



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

ROP-KOS-32196-LOC-1/2019

Број: 353-69/2019

08.11.2019.године

КОСЈЕРИЋ

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално – стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Косјерић, ул.Олге Грбић бр.10, Косјерић, поступајући по захтеву Марије и Драгана Тодоровић за издавање локацијских услова за доградњу постојећег пословног објекта – технички преглед возила, поднетом преко пуномоћника Биро за пројектовање "Вали пројект" из Ужица, ул. Жупана Брајана бр. 2, Матични број правног лица 64322745, ПИБ 109639508 на основу чланова 8 њ, 53а – 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 – одлука УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 - одлука УС, 50 од 7. јуна 2013 - одлука УС98 од 8. новембра 2013 - одлука УС, 132 од 9. децембра 2014.,83/2018 и 31/2019 и 37/2019 – др.закон), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019) и Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

чиме су утврђене могућности и ограничења за доградњу постојећег пословног објекта – технички преглед возила, услови за уређење простора, израду пројекта и извођење радова на катастарској парцели број 25/5, у КО Варош Којерић, према датим условима

#### **Основи за израду пројектне документације:**

##### **Правни основ:**

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 – одлука УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 - одлука УС, 50 од 7. јуна 2013 - одлука УС98 од 8. новембра 2013 - одлука УС, 132 од 9. децембра 2014.,83/2018 и 31/2019 и 37/2019 – др.закон)

Правилник о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019)

Уредба о локацијским условима („Службени гласник РС” бр. 35/2015, 114/2015, 117/2017)

##### **Плански основ :**

План генералне регулације града Косјерић („Службени лист општине Косјерић“, број 3/2012 од 24. априла 2012. године);

##### **Подаци о подносиоцима захтева:**

Име и презиме : Марија и Драган Тодоровић

Адреса :

ЈМБГ:

**Подаци о локацији :**

<b>Место : Косјерић</b>		<b>К.О. Варош Косјерић</b>			
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Потес</b>	<b>Кат. пар.</b>	<b>Лист неп.</b>	<b>Кат. култ. и класа</b>	<b>Површина</b>	<b>Врста земљишта :</b>
Војничка	Број 25/5	Број 1766	Земљиште под зградом/објектом	0.1612 ха	Остало грађ. земљиште у својини

Намена површина према важећем плану :	Пословање и становање
Зона према важећем плану :	III – 3 – Радна зона
	III - Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист општине Косјерић“ број 2/15 од 31.03.2015. године)
Постојећа инфраструктура :	Опремљена

**Подаци из Идејног решења о планираном објекту / радовима:**

Врста радова:	Нова градња- Доградња
Врста објекта:	Слободностојећи
Категорија објекта, Класиф. број,	Б, 123001
	100 %
Учешће у укупној површини објекта:	
Укупна БРГП надземно:	224.25 м <sup>2</sup>
Укупна БРУТО изграђена површина:	224.25 м <sup>2</sup>
Укупна НЕТО површина:	193.57 м <sup>2</sup>
Површина приземља:	224.5 м <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом/заузетост:	224.5 м <sup>2</sup>
Спратнос (надземних и подземних етажа):	Пр
Спратна висина :	470 цм
Апсолутна висинска кота ( слеме) према локацијским условима:	421.05 м
Број функционалних јединица:	1
Број паркинг места:	У оквиру парцеле – технички преглед возила
Материјализација фасаде:	Стиропор 5 цм, мрежица и лепак, бојена фасада
Оријентација слемена:	Југоисток - Северозапад
Нагиб крова:	8 °
Материјализација крова:	Дрвена решетка – Трапезни лим
Индекс заузетости:	13.93 %
Индекс изгарђености:	0.1933

**ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:**

Прикључак на санитарну водоводну мрежу:	Није потребан
Прикључак на канализациону мрежу:	Није потребан
Прикључак на електроенергетску мрежу:	Није потребан
Прикључак на телекомуникациону мрежу:	Није потребан

**Напомена:**

На постојећи објекат који има употребну дозволу дата је сагласност МУП-а Србије, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек за заштиту и спасавање у Ужицу у погледу примене мера заштите од пожара решењем

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА**

(зона III – целине III-1 и III-3)

### **Основна намена:**

Пословање

Мешовито пословање се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл, уз могућност организовања производње.

### **Могуће пратеће намене:**

Становање може бити пратећа намена у целинама III-1 и III-3, заступљеност у односу на пословање 30% : 70%. Све врсте услужних делатности, мешовитог пословања, зеленила и производне делатности.

