

Република Србија

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

Број предмета: ROP-KOS-16252-LOC-1/2023

Заводни број: 353-54/2023

Датум: 18. 07. 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 Божа Мишикића, за издавање локацијских услова за извођење радова на изградњи пољопривредног објекта за чување и узгој пољопривредних производа на катастарској парцели број 445 КО Мушићи, поднетом преко пуномоћника Агенције за пројектовање „Art Home Iva“ Ивањица,

, чије је овлашћено лице Богдан Главинић 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 пољопривредног објекта за чување и узгој пољопривредних производа на катастарској парцели број 445 КО Мушићи

Категорија објекта: Б

Класификациони број и учешће у укупној површини објекта(%): 127122 - Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр. складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др. , 100%

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

Катастарска парцела број 445 налази се у месту Мушићи у КО Мушићи, потес Чолаковина. Уписана је у лист непокретности број 71, у површини од 2.2601 ха. По култури кат. парцела је њива 6. класе, а према врсти земљишта је пољопривредно земљиште.

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

Шематски приказ уређења насеља Мушићи

IV ПЛАНСКА РЕГУЛАТИВА

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

Планска регулатива – правила грађења

Правила грађења за помоћни објект уз стамбени објект

- Дозвољена је изградња следећих помоћних објеката уз стамбени објект: гаража за путничко возило, остава хране за сопствене потребе, сушница, пушница, подруми, ограде, водонепропусне септичке јаме и сл.
- Није дозвољена изградња помоћног објекта уз стамбени објект без услова за изградњу породичног стамбеног објекта (ако исти не постоје на парцели).
- Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз стамбени објект, у складу са потребама пољопривредног домаћинства.
- Габарит помоћног објекта уз стамбени објект дефинише се урбанистичким условима у складу са његовом наменом.
- Максимална спратност помоћног објекта уз стамбени објект је II.
- 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 ограде 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 монтажано- 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-виноградарској, 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,односно пословног објекта је 20,0m 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.

V Опис идејног решења

Општи подаци о планираном објекту и локацији

Тип објекта: слободностојећи објекат

Категорија објекта: Б

Класификација појединих делова објекта: 127122–Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр. складишта за пољопривредне производе, амбари,, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др.)

Учешће у укупној површини објекта (%):100%

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

Место градње: Чолаковина бб, Косјерић

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина: кат. парцела број 445 КО Мушићи

Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру:

Електроинсталације – прикључак на јавну мрежу – у зависности од издатих услови ЕПС-а за к.п. 455 КО Мушићи

Водовод – индивидуални прикључак

Канализација – санитарна септичка јама на предметној парцели власника

Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: Индиректан прикључак на некатегорисани пут означен као к.п. 1839 КО Мушићи преко к.п. 449, 450,451 и 452 КО Мушићи (све парцеле у власништву инвеститора)

Прикључци на инфраструктуру

Електроенергетска дистрибутивна мрежа

Укупни капацитет прикључак на јавну мрежу – према условима ЕПС-а, предвиђена снага електричне енергије за објекат је 140 kW

Врста прикључка Трајни

Врста мерног уређаја трофазно бројило

Начин грејања: не греје се

Потребни енергетски капацитети за заједничку потрошњу (разврстано по улазима) – Приземље - улаз 1 – предвиђена снага 140 kW

Подаци о прикључцима постојећих објеката на парцели/парцелама - нема постојећих прикључака

Нетипични потрошачи - не

Потреба за већом поузданошћу и сигурношћу у испоруци електричне енергије - не

Друга инфраструктура:

Водовод и канализација

Прикључак на инсталације водовода и канализације

Водовод – индивидуални

Канализација – санитарна септичка јама на предметној парцели инвеститора

Прикључак на ТК мрежу

Телекомуникациона мрежа: у свему према условима од надлежног предузећа за телекомуникације

