

Република Србија

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

Број предмета: ROP-KOS-902-LOC-1/2024

Заводни број: 353-5/2024

Датум: 19. 02. 2024. 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 Гладић Силвије, [REDACTED], [REDACTED] Гладић Ненада, [REDACTED] Гладић Славише, Ул. [REDACTED] и Гладић Драгослава, [REDACTED] за издавање локацијских услова за извођење радова на изградњи два стамбена објекта/викенд куће на катастарској парцели број 1629 КО Мионица, поднетом преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. Војводе Степе бр.12, 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, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр.87/23) у складу са Просторним планом јединице локалне самоуправе општине Косјерић („Службени лист општине Косјерић”, број 7/11) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу два стамбена објекта/викенд куће на катастарској парцели број 1629 КО Мионица

Категорија објекта: А

Класификациони број и учешће у укупној површини објекта (%):

111011 – Стамбена зграда са једним станом (објекат 01), 100%

111011 – Стамбена зграда са једним станом (објекат 02), 100%

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

Катастарска парцела број 1629 налази се у месту Мионица у КО Мионица, потес Јасик. Уписана је у лист непокретности број 50, у површини од 0.5586 ха. Према катастарској култури предметна кат. парцела је воћњак 4. класе, а према врсти земљишта је пољопривредно земљиште.

III Основна намена површина и зона према Просторном плану јединице локалне самоуправе општине Косјерић

Шематски приказ уређења насеља Мионица

IV ПЛАНСКА РЕГУЛАТИВА

Просторни план јединице локалне самоуправе Косјерић („Службени лист општине Косјерић”, број 7/11 од 06.октобра 2011. Годпрístup на предметне парцеле – директан са ине).

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 је 0,3-1,0, односно дефинише се за стамбени део максимум 0.6, а за економски део 1.2.
- највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта у сеоским насељима је:
 - у стамбеним зонама ретких густина (руралног типа) до П+1+Пк
- најмања парцела у зависности од врсте сеоског домаћинства: за непољопривредно 400-600м², за мешовито 600-1200м² (оптимално 800м²) и пољопривредно 1200-2000м²;
- најмања ширина фронта грађевинске парцеле је 15–25м², за брдска сеоска насеља површина парцеле може бити мања и за 25% од наведених вредности;
- 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;
- приступ на кат. парцелу је директан са некатегорисаног општинског пута - кат. парцела број 1626 КО Мионица
- 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.);

- уз 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.
- водоснабдевање пројектовати са локалног водовода за насеље према условима надлежног ЈКП или управљача водоводом, уколико постоје услови. У случају да нема могућности прикључка на мрежу локалног водовода, обезбедити водоснабдевање са алтернативних изворишта у складу са неопходном техничком документацијом (каптажа, бунар, др...). Санитарно – фекалне отпадне воде из објекта канализирати затвореним системом канализације и спровести до прикључка у канализациону мрежу или водонепропусну септичку јаму (двокоморна или трокоморна) уколико не постоје услови прикључка на канализациону мрежу. Водонепропусна бетонска септичка јама гради се на минимално 3,0м од свих објеката и од границе суседне парцеле, и на удаљености мањој од 10 m од корита водотока. Санитарна јама мора имати минималну запремину 8м³, мора бити изграђена од бетона, у складу са грађевинско – техничким прописима за ову врсту објеката, чији отвор мора бити затворен бетонском плочом. Уколико се санитарне отпадне воде из објекта испуштају у водонепропусну септичку јаму, исту је неопходно периодично празнити. У случају да се испуштање санитарних отпадних вода врши у септичку јаму са преливом или преко постројења за пречишћавање, потребно је обезбедити пречишћавање отпадних вода до прописаних граничних вредности емисије загађујућих материја према Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/2011 и 48/2012 и 1/2016).

Грађевински елементи објекта (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1,20м на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 0,60м (односно 0,90м) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50м (односно 2,50м); у оба случаја

укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља; и

- 1,20м на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00м, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља).

Позиционирање отворених спољних степеница

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м. Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња више објеката на парцели

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи међусобног удаљења објеката као код објеката на суседним парцелама и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Предвиђени параметри користе се за израчунавање капацитета и примењују се само на први ред парцела уз улицу. У случајевима када је парцела дубља од 50 м параметри се примењују за подручје дубине до 100 м од регулације саобраћајнице.

