понуде на салашу, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу),
- објеката/површина за спорт и рекреацију (за сопствене потребе или за потребе организовања туристичке понуде, само ако постоји и пољопривредна производња на салашу),
- складишног објекта (објекат за складиштење пољопривредних производа за сопствене потребе: поврћа, воћа, житарица, производа животињског порекла и сл.), уз обезбеђивање санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и уз неопходну инфраструктурну опремљеност парцеле. Изградња објеката за потребе пољопривредног домаћинства дозвољена је само ако постоји изграђен породични стамбени објекат или ако се траже услови за његову изградњу. Није дозвољена изградња стамбеног објекта без изградње објеката за потребе пољопривредне производње.

Минимална величина парцеле за нову изградњу за потребе пољопривредног домаћинства је 2500m^2 . Минимални степен комуналне опремљености је: приступни пут, санитарна вода из јавног водовода или сопственог бунара, водонепропусна септичка јама, обезбеђено снабдевање електричном енергијом.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,2m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0m од међне линије, изузетно и мањој, уколико се прибави сагласност суседа. Није дозвољена изградња стамбеног објекта као ни помоћног објекта уз стамбени објекат без услова за изградњу економског објекта и помоћног објекта уз економски објекат (ако исти не постоје на парцели).

Правила грађења за породични стамбени објекат, стамбено-пословни и пословно стамбени објекат породичног типа

- Није дозвољена изградња породичног стамбеног објекта, стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта породичног типа без услова за изградњу економског објекта у функцији пољопривредне производње (ако исти не постоје на парцели).
- Дозвољена је изградња више стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката породичног типа.
- Максималан габарит стамбеног објекта у основи је 200m^2 , максимална спратност објеката је П+Пк, са могућношћу изградње подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају, минимална удаљеност стамбеног објекта од суседне парцеле је 5,0m.
- Степен заузетости дефинише се за стамбени део максимум 0.40

- Приступ на кат. парцелу број 929 КО Росићи је са некатегорисаног општинског пута – кат. парцела број 927/2 КО Росићи
- Растојање грађевинске од регулационе линије за стамбени објекат је од 5.0 до 10.0м у зависности од врсте сеоског насеља и начина изградњености: у зони нових објеката мин. у зони са преко 50% постојећих објеката прилагођено постојећим грађевинским и регулационим линијама;

Правила грађења за помоћни објекат уз стамбени објекат

- Дозвољена је изградња следећих помоћних објеката уз стамбени објекат: гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подруми, оgrade, водонепропусне септичке јаме и сл.
- Није дозвољена изградња помоћног објекта уз стамбени објекат без услова за изградњу породичног стамбеног објекта (ако исти не постоје на парцели).
- Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објекат, у складу са потребама пољопривредног домаћинства.
- Габарит помоћног објекта уз стамбени објекат дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објекат је П.
- Дозвољена је изградња засебног објекта-подрума, који може бити укопан или полуукопан, уколико то хидролошки услови дозвољавају.
- Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта и суседне парцеле је 5,0m.
- Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално до 2,2m. Ограда и стубови оgrade се постављају на удаљености од минимум 1,0m од међне линије.
- Водонепропусна бетонска септичка јама гради се на минимално 3,0m од свих објеката и од границе суседне парцеле.
- Трафостанице 20/0,4kV могу бити стубне, зидане или монтажно- бетонске (МБТС), уз обезбеђивање мин. удаљеност 3,0 m од осталих објеката.

Правила грађења за економске објекте

- Дозвољена је изградња следећих економских објеката: стаје, ђубришта, пољски wc, стакленици, пластеници, објекти намењени ратарској, повртарској, воћарско-виноградској, рибњачкој, сточарској и осталим видовима пољопривредне производње, као што су гајење пужева, печурака и цвећа и сл.).
- Није дозвољена изградња економског објекта без услова за изградњу породичног стамбеног објекта (ако исти не постоје на парцели).
- Дозвољена је изградња више економских објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства.
- Габарит економског објекта дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност економског објекта је П.
- Минимална удаљеност економског објекта од породичног стамбеног објекта је 20,0 m а од суседне парцеле минимална удаљеност је 10,0m.
- Минимална удаљеност економског објекта: стаје, ђубришта, пољског wc, од бунара је 25,0m.

