

Република Србија

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

**Број предмета:** ROP-KOS-3393-LOCH-3/2023

**Заводни број:** 353-42/2023

**Датум:** 10. 05. 2023. године

**Косјерић**

Одељење за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско-правне послове Општинске управе Косјерић, ул. Олге Грбић бр.10, поступајући по усаглашеном захтеву за издавање локацијских услова за извођење радова на реконструкцији и доградњи постојећег помоћног објекта који се користи као котларница на кат. парцели број 1239 КО Варош Косјерић, чији је инвеститор Основна Школа „Мито Игумановић“ Косјерић, Матични број правног лица, ПИБ 10108824707223510 поднетом преко пуномоћника Ђорђа Павловића, 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-одлукаУС, 98/2013 - одлука УС,132/2014,145/2014, 83/2018,31/2019, 37/2901 – др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник Републике Србије”,бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр.115/2020), у складу са Изменом и допуном плана генералне регулације града Косјерића („Службени лист општине Косјерић”, број 10/2020 од 24. децембра 2020. године), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**I За извођење радова на реконструкцији и доградњи постојећег помоћног објекта који се користи као котларница на кат. парцели број 1239 КО Варош Косјерић**

**Категорија објеката, класификациони број и учешће у укупној површини објекта (%):**

**A – Остале зграде, 100%**

**II Подаци о локацији преузети из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода**

Катастарска парцела број 1239 налази се у месту Косјерић у КО Варош Косјерић, потес Ј.Ђукановића. Уписана је у лист непокретности број 390, у површини од 1.0041ха. Према култури кат. парцела је земљиште под згардом и другим објектом, земљиште уз зграду и други објекат и њива 2. класе. Према врсти земљишта је јавно грађевинско земљиште. Предметна катастарска парцела број 1239 КО Варош Косјерић испуњава услов за формирање грађевинске парцеле.

**III Намена површина према важећем плану**

Кат. парцела број 1239 КО Варош Косјерић налази се у оквиру Границе Грађевинског подручја – Планиране површине јавне намене – Здравство, школство, дечја и социјална заштита – Основна школа

**Зона и просторна целина према важећем плану:** Зона I – Централна

**Урбанистичка зона:** I - Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист општине Косјерић“ број 2/15 од 31.03.2015. године)

Приступ на парцелу: Из Светосавске улице

#### **IV Планска регулатива – Услови изградње**

##### **Правила изградње за површине и објекте јавне намене**

- Собзиром на садашњи број корисника план не предвиђа даље проширење јавних објеката, међутим уколико се јави потреба за неким видом доградње или евентуалне изградње новог објекта на парцели важе следећа правила грађења:

##### **Могуће пратеће намене у оквиру парцеле:**

Друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени).

##### **Намена објеката чија је градња забрањена:**

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката (објеката мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

##### **Забрањено је обављање делатности:**

у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

**Дозвољена је доградња или изградња нових објеката до следећих урбанистичких параметара на нивоу комплекса:**

Ред. Број	Врста функција	Површ. парцеле (ha)	Спратност објеката	Индекс заузетости %	Индекс изграђености
1.	Јавне функције и службе (управа и админ.)	0,44	До П+2	До 70	1.8
2.	Образовање				
	Основна школа	2.2	До П+1	До 35	До 0.7
	Средња школа	1,1	До П+1	До 35	До 1.4

3.	Дечија заштита - Вртић	0.6	До П+1	До 50	До 1.5
4.	Здравство –Дом здравља	0.43	До П+2	До 30	До 0.6
5.	Култура –Дом културе	0.28	До П+2	До 30	До 0.6

### Грађевинска линија:

Минимално удаљење грађевинске линије објеката у односу на линију крајњег профила саобраћајнице износи 10м.

**Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле** износи 3.5m.

**Најмања медусобна удаљеност објеката** у оквиру парцеле је минимално половина висине вишег објекта.

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

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

### Услови за изградњу других објеката на парцели:

Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.

Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.

### Архитектура и обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих у правилама уређења.

### Стандарди приступачности:

У процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних и инвалидних лица.

## ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### Правила за изглед и делове објекта

**Испади и грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на објекту могу прелазити грађевинску линију када је грађевинска линија повучена у односу на регулацију минимално 2 m у случајевима:

1. на делу објекта према предњем дворишту – максимално 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;
2. на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 2,0m) - максимално 0,5 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде;
3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 3,0 m) – 1,0 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде;
4. на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) - максимално 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.
5. све врсте надстрешница у зони приземне етаже – максимално 2,0m по целој ширини објекта на висини изнад 3,0m.

**Испади и грађевински елементи** (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на објекту могу прелазити регулациону линију максимално 0,5 m и то на делу објекта вишем од 3,0m када је минимална ширина тротоара 3m (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), осим:

1. излози локала у нивоу приземља - максимално 0,3 m, по целој висини;
2. конзолне рекламе - 1,0 m на висини изнад 3,0m.

**Отворене спољне степенице** могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m.

- Степенице које савлађују висину преко 0,9m улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

**Спољни изглед објекта**, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

- Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.
- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

### **Обликовање завршне етаже и крова**

Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.

Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, у случају изградње објекта спратности мање од максималне планиране, односно без поткровља.

Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2 m од коте пода поткровља.

Прозорски отвори на поткровљу и мансардном крову се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

## **V Опис идејног решења**

### **Општи и основни подаци о објекту и локацији**

Тип објекта: Слободностојећи објекат

Врста радова: Реконструкција и доградња

Категорија објекта, класификациона ознака, учешће у укупној површини објекта (%): А – Остале зграде, 100%

Назив просторног односно урбанистичког плана: Измена и допуна Плана генералне регулације града Косјерића (“Службени лист општине Косјерић” број 10/20 од 24.децембар 2020.године )

Место: Косјерић (Варош)

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарских општина: кат. парцела број 1239 КО Косјерић Варош

Број катастарске парцеле /списак катастарских парцела и катастарска општина преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру: кат. парцела број 1239 КО Косјерић Варош

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и катастарска општина на којој се налази прикључак на јавну саобраћајницу: Директан приступ на кат. парцелу број 1239 КО Косјерић Варош преко улице Светосавске на кат. пар. бој 1568/1 КО Варош Косјерић

Прикључци на инфраструктуру

Услови са аспекта саобраћаја: Директан приступ на кат. парцелу број 1239 КО Косјерић Варош преко улице Светосавске на кат. пар. бој 1568/1 КО Варош Косјерић

Електроенергетска дистрибутивна мрежа: Прикључак није потребан

Водоводна мрежа: Постојећи прикључак

Фекална канализациона мрежа: Постојећи прикључак

Начин грејања: Користиће се два котла на пелет номиналне снаге по 25кW (укупно 50кW) која ће се налазити у просторији 0.3. Пелет ће се складиштити у просторији 0.2. Користиће се два котла на пелет номиналне снаге по 25кW (укупно 50кW) која ће се налазити у просторији 0.3. Пелет ће се складиштити у просторији 0.2.

- Укупна површина парцеле/парцела: к.п.бр. 1239 КО Косјерић (Варош): 10 041.00 м<sup>2</sup>
- Укупна БРГП надземно: Постојећи објекти на парцели: 1904.00м<sup>2</sup>

Предметни објекат:Постојеће: Затворен простор: 103.00 м<sup>2</sup>; Затворен и отворен простор: 168.08 м<sup>2</sup>

Будуће:168.08 м<sup>2</sup>

Укупно сви објекти на парцели: Будуће: 2072.08 м<sup>2</sup>

- Укупна БРУТО изграђена површина: Постојећи објекти на парцели: 1904.00м<sup>2</sup>

Предметни објекат:Постојеће: Затворен простор: 103.00 м<sup>2</sup>; Затворен и отворен простор: 168.08 м<sup>2</sup>

Будуће:168.08 м<sup>2</sup>

Укупно сви објекти на парцели: Будуће: 2072.08 м<sup>2</sup>

- Укупна НЕТО површина: Постојеће затворен простор:90.63 м<sup>2</sup>

Постојеће затворен и отворен простор:155.01 м<sup>2</sup>

Будуће:165.36 м<sup>2</sup>

- Површина земљишта под објектом /заузетост: Постојећи објекти на парцели:1904.00м<sup>2</sup>

Предметни објекат: Постојеће: 168.08 м<sup>2</sup> Будуће: 168.08 м<sup>2</sup>

Укупно сви објекти на парцели: Будуће: 2072.08 м<sup>2</sup>

Спратност (надземних и подземних етажа): П

Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: Постојеће: 5.55 м Будуће: : 5.50 м

Апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима: Постојеће: 441.65 м Будуће: 441.60 м

Светла висина: Постојеће: 3.65-4.60м, 3.69-5.49м Будуће: 3.69-5.49 м 4.04-4.85м

Број функционалних јединица/број станова: 1 објекат

Број паркинг места: /

Материјализација фасаде: Демит фасада

Оријентација слемена: Исток - Запад

Нагиб крова: Постојеће: 12°, 14° Будуће: 12°

Материјализација крова: лим

Индекс заузетости: Постојеће: 18.96 % Будуће: 20.63 %

Индекс изграђености: Постојеће: 0.19 Будуће: 0.21

**Идејно решење:** Број техничке документације 04/2023-IDR, Пожега, април 2023. год.

**Пројектант:** „WORKROOM“, Војводе Степе 12, Пожега 31210

**Одговорно лице пројектанта:** Ђорђе Павловић

**Главни пројектант:** Ђорђе Павловић, м.и.а са лиценцом број 300 А00876 19

**Обезбеђење суседних објеката:** Све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката. Све објекте у непосредном окружењу обезбедити од оштећења. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

**Обезбеђење локације:** После изведених радова окружење вратити у првобитно стање

**Стандарди и нормативи:** Применити све важеће стандарде и норме за ову врсту објеката

**VI Услови ималаца јавних овлашћења који су саставни део локацијских услова**

- „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, ул. Момчила Тешића 13, Ужице

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број **2540400-Д-09.18.-129664-23** од **27. 03. 2023.** године

- „Телеком Србија” 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, Пријеполје, Ужице, Југ Богданова бр.1

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број **80636/ 3-2023 ЕХ** од **07. 03. 2023.** године ( прилог „Situација КОС-3393“)

**Напомена:** У окружењу те парцеле постоји ТК инфраструктура која у процесу градње може бити угрожена. Стога је потребно, пре почетка радова, обавестити стручну службу ТЕЛКОМ СРБИЈЕ АД у Косјерићу, ради потребе означавања тј маркирања постојеће ТК инсталације како не би биле оштећене током градње.

За сва питања везано за телекомуникациону инфраструктуру и прикључења будућег објекта контактирати техничку службу Телеком Србије АД у Косјерићу.

- КЈП „Елан“ Косјерић, Николе Тесле бр.1

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова број **4-352/23-02** од **07. 03. 2023.** год.

**Напомена:** Уколико се положај будућег објекта поклапа са постојећим трасама водоводне и канализационе мреже, размештање је обавеза инвеститора.

- Република Србија, Министарство унутрашњих послова сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати Обавештења број **217-28-523/23** од **08. 05. 2023.** године

**VII Документација прибављена од РГЗ-а**

## **Одељење за катастар водова Ужице, Југ Богданова бр.1:**

Копија катастарског плана водова број **956-307-3938/2023** од **22. 02. 2023.** године

**Документација прибављена од РГЗ-а – Служба за катастар непокретности Косјерић**

Копија плана катастарска парцела број **1239 КО Варош Косјерић, број 952-04-143-3154/2023** од **22. 02. 2023.** године

**VIII 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 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 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.

- 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.

- У случајевима предвиђеним чланом 69. Став 9. Закона о планирању и изградњи, 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 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 други одговарајући елаборати;

•Елаборати и студије из члана 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) не подлежу техничкој контроли, већ техничка контрола само проверава примену техничких мера предвиђених елаборатима и студијама у пројектима.

### **IX Напомена:**

На основу члана 8ђ став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 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, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у

оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.

Сходно члану 8ђ. став 9 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 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, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола или решење из члана 145 овог закона, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

#### **X 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;

#### **XI Поука о правном средству:**

Против ових услова подносилац захтева може изјавити приговор Општинском већу Општине Косјерић, преко Одељења за урбанизам, изградњу, инспекцијске послове, комунално - стамбене и имовинско - правне послове Општинске управе Косјерић, ул. Олге Грбић бр.10, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

#### **Доставити:**

Подносиоцу захтева преко пуномоћника;

Имаоцима јавних овлашћења;

#### **Обрадила**

Ивана Ликић дпп

**ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ**  
**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**  
**МИЛОМИР ЈОВАНОВИЋ**