V Опис идејног решења

Општи подаци о планираном објекту и локацији

Тип објекта: слободностојећи објекат

Врста радова: Нова градња

Категорија објекта: А (објекат 01), А (објекат 02)

Класификација појединих делова објекта: 111011 – Стамбена зграда са једним станом (објекат 01), 111011 – Стамбена зграда са једним станом (објекат 02)

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: Мионица

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина: кат. парцеле број 1629 КО Мионица

Број катастарске парцеле / списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру: кат. парцеле број 1629 КО Мионица

Број катастарске парцеле/ списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: Директан приступ на кат. пар. број 1629 КО Мионица са некатегорисаног општинског пута - кат. парцела број 1626 КО Мионица

Прикључци на инфраструктуру

Услови са аспекта саобраћаја: Директан приступ на кат. парцелу број 1629 КО Мионица са пута који се налази на к.п.бр. 1626 КО Мионица

Електроенергетска дистрибутивна мрежа

Два нова прикључка: Потребна снага једног прикључка 11,04 kW (16A)

Укупно 2x11.04kW (2x16A)

Врсте мерног уређења: трофазно двотарифно мерење, трајни прикључци.

Водоводна мрежа: Бунар

Фекална канализациона мрежа: Сопствена септичка јама

Начин грејања: Котао на пелет

Основни подаци о објекту и локацији

Укупна површина парцеле/парцела: к.п. бр. 1629 К.О. Мионица – 5586 м²

укупна БРГП надземно:

Објекат 1: 74.90 м²

Објекат 2: 74.90 м²

Укупно: 149.80 м²

Укупна БРУТО изграђена површина:

Објекат 1: 74.90 м²

Објекат 2: 74.90 м²

Укупно: 149.80 м²

Укупна НЕТО површина:

Објекат 1: 42.08 м²

Објекат 2: 42.08 м²

Укупно: 84.16 м²

Површина приземља (брото):

Објекат 1: 43.41 м²

Објекат 2: 43.41 м²

Укупно: 86.82 м²

Површина земљишта под објектом / заузетост:

Објекат 1: 43.41 м²

Објекат 2: 43.41 м²

Укупно: 86.82 м²

Спратност (надземних и подземних етажа):

објекат 01 – П + Г

објекат 02 – П + Г

Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:

објекат 01 – 5.74 м

објекат 02 – 5.74 м

Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:

објекат 01 – 691.39 м

објекат 02 – 691.09 м

Светла висина:

Објекат 01:

приземље: 2.22 м

галерија: 1.94 – 2.95 м

Објекат 02:

приземље: 2.22 м

галерија: 1.94 – 2.95 м

Број функционалних јединица/број станова:

Објекат 01: 1 стамбена јединица

Објекат 02: 1 стамбена јединица

Број паркинг места: 2

Материјализација фасаде:

Објекат 01: Демит фасада

Објекат 02: Демит фасада

Оријентација слемена:

Објекат 01: југоисток – северозапад

Објекат 02: југоисток – северозапад

Нагиб крова:

Објекат 01– 26° и 19°

Објекат 02– 26° и 19°

Материјализација крова: Објекат 02: цреп и ТР лим

Објекат 02: цреп и ТР лим

Процент зелених површина: 92.50 %

Индекс заузетости: 1.55 %

Индекс изграђености: 0.027

Идејно решење: Број техничке документације 05/2024-ИДР, Пожега, јнуар 2024. год.

Пројектант: „WORKROOM“, Војводе Степе бр.12, Пожега

Одговорно лице пројектанта: Ђорђе Павловић

Главни пројектант: Ђорђе Павловић, м.и.а

Број лиценце: 300 А00876 19

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 44614/2-2024 ЕХ од 09.02.2024. год. 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 за пројектовање и прикључење број 2541200-D-09.18.-44746-24 од 07.02.2024. год.

Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2541200-D-09.18.-44746-24-UGP од 07.02.2024. год.

Напомена:

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

1. 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;
2. Уговор о снабдевању електричном енергијом;
3. Доказ да су за место примопредаје регулисани приступ систему и балансна одговорност.

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 956-307-1470/2024 од 29. 01. 2024. године

- Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић

Копија катастарског плана број од 952-04-143-1396/2024 од 26. 01. 2024. године

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.

•Обавезан, саставни део Пројекта за грађевинску дозволу је и пројекат септичке јаме.

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.

Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

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, 52/2021 и 62/2023), 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 и употребну 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“, 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, 52/2021 и 62/2023), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска

дозвола или 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, у целости, у истоветној и идентичној садржини (са свим припадајућим ситуационим плановима);

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;

**ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
МИЛОМИР ЈОВАНОВИЋ**