

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број: РОР-САЈ-3823-ЛОСН-2/2017
Заводни број: 353-45/2017-03
15.03.2017. године
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву MIKRON PLUS PREDUZETNIK RNJAKOVIC ALEKSANDAR ČAJETINA, из [REDACTED] заводни број: 353-45/2017-03, од 22. фебруара 2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу производне хале за производњу везних елемената и вијачних машинских производа, на катастарској парцели број 1045/33, у КО Бранешци, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09- исправљен, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13- УС, 50/13- УС, 98/13- УС, 132/2014 и 145/2014- у даљем тексту Закон) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу производне хале за производњу везних елемената
и вијачних машинских производа,
на катастарској парцели број 1045/33, у КО Бранешци

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „Просторни план општине Чајетина“ („Службени лист општине Чајетина“ број 10/2010;- у даљем тексту План).

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење (број техничке документације: ИДР-20170202-1), које је доставио подносилац захтева, а које је израђено од стране ЗОРАН ПАВЛОВИЋ ПР БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ГИТЕР ИНЖЕЊЕРИНГ ЧАЈЕТИНА, из Чајетине, улица: Светосавска, број: 8., 31310 Чајетина, где је одговорно лице пројектанта и одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње Павловић М. Зоран, дипл. грађ. инж. са лиценцом број 310 N447 14.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 1045/33, у КО Бранешци, површине 1272 m², која се налази на потесу/улици Патркуља.

2. На парцели не постоје изграђени објекти.

3. Намена земљишта је:

грађевинско земљиште, планирано за изградњу индустријско- пословних функција.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: **индустријска зграда,**
наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу-
производна хала за производњу везних елемената и вијачних машинских производа.

2. Тип објекта је: **слободностојећи.**

3. Категорија објекта:

Б

Класификациони број: 125101

На основу Правилника о класификацији објеката („Службени Гласник РС“ број 22/2015).

4. Индекс изграђености: максималан: 2,20,
на основу Идејног решења: **0,16.**

Степен или индекс изграђености- I_1 је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине грађевинске парцеле.

5. Индекс заузетости: максималан- по зони градње: 48,49% \approx 49%,
на основу Идејног решења: **16,24%.**

Степен, проценат или индекс заузетости земљишта- I_2 је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100. **При примени индекса заузетости, површине помоћних објеката се не обрачунавају, с тим да под помоћним објектима не може бити више од 10,00% површине грађевинске парцеле.**

6. Висинска регулација:

За све објекте висина не сме бити већа од 16,00 m, за веће производне комплексе, и 13,00 m за мале производне погоне. Дозвољена висина за рекламне стубове у оквиру комплекса је 16,00 m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама.

Висина објекта производне хале за производњу везних елемената и вијачних машинских производа:

4,88 m- мерено од коте пода приземља- на основу Идејног решења.

Висина објекта је растојање од нулте коте (нулта ката је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) објекта до слемена, за објекте са косим кровом, није предвиђена изградња објеката са равним кровом.

7. Ширина појаса регулације:

Појас регулације јесте простор дефинисан границом грађења јавног пута, унутар кога се изводе грађевински захвати приликом изградње, реконструкције или одржавања јавног пута. Планом се одређују обострани **заштитни појасеви** траса и објеката постојећих и планираних коридора за **јавни општински и некатегорисан пут:**

непосредни појас заштите- простор заштитног појаса од ивице земљишног појаса пута ширине од $D= 5,00$ m и

шири појас заштите- простор контролисане изградње од границе непосредног појаса заштите ширине од $D= 5,00$ m.

Земљишни појас јесте континуална површина са обе стране усека и насипа, ширине најмање $d= 1,00$ m, мерено од линија које чине крајње тачке попречног профила јавног пута на спољну страну.

Ова димензија у погледу ширине заштитног појаса, примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом.

8. Зона дозвољене градње:

Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима.

За изградњу нових привредних објеката уз саобраћајнице је обавезна грађевинска линија на минималном растојању од 5,00 m од регулације саобраћајнице.

Бочна и задња одстојања објеката од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта, а не мање од 5,00 m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 4,00 m у складу са потребама организовања противпожарног пута.

У оквиру грађевинских линија дозвољава се изградња посебних објеката који се не обрачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, као што су инфраструктурни- фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви или рекламни стубови.

9. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и индекса изграђености и индекса заузетости утврђених овим локацијским условима.

Габарит објекта производне хале за производњу везних елемената и вијачних машинских производа:

20,35 m x 10,15 m

-на основу Идејног решења.