Правила грађења за помоћни објекат уз економски објекат

- Дозвољена је изградња следећих помоћних објеката уз економски објекат: магацин хране за животиње, магацин пољопривредних производа, шупа за смештај пољопривредне механизације и сл.
- Дозвољена је изградња више помоћних објеката, у складу са потребама пољопривредног домаћинства.
- Габарит помоћног објекта дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност помоћног објекта је П+Пк.
- Минимална удаљеност помоћног објекта од породичног стамбеног објекта је 6,0m а од суседне парцеле минимална удаљеност је 5,0m.
- Трафостанице 20/0,4kV могу бити стубне, зидане или монтажно- бетонске (МБТС), уз обезбеђивање мин. удаљеност 3,0 m од осталих објеката

V Опис идејног решења

Општи подаци о планираном објекту и локацији

Тип објекта: слободностојећи објекат

Врста радова: нова градња

Категорија објекта: „А“

Класификација појединих делова објекта: 111011 – Стамбене зграде са два стана. Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће.

Учешће у укупној површини објекта (%): 100,00 %

Назив просторног односно урбанистичког плана: Просторни план локалне самоуправе Косјерић“ („Службени лист Општине Косјерић, број 7/2011).

Место градње: Росићи, Општина Косјерић.

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина: кат. парцела број 929 КО Росићи, Општина Косјерић.

Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру: кп 929 КО Росићи, Општина Косјерић и кп 927/2 КО Росићи, Општина Косјерић (матична парцела и некатегорисани пут).

Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: кп 927/2 КО Росићи, Општина Косјерић (некатегорисани пут).

Прикључци на инфраструктуру

Електроенергетска дистрибутивна мрежа

Укупан капацитет: 17,25 kW.

Врста прикључка: трајни прикључак

Врста мерног уређаја: трофазно бројило

Начин грејања: систем сопственог грејања на чврсто гориво (пелет)

потребни енергетски капацитети за различите намене:

укупно 1 функционална јединица на парцели, са следећим подацима:

- 1 функционална јединица, коју чини 1 стан.

потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу: нема

подаци о електричним прикључцима постојећих објеката на парцели: нема постојећих објеката на парцели.

нетипични електрични потрошачи: нема

потреба за већом поузданошћу и сигурности у испоруци ел. енергије: нема

Друга инфраструктура

прикључак на санитарну водоводну мрежу: предвиђен нови прикључак на локални сеоски водовод

прикључак на фекалну канализациону мрежу: предвиђен нови прикључак на сопствену водо - непропусну септичку јаму на матичној парцели

прикључак на кишну канализациону мрежу: интерно прихватање атмосферичке воде на парцели.

прикључак на јавну саобраћајницу: директан на кп 927/2 КО Росићи, Косјерић (некатегорисани пут).

Основни подаци о објекту и локацији

Површина катастарске парцеле / парцела: 8312 м² - > мин. 2500 м²

Грађевински део кп (стамбено двориште): 400 м²., неграђев. део кп (пољопривредно земљиште) 7912 м²

Новопроектовани објекат (зграда 1): површина под објектом (хориз. пројекција): 101,00 м² - < макс. 200 м²

БРУТО површина објекта: 138,00 м²

БРГП површина објекта: 101,00 м²

НЕТО површина објекта: 116,96 м²

КОРИСНА површина објекта: 101,53 м²

Кота јавног / приступног пута (некатегорисани пут на кп 927/2 КО Росићи): +0,10 м / 520,10 мнв

