



КОСЈЕРИЋ

ОПШТИНСКА УПРАВА КОСЈЕРИЋ

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ, ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ,
КОМУНАЛНО – СТАМБЕНЕ, И ИМОВИНСКО – ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

ROP-KOS-12710-LOCH-2/2020

Број: 353-39/2020

20. 07. 2020. 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 Сретена Сердаревића, Општина Косјерић, поднетом преко пуномоћника Катарине Новаковић, за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта, на кат. парцели број 1417/2 КО Брајковићи, на основу члана 53а. Закона 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), 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 катастарској парцели број 1417/2 КО Брајковићи, 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, 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 поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („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 лицу на чије име ће гласити акти и решења:

Име и презиме: Сретен Сердаревић

Адреса:

Подаци о локацији :

Место :	Брајковићи	КО:		Брајковићи	
1	2	3	4	5	6
Потес	Кат. парцела	Лист непокретности	Површина	Кат. култ. и класа	Врста земљишта :
Бјеловац	Број 1417/2	Број 343	0.0931 ха	Ливада 2. класе	Грађ. зем. изван грађ. подручја
Намена површина према плану :			Пословање и становање		
Зона према плану:			III 3 - Радна зона		
Постојећа инфраструктура :			Делимично опремљена		

Подаци из идејног решења о планираним радовима/објекту и локацији :

Намена објекта:	Помоћни објекат у функцији стамбеног објекта који ће бити саграђен
Тип објекта:	Слободностојећи објекат
Врста радова:	Изградња
Категорија и класиф. број:	A, 111011, 100 %
Укупна површина парцеле:	0.0931 ха
Укупна БРУТО изграђена површина објекта:	135.00 м ²
Укупна НЕТО површина новог објекта:	124.25 м ²
Габарит објекта:	15 x 9 м
Површина земљишта под објектом/заузетост:	135.00 м ²
Спратност (надземних и подземних етажа):	Приземље
Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) од коте терена до слемена:	602 и 502 цм
Спратна висина:	Приземље 400 и 300 цм
Број функционалних јединица:	Једна помоћна
Број паркинг места:	1
Материјализација фасаде:	Термоизолациона фасада
Кровна конструкција:	Челични решеткасти кровни носачи
Оријентација слемена:	Североисток - југозапад
Нагиб крова:	14°
Материјализација крова:	Трапезасти лим
Индекс изграђености:	0.145
Индекс заузетости:	14.50 %
ПРИКЉУЧЦИ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:	Према условима ималаца јавних овлашћења

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 ² 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 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 услуга400m ²
Минимална величина грађевинске парцеле мешовитог пословања600m ²
Минимална величина грађевинске парцеле производње800m ²

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 5 м. Колоско пешачки приступ на парцелу је постојећи и поклапа се са планом предвиђеном саобраћајницом. У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила.

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 200m² 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 :

Идејно решење:	Број техничке документације 7/5-1 , Ваљево, мај, 2020. године Пројектант: Грађевинско предузеће “Трем градња“ доо, Ваљево, Зеке Буљубаше бр.8 Одговорно лице пројектанта: Бранислав Ковачевић Главни пројектант: Катарина Новаковић, дипл.инж.арх. Број лиценце: 300 2883 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 прибављени у поступку издавања локацијских услова који су саставни део локацијских услова :	
„ЕПС Дистрибуција“ доо, Београд, Огранак електродистрибуција Ужице	Према условима број 8М.1.0.0-D-09.18.-161645-20 од 22. 06. 2020. године Уговор број 8М.1.0.0-D-09.18.-161645-20-UGP од 22. 06. 2020. године
КЈП „Елан“, Николе Тесле број. 1, Косјерић	Према условима број 6-352/20-02 од 26. 06. 2020. године
<u>Напомена:</u>	Подносилац захтева, по добијању грађевинске дозволе, дужан је обратити се КЈП “Елан” Косјерић, ради издавања одобрења за прикључење на градски водовод. Прикључење на градску канализацију не може се извршити јер не постоји канализациона мрежа, па се одвођење отпадних вода мора решити на други начин.
„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	Према условима број 174846/3 – 2020 ЕХ од 18. 06. 2020. године
<u>Напомена:</u>	На катастарској парцели на којој је планирана наведена градња, налази се ТК инфраструктуре. Снимак и скица катастра водова одговара стварном стању на терену , (документ који је приложен уз захтев: ROP-KOS-12710-LOCH-2/2020 од 12.06.2020), где се јасно види позиција проласка телекомуникационе инфраструктуре кроз кат. парц. 1416 КО Брајковићи (бакарни вод и оптички кабл), а која се граничи са катастарском парцелом 1417/2, на којој се изводе радови, а који могу угрозити ТТ инфраструктуру. Будући објект може бити прикључен на ТТ инфраструктуру са позиције MSAN Брајковићи (кабл Но1 и извод 22). Сви каблови су геодетски снимљени. Ово наведено треба имати у виду при пројектовању и изградњи наведеног објекта. При пројектовању и изградњи не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и нарушавању техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, нити до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја. Потребно је кроз пројектну документацију, обезбедити адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција. На катастарској парцели на којој је планирана наведена градња, налази се ТК инфраструктуре. Снимак и скица катастра водова одговара стварном стању на терену , (документ који је приложен уз захтев: ROP-KOS-12710-LOCH-2/2020 од 12.06.2020), где се јасно види позиција проласка телекомуникационе инфраструктуре кроз кат. парц. 1417/2 КО