10. Максимална бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објеката на парцели:

2.798,40 m²,

бруто развијена грађевинска површина (БРГП) производне хале за производњу везних елемената и вијачних машинских производа:

P= 206,55 m² - на основу Идејног решења.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто развијену грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде. У бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова, дебљина термоизолације преко 5.00 cm, а код хомогених зидова, дебљина зида већа од 30.00 cm, уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

11. Максимална бруто површина под објектом на парцели:

≈ 623,28 m²,

Бруто површина под производном халом за производњу везних елемената и вијачних машинских производа:

P= 206,55 m² - на основу Идејног решења.

12. Највиша дозвољена кота пода приземља је 1.20 m од нулте коте објекта. (Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта).

Кота пода приземља износи:

+ 658,00 mⁿⁿ- на основу Идејног решења.

13. Протокол о нивелацији и регулацији урадити у складу са овим локацијским условима; објекте поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

14. Објекте градити од одговарајућих материјала, према стандардима и прописима; тежити примени природних, економичних и естетски прихватљивих материјала.

15. Сеизмички услови: објекте предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

16. Термичка заштита: термичку заштиту предвидети за II (другу) климатску зону.

V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније.

1. Паркирање возила:

Паркирање треба да буде организовано у оквиру комплекса уз обавезну садњу континуалних дрвореда. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно- манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, односно технолошким потребама, очекиваном броју посетилаца и потребном броју запослених, а оријентационо 1 ПМ/70,00 m²- 100,00 m² бруто развијене грађевинске површине.

Паркирање возила и манипулативни простор (паркинг или гаражна места) обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, односно на један стамбено- пословни апартман или другу јединицу; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

Укупан број паркинг места у оквиру предметне грађевинске парцеле- на основу Идејног решења:

три паркинг места за путничка возила- димензија 2,50 m x 5,00 m.

2. Озелењавање:

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављених од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова. Кроз израду одговарајуће документације, у односу на планирану делатност, по потреби одредити озелењавање као меру заштите.

Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса:

минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе 0,20- 1,00 ha- 20,00%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.

3. Ограђивање:

Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја. Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, а изузетно ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине 1,40 m, уз сагласност суседа; врата и капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

4. Обрада подлога стаза и паркиралишта може бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплицања (камен, бехатон плоче, бетон- трава плоче итд.) у складу са наменом простора где се граде.

5. Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити контролисано слободним падом према улици са најмањим падом од 1,50%, не усмеравајући површинске воде према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: колски и пешачки прилаз предметној катастарској парцели са некатегорисаног пута на катастарској парцели број 1045/30, у КО Бранешци.

2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број D.09.15.-49938/1-17 од 14.03.2017. године, који су издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електосрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице, Ужице.

3. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 23 од 06.03.2017. године, издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

1. Услови заштите на раду: Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Службени Гласник РС“, број 101/2005).

2. Услови заштите суседних објеката: Приликом извођења радова водити рачуна да се не угрожавају суседни објекти. Радити у складу са важећим законским прописима и нормативима.

3. Заштита од пожара:

На основу услова и техничког извештаја број 09/32 број 217-2685/17, од 28.02.2017. године, издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ужицу, Одсека за превентивну заштиту.

4. Мере енергетске ефикасности:

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“, број 69/12).

5. Водопривредна сагласност: У Општинској управи општине Чајетина, води се поступак за издавање *водопривредне сагласности*, код Одсека за привреду и привредни развој, под заводним бројем: 325-09, који је поднет 28. децембра 2016. године.

Ђ. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 135. Закона.

1. Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе техничку документацију урађену у складу са чланом 118а. и 129. Закона, односно у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Службени гласник Републике Србије“, број 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016) и доказ о одговарајућем праву на земљишту у складу са чланом 135. Закона. На основу члана 88., став 5., власник катастарске парцеле дужан је да плати накнаду за промену намене пољопривредног земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

2. Одговорни пројектант дужан је да пројектну документацију уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

Е. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 600,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 9 Закона о административним таксама („Службени гласник РС“, број 70/11), као и накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 1.000,00 динара, а износ од **5.163,75** динара подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, прималац Буџет Општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 (Тарифни број 2 Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 7/16)).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Чајетина у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Приговор се предаје овом органу непосредно или препоручено поштом, уз плаћање административне таксе од 440,00 динара, на жиро рачун број 840-742251843-73, прималац Буџет Општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 (Тарифни број 4 Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 7/16)).

Обрадила:

Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.

**НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**
Вељко Радуловић