



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

ROP-KOP-29032-LOC-1/2019

Број: 353-62/2019

17.10.2019. 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 Титан Цементаре Косјерић, доо, ул. Живојина Мишића бб., Матични број правног лица 07190425, ПИБ 101087985, за издавање локацијских услова за изградњу објекта централне гардеробе са административним садржајима и адаптацију командног центра, поднетом преко пуномоћника Мирка Росића

, 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 начину, поступку и роковима 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 изградњу објекта централне гардеробе са административним садржајима и адаптацију командног центра, израду пројекта и извођење радова на катастарској парцели број 1547 у КО Галовићи, према датим условима

#### Основи за израду пројектне документације:

• **Правни основ:**

- Закон 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, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон)
- Правилника о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019)

• **Плански основ:**

- План детаљне регулације комплекса фабрике цемента „Косјерић”, у Косјерићу (“Службени лист општине Косјерић”, број 1/07 од 30.03.2007. године)

#### Подаци о подносиоцу захтева:

Пословно име:	Титан Цементара доо
Адреса:	Живојина Мишић бб, Косјерић
Матични број правног лица:	07190425
ПИБ:	101087985

2. **Подаци о локацији :**

<b>Место : Косјерић</b>		<b>К.О. : Галовића</b>			
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Кат. култ. и класа	Површина	Врста земљишта :
Миољак	Број 1547	Број 184	Земљиште под зградом и др. објектом	13.6122 ха	Грађевинско земљиште ван гранивца ГГЗ

Подела на грађевинске зоне и целине према Плану детаљне регулације комплекса фабрике цемента „Косјерић“:	Зона 1 Подцелина 1а - производња
Намена површина према плану:	Предметна катастарска парцела налази се у оквиру грађевинског реона - остало грађевинско земљиште Подручје планиране доградње планом детаљне регулације комплекса фабрике цемента „Косјерић“ одређено је као зона градње и реконструкције
Постојећа инфраструктура :	Опремљена

**Општи подаци о објекту и локацији из Идејног решења:**

Тип објекта:	Слободностојећи
Категорија објекта и класиф. број, Ућешће у укупној површини објекта:	В, 122012 - Пословне зграде; Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе, државних тела и др, Преко 400 м <sup>2</sup> или П+2 100%,
Структура површина са билансима планираних површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Површна комплекса 28,20 ха</li> <li>•Површина под објектима (постојећи 2,07 ха и планирани 1,09 ха ) 3,16 ха (11, 20 %)</li> <li>•Слободне површине 25,04 ха (88,80%)</li> <li>•Површине за производњу 5,70 ха</li> <li>•Површине за складишта 5,20 ха</li> <li>•Површине за пратеће садржаје 0,28 ха</li> <li>•Површине намењене саобраћају 4,27 ха</li> <li>•Јавна саобраћајница - пут 0,80 ха</li> </ul>
Укупна БРГП надземно доградње:	519,37 м <sup>2</sup>
Укупна БРУТО изграђена површина доградње:	519,37 м <sup>2</sup>
Укупна НЕТО површина:	440,58 м <sup>2</sup>
Површина приземља - доградња:	266,04 м <sup>2</sup>
Површина земљишта под објектом / заузетост:	266,04 м <sup>2</sup>
Спратност (надземних и подземних етажа):	П + 1
Висина објекта (од коте терена до слемена):	8.04 м од коте +-0.00

апсолутна висинска кота:	Основа приземља на коти + 0.00 одговара 428,45 м
Спратна висина:	3,00 м - 3,70 м
Број функционалних јединица:	1
Број паркинг места:	Постојећи паркинг на улазу у комплекс са 75 +10 паркинг места
Материјализација фасаде:	Силикатно силиконски фасадни премаз
Оријентација слемена:	Раван кров - кровни венац
Материјализација крова:	Сика мембрана
Индекс заузетости:	ПРЕМА ПДР-у: •Индекс заузетости земљишта 0,11 •Мах индекс зауз. земљишта 0,30 У границама планског документа
Индекс изграђености:	ПРЕМА ПДР-у: •Индекс изграђености $k=0,15$ •Мах индекс изграђености $k=0,20$ У границама планског документа

### Подаци из планског документа

#### **Б.3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

##### **3.1. Предвиђени грађевински реон и његова подела на јавно и остало грађевинско земљиште**

Грађевинско земљиште највећим делом има статус осталог грађевинског земљишта, док статус јавног грађевинског земљишта задржава макадамски пут, тј. кат. парцела бр. 1548 КО Галовићи. Ова јавна површина, истовремено одваја комплекс фабрике цемента, односно изграђено остало грађевинско земљиште од планираних зелених површина, односно неизграђеног осталог грађевинског земљишта.

