



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

ROP-KOS-7742-LOC-5/2020

Број: 353-27/2020

14. 08. 2020. године

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Косјерић, ул. Олге Грбић бр.10, поступајући по захтеву подносиоца Игора Вуловића , поднетом преко пуномоћника Миљка

за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи изградњи (“Службени гласник РС”, 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.и 145/2014, од 29. децембра 2014., 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020), 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 израду пројектне документације, услови за уређење простора, и извођење радова на изградњи индустријске зграде - радионица и гаражни простор на катастарској парцели број 2475 КО Село Косјерић, према датим условима

Основи за израду пројектне документације:

• **Правни основ:**

- Закон о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, 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.и 145/2014, од 29. децембра 2014., 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020);
- 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.68/2019);

• **Плански основ :**

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

Подаци о подносиоцу захтева:

- Подносилац захтева: Игор Вуловић

Адреса :

Подаци о локацији :

Место :	Косјерић	К.О.	Село Косјерић		
1	2	3	4	5	6
Потес	Кат. парц.	Лист неп.	Површина	Кат. култ. и класа	Врста земљишта :
Дивчевићи	Број 2475	Број 1103	0.6996 ха	Земљ. под зградом и другим објектом	Градско грађевинско земљиште
Намена површина према плану :			Пословање и производња		
Зона према важећем плану :			Зона III- целина III-2		
Зона грађевинског земљишта:			III - Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист општине Косјерић“ број 2/15 од 31.03.2015. године)		
Постојећа инфраструктура :			Делимично опремљена		

Подаци из идејног решења о планираним радовима/објекту:

Врста објекта:	Слободностојећи стални објекат
Класификациона ознака и категорија објекта:	В, 125102
Учешће у укупној површини објекта:	100 %
Укупна Бруто површина свих постојећих објекта на парцели:	200 м ²
Укупна бруто површина новог објекта:	226.62 м ²
Укупна НЕТО површина новог објекта:	206.14 м ²
Површина земљишта под новим објектом / заузетост: (12,35 x 18,35м.)	226.62 м ²
Спратност:	П+0
Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) од пода приземља:	5.70 м
Спратна висина:	4.95 м
Број функционалних јединица:	1
Број паркинг места:	10
Материјализација фасаде:	Термо фасада „демит“
Оријентација слемена:	Север - југ
Нагиб крова:	6°
Материјализација крова:	Панели и тр. лим
Друге карактеристике објекта:	Производни објекат у служби бетонске базе, радионица бетонске галантерије и гаража бетон пумпе , миксера итд..

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПРОИЗВОДЊЕ

(зона III)

Основна намена:

Производња

У оквиру производних делатности у зони III могу се наћи прехрамбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња...

Могуће пратеће намене:

Све врсте услужних делатности, мешовито пословање, зеленило.

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

Правила грађења за објекте производних делатности

Величина грађевинске парцеле	мин.	500 м ²
Ширина грађевинске парцеле	оптимално	20 m
Положај објекта у односу на улицу	8 m	Повучено од регулације – у односу на улицу Тулимира Дивца
Приступ на парцелу:	Постојећи	Из улице Тулимира Дивца
Удаљења од суседних објеката	мин.	10m
Удаљења од бочних ивица парцеле	мин.	5m

удаљење од задње ивице парцеле	мин.	10m
Процент заузетости		до 50%
Индекс изграђености / % заузетости		
до 500 m ²		1.0/ 50%
од 500-1000 m ²		0.8/ 40%
од 1000-3000 m ²		0.6/ 30%
преко3000 m ²		0.5/25%
Процент незастртих површина		до 30%
до 1000 m ²		20%
од 1000-3000 m ²		30%
преко-3000 m ²		35%
ширина заштитног зеленог појаса према другим наменама		15m
Спратност објеката	максимално	П+1
за административни део – макс. 10% површине производног дела	изузетно	П+2
Висина објеката (метара)		14 m
изузетно у зависности од технолошког процеса	максимално	више од 14 m
Паркирање(код производних и инд.објеката)	на парцели	1ПМ на 200 m ² корисног простора

Ограђивање:

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

Услови грађења објекта :

Етапност грађења:	Објекат је функционална целина
Идејно решење:	Број 04/20-03, Пожега 10. 04. 2020.године Пројектант – АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“, ул. Цара Лазара бр.28, Пожега, Миљко Коваћевић пр. Одговорно лице пројектанта – Миљко Коваћевич дипл.инг.грађ. Одговорни пројектант – Миљко Коваћевич дипл.инг.грађ. Лиценца број 310 5941 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;

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

Према условима број 217-6679/20 од 13.05. 2020. године

Заштита животне средине

Орган надлежан за послове заштите

животне средине – Општинска управа

Косјерић, Олге Грбић 10, Косјерић;

Одговор на захтев бр. 501-18/2020. год. од 07. 08. 2020.године

Напомена:

Увидом у копију катастарског плана водова констатовано је да преко дела кат. пацеле број 2475 КО Село Косјерић релазе телекомуникациона инфраструктура која не сме бити угрожена извођењем планираних радова. Потребно је пре почетка извођења радова у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија” извршити обележавање трасе ТК инфраструктуре и по потреби предузети техничке мере заштите или измештања ТК инфраструктуре.

Документација прибављена од РГЗ-а – СКН Косјерић	Копија плана за кат. парцелу број 2475 КО Село Косјерић, број 952-04-143-6452/2020 од 06.05.02020. године
РЕПУБЛИКА СРБИЈА Одељење за катастар водова Ужице РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД	Копија катастарског плана водова број 956-01-307-5168/2020 од 29. 04. 2020. 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°С)

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. 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;

Пројекат 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.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се и:

Доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона, осим ако 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 овлашћења, 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;
- 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.
- Изузетно од става 3. тачка 1) овог члана, у случајевима предвиђеним чланом 69. став 9. Закона, 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 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 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 објекта, у складу са чланом 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) прилажу се:
 - 1) елаборат о геотехничким условима изградње, израђен према прописима који уређују ову област;
 - 2) елаборат заштите од пожара, којим се утврђују мере за заштиту од пожара, чији је садржај одређен у складу са Прилогом 11. правилника, уколико је за објекат прописана израда главног пројекта заштите од пожара и прибављање сагласности на пројекат за извођење, у складу са прописима којима се уређује заштита од пожара;
 - 3) елаборат енергетске ефикасности, за објекте за које је прописано утврђивање енергетских својстава, у складу са прописима којим се уређује област енергетске ефикасности;
 - 4) студија о процени утицаја на животну средину, уколико је утврђена потреба процене утицаја на животну средину у складу са прописима којима се уређује ова област.Пројекту за грађевинску дозволу, зависно од врсте и класе објекта, се према потреби прилажу и други елаборати и студије којима се доказује испуњење основних захтева за објекат, израђени у складу са посебним

прописима. Елаборати и студије не подлежу техничкој контроли, већ техничка контрола проверава и констатује да ли су начини за испуњење одговарајућих основних захтева за објекат, а који предвиђени одговарајућим елаборатима и студијама, примењени 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. Услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења;
3. Катастарско топографски план из идејног решења;

Доставити:

- Подносиоцу захтева;
- Имаоцима јавних овлашћења;

Обрадила
Ивана Ликић дипл. пр. планер

Руководилац Одељења
Миломир Јовановић
