



КОСЈЕРИЋ

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

ROP-KOS-10045-LOC-1/2019

Број: 353-23/2019

23.04.2019. године

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Косјерић, ул. Олге Грбић бр.10, поступајући по захтеву инвеститора "MD WAGEN" д.о.о. Косјерић, Матични број правног лица 20047674, ПИБ 103906868, Улица Субјелски пут број 5, за издавање локацијских услова за санацију и доградњу постојећег пословног објекта бр.3, поднетом преко пуномоћника Катарине Новаковић из Ваљева, ул. [ ] , 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 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), Правилника о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре („Службени гласник Републике Србије”, бр. 22/2015, 96/2016 и 120/2017), 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 санацију и доградњу постојећег пословног објекта бр. 3, услови за уређење простора, израду пројекта и извођење радова на катастарској парцели број 355 у КО Варош Косјерић, према датим условима

**Основи за израду пројектне документације:**

• **Правни основ:**

- Закон о планирању и изградњи изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018)
- Уредба о локацијским условима („Службени гласник РС” бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017);
- Правилник о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре („Службени гласник Републике Србије”, бр. 22/2015, 96/2016 и 120/2017);

• **Плански основ :**

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

**Подаци о подносиоцу захтева:**

- Пословно име : "MD WAGEN" д.о.о.
- Адреса : Субјелски пут број 5, Косјерић

• **Подаци о локацији :**

Место :	Косјерић	К.О. :		Варош Косјерић	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Површина	Кат. култ. и класа	Врста земљишта :
Субјекски пут	Број 355	Број 1767	1.0349 ха	Земљ.под зградом и другим објектом	Градско грађ.земљиште
Намена површина према плану :			Пословање и производња		
Постојећа инфраструктура :			Опремљена		

**Подаци о планираном објекту / радовима:**

Врста радова:	Санација и доградња постојећег пословног објекта бр.3 – технички преглед возила
Категорија објекта и класиф. број:	Б, 122011
Укупна БРГП надземно:	Предметна санација и доградња 147.11 м <sup>2</sup> + надстрешница 83.15 м <sup>2</sup> + постојеће 1111 м <sup>2</sup>
Укупна БРУТО изграђена површина:	Предметна санација и доградња 147.11 м <sup>2</sup> + надстрешница 83.15 м <sup>2</sup> + постојеће 1111 м <sup>2</sup>
Укупна НЕТО површина:	Предметна санација и доградња 147.11 м <sup>2</sup> + надстрешница 83.15 м <sup>2</sup>
Површина приземља:	Предметна санација и доградња 147.11 м <sup>2</sup> + надстрешница 83.15 м <sup>2</sup> + постојеће 1111 м <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом / заузетост:	Предметна санација и доградња 147.11 м <sup>2</sup> + надстрешница 83.15 м <sup>2</sup> + постојеће 1111 м <sup>2</sup>
Спратност (надземних и подземних етажа):	Приземље
Висина објекта (венац, слеме, повућени спрат и др.), од коте терена до слемена:	Приземље 475 цм Усклађена са постојећим објектом
Број функционалних јединица:	Санацијом и доградњом задршава се једна пословна функционална јединица
Материјализација фасаде:	ТР лим
Оријентација слемена:	Североисток -Југозапад
Нагиб крова:	8 степени
Материјализација крова:	ТР лим
Индекс заузетости:	12.96%
Индекс изграђености:	0.1296

**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/100 м <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 етажне 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	.....400 м <sup>2</sup>
Минимална величина грађевинске парцеле мешовитог пословања	.....600 м <sup>2</sup>
Минимална величина грађевинске парцеле производње	.....800 м <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 м
– за објекте мешовитог пословања.....	20 м
– за објекте производње	.....25 м

#### Грађевинска линија:

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним Планом генералне регулације.

У односу на планом предвиђену собраћајницу растојање износи **5 м**.

У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила.

#### **Приступ на парцелу:**

Предметна парцела бр. 355 КО Варош Косјерић на којој се планира доградња има директан излаз на Субјелски пут.