##### **3.3. Целине и подцелине одредјене планом**

У оквиру целине (зоне) бр. 1 која представља комплекс фабрике цемента, дате су подцелине:

- Производња
- Складишта
- Администрација
- Саобраћајне површине и саобраћајнице
- Заштитно зеленило

##### **3.4. Структура површина са билансима планираних површина**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| • Површна комплекса  | 28,20 ха          |
| • Површина под објектима<br>(постојећи 2,07 ха и планирани 1,09 ха ) | 3,16 ха(11, 20 %) |
| • Слободне површине  | 25,04 ха (88,80%) |
| • Површине за производњу   | 5,70 ха           |
| • Површине за складишта  | 5,20 ха           |
| • Површине за пратеће садржаје                                       | 0,28 ха           |
| • Површине намењене саобраћају                                       | 4,27 ха           |
| • Јавна саобраћајница-пут  | 0,80 ха           |

Структура и биланс површина представљају слику планираног стања изведену на основу извесног и зацртаног инвеститорског програмског концепта, односно потребе цементаре у односу на планирани временски хоризонт.

Међутим, програмска концепција плана даје могућност за проширење капацитета планираних физичких структура новом изградњом, доградњом и реконструкцијом, као и повећање површина за производњу, складиштење, пратеће садржаје и сл, а у складу са могућностима конкретног простора, хоризонталном и вертикалном регулацијом, максималним дозвољеним индексима заузетости и изграђености и другим урбанистичким параметрима дефинисаним у Правилима грађења и Правилима уређења простора

## **Б.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **4.1. Реализовани капацитети**

- |                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| • Објекти који се задржавају       | БРГП=37.736,8 м <sup>2</sup> |
| • Новопланирани производни објекти | БРГП=5.815,8 м <sup>2</sup>  |
| • Укупно на територији плана       | БРГП=43.552,6 м <sup>2</sup> |

### **4.2 Услови за изградњу**

Садржај чија се изградња дозвољава у каснијим фазама реализације плана и за које се само резервише простор нису ушли у обрачун, јер немају дефинисану намену и самим тим ни потребне нумеричке податке. Реализацијом евентуалних, доћи ће до промена наведених података и показатеља. Међутим, обзиром да цео комплекса има специфичну намену чија технологија за собом повлачи строге техничке захтеве не траба очекивати да ће будуће коришћење простора изазвати озбиљније поремећаје.

Приликом пројектовања изградње планираних садржаја, поред задовољења технолошких потреба производног процеса, посебну пажњу посветити смањењу буке и вибрација од рада опреме, као и свих загађујућих материја које би се том приликом ослободиле.

За планиране објекте урадити неопходна истраживања која ће дефинисати начин и дубину фундарања .

### **4.3. Основни урбанистички показатељи**

- |  |        |
|--|--------|
| • Индекс изграђености  | к=0,15 |
| • Индекс заузетости земљишта   | 0,11   |
| • Мах индекс изграђености  | к=0,20 |
| • Мах индекс зауз. земљ.   | 0,30   |
| • Потребан бр.паркинг места  | 160 ПМ |
| (норматив за индустрију 40 ПМ на 100 запослених)   |        |
| • Остварен број паркинг места  | 85     |
| (на паркингу испред улаза у комплекс и то : 75 ПМ за путничке аутомобиле и 30 ПМ за цистерне ) |        |

#### **4.4. Регулационо и нивелационо решење**

Хоризонтална регулација објекта је дефинисана грађевинским линијама условљеним потребним габаритом за тражени капацитет, односно технолошким концептом, а вертикална регулација са дефинисаном максималном спратношћу и висином објекта.

Нивелационим решењем је праћена конфигурација терена, чиме је омогућено прикључење на приступни пут, несметано манипулисање возила на платоу, као и гравитационо одвођење површинских вода са саобраћајних површина.

#### **4.7. Положај објеката у односу на регулационе линије и границе грађевинске парцеле**

За објекте из каснијих фаза реализације плана, за које ће накнадно бити одређене намене и капацитети, резервисани су делови територије без нумеричких обавеза, које такође зависе од будућих намена и капацитета.