### **Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:**

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

### **Дозвољени урбанистички параметри пословања:**

Индекс заузетости	до 60 %
-------------------	---------

Индекс изграђености земљишта износи за:

- Мешовито пословање (хале, магацини, складишта) и производне објекте максимално 0.6;
- Објекте пословања и остале комерцијалне делатности максимално 1.2;

Максимални индекс изграђености парцеле је **75%** (рачунајући све објекте високоградње и интерне саобраћајнице, платое, паркинге и друге манипулативне површине).

Процент озелењених површина	Минимално 25%
-----------------------------	---------------

Паркирање(трговине на мало)	на парцели	1ПМ/100m <sup>2</sup> простора
-----------------------------	------------	--------------------------------

### **Дозвољена спратност и висина објеката:**

Највећа дозвољена спратност за производне објекте, објекте мешовитог пословања (магацине и сл.) и помоћне објекте износи П+0.

Максимална спратност објеката мешовитог пословања и производње је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у зависности од технолошког поступка, тако да највећа дозвољена спратност производних објеката на делу објекта са администрацијом износи до П+1.

Максимална спратност објеката пословне намене и услуга (административни део, изложбени део, пратеће функције и сл.) је П+1.

**Врста објеката с обзиром на начин изградње је:**

- слободностојећи објекат

**Величина грађевинске парцеле:**

Минимална величина грађевинске парцеле пословања и услуга	.....400m <sup>2</sup>
Минимална величина грађевинске парцеле мешовитог пословања	.....600m <sup>2</sup>
Минимална величина грађевинске парцеле производње	.....800m <sup>2</sup>

Максимална величина грађевинске парцеле зависи од врсте производње, капацитета, технологије и других чинилаца.

**Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):**

- за објекте пословања и услуга ..... 18 m
- за објекте мешовитог пословања.....20m
- за објекте производње .....25m

**Грађевинска линија:**

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним Планом генералне регулације града Косјерић, и то у односу на државни пут ИБ реда 10.0 m, а у односу на планом предвиђену саобраћајницу 5.0 m. У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила. Приступ објекту је са планом предвиђене саобраћајнице.

**Положај објеката на грађевинској парцели:**

Растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4m.

**Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи 4,0 m.**

**Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели:**

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

### **Услови за изградњу других објеката на парцели:**

Уз објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, Могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0 и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

### **Паркирање:**

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 200m<sup>2</sup> коросног простора код магацинских објеката, а у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун индекс искоришћености односно заузетости парцеле.

### **Ограђивање:**

Грађевинске парцела се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

### **Зеленило:**

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Слободне површине у оквиру мешовитог пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално 30% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног матерјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

### **Фазност изградње:**

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

### **Услови грађења објекта :**

Етапност грађења:

Објекат је функционална целина

Идејно решење:

Број 7 НГ/2019, Ужице, октобар 2019. године

Пројектант: Биро за пројектовање “ Вали Пројект“, Ужице, Зоран Обреновић пр.

Одговорно лице пројектанта: Зоран Обреновић

Главни пројектант: Зоран Обреновић дипл.инж.грађ.

Број лиценце: 311 А 989 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 за пројектовање, који су саставни део локацијских услова :**

Електропривреда Србије „ЕПС  
Дистрибуција“ доо Београд,  
ОДС-Огранак дистрибуција  
Ужице - Момчила Тешића бр.13

**У свему према условима број 8М.1.0.0.-Д-09.18.-343361-19 од 08.11.2019.године**

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

РГЗ Одељење за катастар водова Ужице, Југ Богданова бр.1  
Копија катастарског плана водова за кат. парцелу број 25/5 КО  
Варош Косјерић број 956-01-307-9801/2019 од 24.10.2019.  
год.,пдф. и тиф.

Копија плана број 952-04-143-16752/2019 од 23.10.2019. за  
кат.парцелу број 25/5 КО Варош Косјерић, уписана у лист  
непокретности број 1766, пдф. и двг.

**У оквиру пројектне документације:**

1. Сеизмички услови: Предвидети заштиту за 8. Степен по МКС скали
2. Термичка заштита: Предвидети заштиту за 2. Климатску зону (-21° С)

**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 овлашћења, 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.

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).

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. став 1. и 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин 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.

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.

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.)

**Поука о правном средству:** Против ових услова подносилац захтева може изјавити приговор Општинском већу, Општине Косјерић, преко овог одељења, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

#### **Саставни део локацијских услова :**

- 1.Идејно решење – приложено уз захтев;
- 2.Копија плана, Извод из катастра водава;
- 3.Услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења;

#### **Доставити:**

Подносиоцу захтева;  
Имаоцима јавних овлашћења;

Обрадила  
Ивана Јанковић дипл.пр.планер

По овлашћењу начелника општинске  
управе број 112-70/2019 од  
21.10.2019.године  
Миломир Јовановић