#### **Положај објеката на грађевинској парцели:**

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

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

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

#### **Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели:**

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0 м, 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 1,5 м од границе суседне парцеле.

#### **Паркирање:**

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 200 м<sup>2</sup> корисног 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.

#### **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.

**Ограђивање:**

Грађевинске парцела се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1.6 м, 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.

**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 независно од реализације наредне фазе.

**Услови грађења објекта :**

Етапност грађења:	Објекат је функционална целина
Идејно решење:	<b>Идејно решење број 9-1/2019, Ваљево, април 2019</b> <b>Пројектант – Грађевинско предузеће "Трем градња" доо Ваљево</b> <b>Одговорно лице пројектанта – Бранислав Ковачевић</b> <b>Одговорни пројектант –Катарина Новаковић дипл. инж. арх,</b> <b>Лиценца 300 2388 03</b>
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, који су саставни делови локацијских услова:**

„Телеком Србија” Предузеће за телекомуникације 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, Пријепоље, Ужице, Југ Богданова бр.1	<b>Према условима број 220423/3-2018 БТ од 01.06.2019 године</b>
Република Србија Министарство Унутрашњих Послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Ужицу Одсек за превентивну заштиту 09/32	<b>Према условима 09.31 број 217-6500/19 од 23.04.2019. године</b>

<b>Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић</b>	РГЗ Одељење за катастар водова Ужице, Југ Богданова бр.1 Уверење 956-01-505/2018 од 16.05.2018.
	Копија плана број 952-04-28/2018 од 16.05.2018. за кат.парцелу број 355 КО Варош Косјерић, уписана у лист непокретности 1767
<b>Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић</b>	Потврда број 952-04-143-5033/2019 од 22.04.2019. године

**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° C)

**Напомена: 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. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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 које 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 58. став 1. и 2. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гласник РС“, бр. 23/15, 77/15, 58/16, 96/2016, 67/2017) 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 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;

Руководилац Одељења  
Милинко Крстић

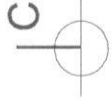
---

Република Србија  
Општина Косјерић  
К.О.Косјерић Варош

# КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

за катастаску парцелу бр. 355

P=1:500



356/1

356/3

К.П.355

950

900

## ЛЕГЕНДА :

- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ЗОНА ДОЗВОЉЕНЕ ГРАЂЕЊЕ
- ПЛАНИРАНА УЛИЦА
- ГАБАРИТ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА БРТП=111М2
- ДРВЕНЕ ФОРМЕ ЗАСАДЕ
- КАТАСТАРСКО СТАЊЕ

356/2

- ДОГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА БР.3
- ДОГРАДЊА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА БР.3-НАДСТРЕШНИЦА
- ГАБАРИТ ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА БР.3 КОЈИ СЕ САНИРА И ДОГРАЂУЈЕ

БРТП ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА БР.3 ПОСЛЕ ДОГРАДЊЕ ЈЕ:  
147.11М2+надстрешница 83.15М2  
НЕТО ПОВРШИНА ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА БР.3 ПОСЛЕ ДОГРАДЊЕ ЈЕ:  
144.66М2+надстрешница 83.15М2

ТРЕМ ГРАДЊАЧ Д.О.О.  
ГРАЂЕВИНСКО ПРЕДЈЕЗЕ  
ул.Земке Булеување бр.8  
**ВАЉЕВО**  
М.Б.20134976  
ПИБ 104287675  
е-mail: office@tremgradnja.com



Идејно решење  
Архитект  
А.Р.Косјерић

Пројекат:	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
Ознака пројекта:	ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТУРЕ
Објекат:	ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ
Локација:	Косјерић, кп.355 КО Косјерић Варош
Инвеститори:	"МД ВАГЕН"д.о.о. Косјерић, Субјелски пут 5
Одговорни пројектант:	Катарина Новаковић дипл.инж.арх.
Датум:	април 2019
Садржај:	СИТУАЦИЈА
Размера:	1:500 Број прилога: 1

873