Брајковићи (бакарни вод и оптички кабл), а која се граничи са катастарском парцелом 1417/2, на којој се изводе радови, а који могу угрозити ТТ инфраструктуру. Будући објекат може бити прикључен на ТТ инфраструктуру са позиције MSAN Брајковићи (кабл Но1 и извод 22). Сви каблови су геодетски снимљени.

Ово наведено треба имати у виду при пројектовању и изградњи наведеног објекта. При пројектовању и изградњи не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и нарушавању техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, нити до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја. Потребно је кроз пројектну документацију обезбедити адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србија” извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова Телеком-а 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 РЕПУБЛИКА СРБИЈА Одељење за катастар водова Ужице РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Копија плана број 952-04-143-8785/2020 од 12. 06. 2020. године за кат.парцелу број 1417/2 КО Брајковићи pdf.

Уверење број 956-01-307-7532/2020 за к.п.1417/2 КО Брајковићи од 11. 06. 2020. године. pdf. i .tiff

У оквиру пројектне документације:

Сеизмички услови: Предвидети заштиту за 8. Степен по МКС скали

Термичка заштита: Предвидети заштиту за 2. Климатску зону (-21°С)

Напомена: **Поступак за издавање решења у складу са чланом 145. Закона покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС.**

Чланом 27. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”, бр. 68/2019)

одређено је да се уз захтев за издавање решења у складу са чланом 145. Закона:

Уз захтев се прилаже се и:

Идејни пројекат израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, односно уклањању препрека за кретање особа са инвалидитетом;

Доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и доношење решења и накнаде за Централну евиденцију

Уз захтев се прилаже 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 предвиђен локацијским условима;

· 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, када се врши претварање или припајање заједничких просторија у стамбени, односно пословни простор;

· Услови 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;

· Услови за укрштање и паралелно вођење, ако су у складу са уредбом којом се уређују локацијски услови прибављени ван обједињене процедуре, непосредно од управљача инсталација водова на траси предметног објекта (радови на реконструкцији, санацији и адаптацији постојеће инфраструктуре, изградњи прикључака на постојећу водоводну, канализациону, гасну и сл. мрежу, типских топоводних прикључака, привода за електронске комуникације и дела електродистрибутивне мреже од трансформаторске станице, односно дела мреже, до места прикључка на објекту купца, за које се издаје решење из члана 145. Закона);

· Услови за укрштање и паралелно вођење прибављени од управљача инсталација водова који су на траси предметног новог објекта, ако су предмет пројекта, као и доказ о усаглашености трасе са осталим имаоцима јавног овлашћења који би били надлежни за издавање услова за пројектовање и прикључење, у случају изградње или доградње секундарне, односно дистрибутивне мреже и комуналне и друге инфраструктуре у регулацији постојеће саобраћајнице, као и у случају изградње прикључака на ту инфраструктуру;

· Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија, ако су у складу са уредбом којом се уређују локацијски услови прибављени ван обједињене процедуре, непосредно од органа надлежног за послове заштите од пожара, у складу са чланом 16. те уредбе (реконструкција постојеће инфраструктурне мреже са запаљивим и горивим течностима, као и са запаљивим гасовима, односно изградња прикључка на ове мреже за које се издаје решење из члана 145. Закона).

· За извођење радова 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.

· У случају извођења радова за које је потребно прибавити услове за пројектовање и прикључење од стране имаоца јавних овлашћења, пре подношења захтева за издавање решења о одобрењу извођења радова, инвеститор подноси захтев за издавање локацијских услова надлежном органу.

· Ако локацијски услови издати за објекат који се прикључује на инфраструктуру, садрже услове за пројектовање тог прикључка, решење о одобрењу за извођење тог прикључка може се издати инвеститору за изградњу прикључка без прибављања нових локацијских услова.

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.

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 ималаца јавних овлашћења;

Доставити:

Подносиоцу захтева;

Имаоцима јавних овлашћења;

Архиви;

Обрадила
Ивана Ликић дипл.пр.планер

Руководилац Одељења
Миломир Јовановић