Основни подаци о објекту и локацији

Укупна површина парцеле/парцела: 22601 m²

Укупна БРГП надземно: 510,75 m²

Укупна БРУТО изграђена површина: 687,71 m²

Укупна НЕТО површина: 650,12 m²

- површина сутерена: 157,04 m²

- површина приземља: 493,08 m²

Површина земљишта под објектом/заузетост: 510,75 m²

Спратност (надземних и подземних етажа): Сутерен + II приземље

Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.): 6,83 m

Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.): 700,80 m

Спратна висина сутерена: 4,20 m

Спратна висина поткровља: 4,80 m

Број функционалних јединица/број станова: Објекат садржи једну оперативну јединицу која је распоређена на две етаже сутерен и приземље

Број паркинг места: 10 - у оквиру парцеле

Материјализација фасаде: Фасадни панел

Оријентација слемена: Северозапад-југоисток

Нагиб крова: 12,28⁰

Материјализација крова: Кровни ПИР панели

Процент зелених површина: 97,74 %

Индекс заузетости: 2,26 %

Индекс изграђености: 0,02

Идејно решење: Број техничке документације 02-53/2023, Ивањица, мај 2023. год.

Пројектант: Агенција за пројектовање "Art Home Iva", Јаворска 27, Ивањица

Одговорно лице пројектанта: Богдан Главинић

Главни пројектант: Миљко Главинић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 300 2026 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 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 **264712/3 -2023 од 20. 06. 2023. године** , Број из ЛКРМ: 71

Напомена: За сва питања везано за телекомуникациону инфраструктуру и прикључење будућег објекта на телекомуникациону инфраструктуру 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.-274644-23 од 03. 07. 2023. године**

Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број **2540400-D-09.18.-274644-23-UGP од 03. 07. 2023. године**

Напомена: На основу увида у Идејно решење бр. 02-53/2023 од 05.2023, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова .

- Потребно је обезбедити локацију за будућу СТС 10/0,4кВ, на граници парцеле к.п. 1839 КО Мушићи (Некатегорисани пут) и прилазног пута за објекат.

- Потребно је изградити СТС 10/0,4кВ, снаге 250кВА (са трансформатором 160 кВА), и напојни вод 10 кВ на бетонским стубовима изолованим самоносивим кабловским снопом 10 кВ пресека 50 мм² или алуминијум-челичним проводницима пресека 50 мм², дужине око 1100 метара од трафостанице 10/0,4кВ Мушићи до предметне локације.

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Ужице, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра, за потребе изградње напојног вода за објекат који се гради.

1. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетскаинфраструктура на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је након

издавања локацијских услова, а пре издавања грађевинске дозволе:

Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења "Електродистрибуција Србије " д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице и инвеститора или јединице локалне самоуправе за потребе опремања будуће СТС 10/0,4кV и напојног вода 10 кV.

или

2. Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења " Електродистрибуција Србије Огранак Електродистрибуција Ужице " д.о.о. Београд, и то будуће СБТS 10/0,4kV и напојног вода 10 kV.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка: Решити имовинско-правне односе.

Закључити уговор о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

Захтев за прикључење упућује надлежни орган у име странке. Документација потребна за прикључење објекта (доставља надлежни орган уз Захтев за прикључење):

1. Употребна дозвола за прикључак на име
2. Употребна дозвола или потврда овлашћеног извођача радова да електрична инсталација објекта испуњава техничке и друге прописане услове са извештајем (стручни налаз) овлашћене организације о исправности инсталације;
3. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
4. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност;

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.

Додатни услови за прикључење објекта на ДСЕЕ

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски 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 пријаву радова и добијања пријаве радова.

Странка се, након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Огранак Електродистрибуција Ужице ради закључивања уговора о исходавању инвестиционо-техничке документације.

- **Република Србија, Министарство унутрашњих послова сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу**

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Обавештења број **217-28-965/23** од **18.07.2023.** године

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 **956-307-14667/2023** од **08. 06. 2023.** године

Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић

Копија плана број **953-143-11909/2023** од **08. 06. 2023.** године за кат.парцелу број **445 КО Мушићи**

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).

На основу члана 8ђ став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 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, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску ипотребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.

Сходно члану 8ђ. став 9 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број72/2009, 81/2009-исправка, 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, 31/2019,37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола ili решење из члана 145 овог закона, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

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