#### **4.8. Максимална спратност и висина објеката**

Максималну спратност и висину објекта одредити у складу са технолошким потребама производног процеса, без предходног условљавања, обзиром на диспозицију самог комплекса и постојеће објекте који су већ у функцији.

#### **4.9. Минимална међусобна удаљеност објеката**

Избор локације планираних објеката треба извршити тако да се минимизирају транспортни путеви. Истовремено, одговарајућом диспозицијом објеката, обезбедити и довољна растојања од постојећих објеката у комплексу у складу са технолошким потребама, као и добру приступачности свим објектима, сагласно захтевима противпожарне заштите.

#### **4.10. Обликовање и материјализација**

Обликовање и материјализацију планираних садржаја спровести у складу са наменом и технолошким захтевима уз примену економичних материјала са добрим техничким карактеристикама.

#### **4.11. Услови за одржавање, обнову и реконструкцију објеката**

Инвеститор ће бити обавезан да све предвиђене мере спроведе током изградње планираних садржаја, одржава их исправне у раду, редовно контролише њихов рад, а када то буде потребно, предузима мере побољшања перформанси њиховог рада.

### **5.2. Услови за уређење и заштиту животне средине**

#### **В.3 Мере заштите животне средине**

Неопходно је реализовати следеће мере заштите животне средине:

- Пре почетка градње нових објеката потребно је урадити посебан Елаборат о уређењу градилишта и рада на градилишту, којим су обухваћене и одређене мере из домена заштите животне средине,
- Радове изводити према техничкој документацији на основу које је издато одобрење за градњу, а посебно поштовати пројектима предвиђене услове заштите животне средине,

- Инвеститор и извођач радова ће пратити земљане радове и обавезно их зауставити уколико се открију археолошки остаци или палеонтолошка природна добра и обавестити, зависно од врсте налаза, Завод за заштиту споменика културе Краљево или Завод за заштиту природе Србије,
- Након изградње, вишак материјала из ископа и отпадни грађевински материјал однети са локације на комуналну депонију или другу локацију коју одреди надлежна комунална служба

#### Услови грађења објекта :

Етапност грађења:	Објекат је функционална целина
Идејно решење:	<b>Број техничке документације - ИДР – ПР01 -07/ 2019, Ужице, јул 2019</b> <b>Пројектант – М-ИНГ ПРОЈЕКТ, Ужице</b> <b>Жичка бр.27, Ужице</b> <b>Одговорно лице пројектанта – Мирко Росић, дипл.инг.грађ.</b> <b>Главни пројектант – Мирко Росић, дипл.инг.грађ</b> <b>Лиценца 310 4632 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 део локацијских услова :

Република Србија Министарство Унутрашњих Послова Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Ужицу Одсек за превентивну заштиту 09/31	<b>Обавештење број 217-15042/19 од 07.10.2019.године</b>
--	--

#### Напомена:

Према подацима из Идејног решења Према датом пројектном решењу планиране адаптације и доградње нема потребе за додатним капацитетима у погледу прикључака на електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу, као и у погледу прикључења објекта на ТК мрежу.

Пре почетка извођења планираних радова, уколико постоји на терену, ТТ кабл који је назначен у плану детаљне регулације комплекса фабрике цемента „Косјерић „ у Косјерићу , потребно је у сарадњи са надлежном службом Телекома ад, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања, уколико буду угрожени изградњом.

Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић	РГЗ Одељење за катастар водова Ужице, Југ Богданова бр.1 Уверење број 956-01-307-9017/2019 од 03.10.2019.год.,пдф. Копија плана број од 04.10.2019. за кат.парцелу број 1547 КО Галовићи 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, као и спецификација посебних делова објекта;

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;

**Уз захтев за добијање грађевинске дозволе прилаже се и :**

- 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;
- Уговор између инвеститора и финансијера, ако је закључен;
- 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;
- 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;
- Енергетску дозволу, издату у складу са посебним законом, за изградњу енергетских објеката за које постоји обавеза прибављања енергетске дозволе;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 из става 1. овог члана 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 контроле 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;

Обрадила  
Ивана Јанковић дипл. пр. планер

По овлашћењу начелника општинске  
управе број 112-61/2019 од  
27.06.2019. године  
Драган Милаковић