

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број: РОР-САЈ-2678-ЛОС-1/2017
Заводни број: 353-25/2017-03
18.04.2017. године
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву „Kalman“ d.o.o., из [REDACTED]

[REDACTED] заводни број: 353-25/2017-03, од 08. фебруара 2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено- пословног објекта број 4, на катастарској парцели број 4577/3, у КО Чајетина, 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;- у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу стамбено- пословног објекта број 4,
на катастарској парцели број 4577/3, у КО Чајетина

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор- I фаза“ („Службени лист Општине Чајетина“, број 2/2012, 4/2016 и 2/2017;- у даљем тексту План), Закључак Комисије за Планове, број: 06-12/2017-03, од 23. марта 2017. године и Потврда урбанистичког пројекта, број: 353-25/2017-03, од 18. априла 2017. године.

Саставни део ових локацијских услова је потврђени урбанистички пројекат, који је доставио подносилац захтева (број техничког дневника: UP 17-01), а који је израђен од стране стручног обрађивача PREDZECA ZA PROJEKTOVANJE I KONSALTING IDEASTUDIO d.o.o. Užice, из Ужица, улица: Топличка, број: 1/42, 31000 Ужице, где је одговорни урбаниста: Петронијевић Д. Иван, дипл. инж. арх., са лиценцом број 200 0885 06. Саставни део урбанистичког пројекта је Идејно решење планираног стамбено- пословног објекта број 4 (број техничке документације: 17/01), које је израдио Петронијевић Д. Иван, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 9618 04.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4577/3, у КО Чајетина, површине 11745 m², која се налази на потесу/улици Миладина Пећинара.

2. Постојеће стање на предметној катастарској парцели:

Све наведене дозволе су издате ид стране Општинске управе општине Чајетина, Одсека за урбанизам и просторно планирање.

редни број објекта	грађевинска дозвола	датум издавања	употребна дозвола	датум издавања
објекат број 1	заводни број: 351-343/2013-03 Решење о измени услед одступања током градње: заводни број: 351-343/2013-03	26. новембар 2013. године/09. јануар 2015. године	заводни број: 351-89/2015-03	16. април 2015. године
објекат број 2	заводни број: 351-344/2013-03 Решење о озакоњењу: 351-13/2016-03	26. новембар 2013. године/21. март 2016. године	број: ROP-CAJ-12991- IUP-1/2016 заводни број: 351-286/2016-03	01. јул 2016. године
објекат број 3	број: ROP-CAJ-321-CPI- 2/2016 заводни број: 351-141/2016-03	29. март 2016. године	/	/
објекат број 5	број: ROP-CAJ-2284-CPI- 3/2016 заводни број: 351-231/2016-03	02. јун 2016. године	/	/

3. Целина: 1.- Златибор центар

Подцелина: 1.2- Нови центар Златибор

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ1- становање и туризам високих густина у центру насеља

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са више од три стана;

за парцеле преко 600,00 m² могућа је изградња објеката или дела објеката:

- компатибилне намене: угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и слично); објеката трговине; објеката пословања.

Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50. Изузетно, могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

5. Индекс изграђености: максималан/за становање/:

1,40,

Индекс изграђености: = 1,40- на основу потврђеног урбанистичког пројекта.

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле.

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Узевши у обзир чињеницу, да су за предметну грађевинску парцелу издате грађевинске и употребне дозволе, у свему према А.2.,

за објекат број 1 БРГП= 2.790,84 m²,

за објекат број 2 БРГП= 2.790,84 m²,

за објекат број 3 БРГП= 2.790,84 m²,

за објекат број 5 БРГП= 2.811,02 m²,

а на истој се планира изградња објекта број 4 БРГП= 5.251,00 m²,

чиме је укупна БРГП= 16.434,54 m²,

Идејним решењем, које је саставни део потврђеног урбанистичког пројекта, искоришћен је максимални индекс изграђености за становање: $I_i = \frac{16.434,54 \text{ m}^2}{11.745,00 \text{ m}^2} = 1,40$.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: **стамбено- пословни објекат.**

2. Типологија објекта је: **слободностојећи.**

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

редни број дела објекта број 4	категирија дела објекта број 4	класификациони број дела објекта број 4	процентуално учешће дела објекта број 4 у укупној површини објекта број 4 [%]
1.	В	124210 гаража	6.3 %
2.	В	126500 spa	16.7 %
3.	В	112222 стамбена зграда	77.0 %

4. Спратност објекта: максимална/за становање/: **П+4,**
на основу потврђеног урбанистичког пројекта: ***Под+Сут+П+3+Пк.***

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа приземља и спратова укључујући и поткровље, коју је могуће остварити уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна правила грађења.

Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1.50 m.

Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова.

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5.40 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2.20 m.

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30- 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као користан простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике.

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа подрума не може се користити као користан простор за становање, боравак и рад људи.

Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља.

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи.

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи- нема намену.

Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку посебну намену.

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова.

Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1.60 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (максимална висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баце је 3.00 m).

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етажне, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

5. Зона дозвољене градње:

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:
 - минимум 3.00 m уколико нема паркирања, а
 - минимум 6.00 m уколико има паркирања.
- минималним одстојањем објекта од граница суседне грађевинске парцеле:
 - са прозорским парапетом нижим од 1.60 m 3.00 m;
 - са прозорским парапетом вишим од 1.60 m 1.00 m.

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката.

Зона дозвољене градње је усвојена Закључком Комисије за Планове, број: 06-12/2017-03, од 23. марта 2017. године и потврђеним урбанистичким пројектом.