Нулта кота (испреди гараже у Су): -2,10 м / 517,90 мнв

Кота најнижег терена испреди објекта (ка путу): -2,10 м / 517,90 мнв

Кота готовог пода сутерена: -2,00 м / 518,00 мнв

Кота готовог пода приземља (под денивелисан за 0,80 м): +0,00 м/ 520,00 мнв +0,80 м/ 520,80 мнв

Спратност (надземних и подземних етажа): Су+П < макс. П+Пк

Висина венца (нулта кота – фасадни венац): 5,55 м

Висина објекта (нулта кота – слеме): 8,55 м

Релативна висина објекта (венца, слеме, повучени спрат и др): мерено од кгп Пр=+0,00 м: венац: 3,45 м; слеме: 6,45 м

Апсолутна висинска кота (венца, слеме, повучени спрат и др.): венац: 523,45 мнв; слеме: 526,45 мнв

Спратна висина (по етажама): Су: 2,80 м; Пр: 2,75 м

Хоризонтална пројекција дужине кровне стрехе: 0,80 м

Број функционалних јединица / број станова: 1 јединица / 1 стан

Број паркинг места: (норматив 1 ПМ / 1 стан): 1 ПМ у гаражи

Материјализација фасаде: Пр: акрилни премаз; Су: кулирпласт; сокла: кулирпласт

Оријентација слемена: ЈЗ – СИ

Нагиб кровних равни: 30° и 37°

Материјализација крова: Цреп

% зелених површина: > 95 % > мин. /

Индекс заузетости (Из): за површину под објектом 101,00 м²: 1,22 % < макс. 40 %

Индекс изграђености (Ии) за БРГП 138,00 м²: 0,0166 < макс. /

Друге карактеристике објекта: Нема

Идејно решење: Број техничке документације 0–ИДР–2022–12–1, Ужице, децембар 2022. године

Пројектант: Политехнички биро за пројектовање и просторно планирање, Политбиро доо Ужице, Београдска 31

Одговорно лице пројектанта: Јанковић Миленка

Главни пројектант: Јанковић З. Миленка, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 7216 04

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 пројектовање и прикључење, укрштање и паралелно вођење, који су саставни део локацијских услова

- Телеком Србија” ад, Београд, Таковска бр.2, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, Ужице, Југ Богданова бр.1

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број 1195/ 1 -2023 ЕХ од 04. 01. 2023. године , Број из ЛКРМ: 71

Напомена: За сва техничка питања везано за телекомуникациону инфраструктуру и прикључење, обратити се на бр.тел. 031-783553, за приступну мрежу у Косјерићу.

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

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење број 2460800-D-09.18.-557713-22 од 16. 01. 2023. године

Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2460800-D-09.18.-557713-22-UGP од 16. 01. 2023. године

Напомена: Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. По захтеву надлежног органа Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд издаје одобрење које је извршно 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.

Прикључење објекта на ДСЕЕ се врши након измирења финансијских обавеза дефинисаних Уговором о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ , завршетка изградње прикључка и достављања комплетне документације потребне за прикључење.

Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола за прикључак на име

2. Употребна дозвола или потврда овлашеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз)

овлашене организације о исправности инсталације;

3. Уговор о снабдевању електричном енергијом;

4. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Решити имовинско правне односе и доставити писане сагласности власника парцела ради преласка надземног напојног вода преко парцеле 699/2, 699/1, 927/2 и места прикључка на постојећи стуб на парцели 699/3 све КО Росићи.

VII Документација прибављена од Републичког геодетског завода

Република Србија, Републички геодетски завод, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице, Југ Богданова бр.1

Уверење број 956-307-29899/2022 од 19. 12. 2022. године

Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић

Копија плана број 952-04-143-26295/2022 од 20. 12. 2022. године за кат.парцелу број 929 КО Росићи (pdf. и dwg.)

VIII 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.

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.)

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;

X 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, у року од три дана од дана достављања.

Доставити:

Подносиоцу захтева преко пуномоћника;

Имаоцима јавних овлашћења;

Обрадила

Ивана Ликић дпп

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА

МИЛОМИР ЈОВАНОВИЋ