6. Максимална бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објекта на парцели:

16.443,00 m²,

Узевши у обзир чињеницу, да су за предметну грађевинску парцелу издате грађевинске и употребне дозволе, у свему према А.2., постојеће стање:

за објекат број 1 БРГП= 2.790,84 m²,

за објекат број 2 БРГП= 2.790,84 m²,

за објекат број 3 БРГП= 2.790,84 m²,

за објекат број 5 БРГП= 2.811,02 m²,

а на истој се планира изградња објекта број 4 БРГП= 5.251,00 m²- на основу потврђеног урбанистичког пројекта,

укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) на грађевинској парцели на основу потврђеног урбанистичког пројекта: 16.434,54 m².

- 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.

7. Кота приземља грађевине:

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1.20 m а минимално 0.30 m, виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране.

8. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит:

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила.

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре „радикалног еkleктицизма“, „псеудо- постмодернизма“ и „нападног фолклоризма“ и слично.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности, која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда. Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 3.00 m.

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и слично) могу прелазити:
- грађевинску линију до 1.50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, минимум 3.00 m, односно до 0.60 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3.00 m;
- регулациону линију до 1.00 m, уколико је минимална ширина тротоара 1.50 m и то само на делу објекта вишем од 4.00 m.

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије минимум 3.00 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1.50 m, испред грађевинске линије објекта.

9. Кровна конструкција:

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда. Минимални нагиб кровних равни је 30°.

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1.00 m.

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

Нагиб крова је 35°- на основу потврђеног урбанистичког пројекта.

10. Сеизмички услови: Објекат предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

- Због климатских прилика, пожељно је обезбедити да грађевине имају велике наткривене тремове.

11. Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за II (другу) климатску зону.

12. Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

Обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.

Препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.

V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/2015).

1. Паркирање возила:

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан,
- пословни и административни објекти: 1 ПМ за сваких 70,00 m².

Изузетно, прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле, на другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Укупан број паркинг места:

објекат број 1: 18 паркинг места у оквиру гараже у сутерену објекта број 1,

објекат број 2: 18 паркинг места у оквиру гараже у сутерену објекта број 2,

објекат број 3: 18 паркинг места у оквиру гараже у сутерену објекта број 3,

објекат број 4: 17 паркинг места у оквиру гараже у сутерену објекта број 4,

објекат број 5: 15 паркинг места у оквиру гараже у подруму објекта број 5,

укупно (за свих пет објеката комплекса): 86 паркинг места у оквиру гаража објеката комплекса.

126 паркинг места у оквиру катастарске парцеле број 4577/3, у КО Чајетина,

60 паркинг места у оквиру дела катастарске парцеле број 4578/3, у КО Чајетина, на основу Закључка општинског већа, Општине Чајетина, број: 03-128/2016-02, од 27. септембра 2016. године, којим се одобрава предузећу „Kalman“ d.o.o., из

да на катастарској парцели број 4578/3, у КО Чајетина, може предвидети паркинг места чиме ће обезбедити довољан број паркинг места за изградњу објекта на суседној катастарској парцели број 4577/3, у КО Чајетина,

са обезбеђених 14 паркинг места за особе са инвалидитетом,

- на основу потврђеног урбанистичког пројекта.

Укупан број паркинг места: 272 паркинг места- на основу потврђеног урбанистичког пројекта.

2. Озелењеност парцеле:

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле-минимум 20% површине грађевинске парцеле.

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0.80 m).

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.

Слободне зелене површине: 2.351,00 m² (20%)- на основу потврђеног урбанистичког пројекта.

3. Интервенције у природном терену:

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек):

- за нагиб до 10% до 1.00 m у тлу, у односу на постојеће стање;
- за нагиб од 10- 20% до 1.50 m у тлу, у односу на постојеће стање;
- за нагиб преко 20% до 2.00 m у тлу, у односу на постојеће стање.

4. Одводњавање површинских вода:

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1.50%.

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.

5. Ограђивање:

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темелни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије.

Могућа врста и висина ограде дефинисана је за сваку претежну намену земљишта посебно.

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: колски и пешачки приступ преко јавне саобраћајнице: *улице Рујанска*. *Интерни саобраћај* је решен успостављањем интерне колско-пешачке саобраћајнице, која продире у дубину блока и пружајући се правцем *запад- исток*, обезбеђује колски приступ подземним гаражама, као и приступ паркинг простору организованом унутар блока- **на основу потврђеног урбанистичког пројекта.**

2. Прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу: На основу техничких услова број 12 од 14.02.2017. године, издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова и техничког извештаја број D.09.15.-36495/1-17, од 21.02.2017. године, издатих од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице, Ужице.

4. Прикључење објекта на телекомуникациони систем: На основу услова и техничког извештаја број 171-58115/2-2017, од 21.02.2017. године, издатих од стране „Телеком Србија“ предузеће за телекомуникације а.д. Дирекција за технику Извршна јединица Ужице/Пријеполје.

5. Прикључење објекта на гасоводни инфраструктурни систем: На основу техничких услова број 232-02/2017-02 од 14.02.2017. године, издатих од стране „Златибор- гас“ д.о.о. Златибор.

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 09/32 број 217-1902/17, од 10.02.2017. године, издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације, Ужице.

4. Мере енергетске ефикасности:

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

5. Санитарни услови:

Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/2004).

6. Услови за објекте за обављање одређене делатности:

Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима.

Б. 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 објекта („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.

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 **131.275,00** 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