

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број предмета:ROP-CAJ-3936-LOC-1/2016
Заводни број: 353-40/2016-03
20.04.2016. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Оливера Јеремића из Чајетине, [REDACTED] а преко пуномоћника Славице Дидановић из [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4508/4 КО Чајетина на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – испр., 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014 и 145/2014; - у даљем тексту Закон), члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели
број 4508/4 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; - у даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење приложено уз захтев (Број техничке документације 05-03/2016) које израдио „Пројект биро“ - Златибор, Златибор, Насеље 25.мај бб, где је одговорно лице пројектаната Зоран Живановић, а главни пројектант Бојана З. Живановић Недовић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 N31514.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4508/4 у КО Чајетина, површине 415m², која се налази у насељеном месту Златибор.

2. На парцели постоји изграђен објекат који је уписан у катастар непокретности на основу Закона о озакоњењу објеката и решења број 351-20/2016-03. Овај објекат се уклања пре изградње новог објекта.

3. **Целина:** III – Караула, Зова, Око

Функционална зона: Урбано – шири центар

Функционални квартал: И.5

Функционални блок: И.5.1

4. **Намена грађевинске парцеле:**

1) претежна намена: **становање** (насељско, традиционално, профитабилно, специфично, резиденцијално); 2) пратећа намена: **центри** (комерцијално-услужни објекти, пословно-управни објекти, културно-едукативни објекти, спортско-рекреативни комплекси и објекти); 3) допунска намена: **туризам** (угоститељско-смештајни капацитети, здравствени, пословни, рурални).

5. **Максималан индекс изграђености:** 0.65

Индекс изграђености: 0.51 – према идејном решењу

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. **Намена објекта је:** **стамбени објекат**

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

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

1) **Категорија објекта:** **А**

2) **Класификациона ознака:** **111011**

4. Максимална спратност објеката:

П+3

Спратност објекта:

По+П+Пк - према Идејном решењу

- Спратност је дефинисана највећим дозвољеним бројем етажа и преко тог броја није дозвољено градити већи број етажа.
- Сутерен је простор који може имати карактеристике стамбене и пословне намене и бити укопан до 1,0 m, а налази се испод нивоа приземља. Односно, то је простор који је укопан до 50% свог волумена у попречном и подужном профилу у зависности од нагиба терена.
- Подрум је укопани део грађевине (укопан више од 1,0 m) чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена.

5. Висинска регулација је одређена означеном спратношћу.

- Висинска регулација се одређује на основу максималне спратности. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи“) спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са елементима поткровља при чему простор који има одлике таванског не улази у спратност).
- Уколико објекат има поткровље онда је поткровна етажа последња надземна етажа.
- Тавански простор који се користи за становање, туризам, пословање, услуге и сл. сматра се корисним простором и као такав рачуна се као етажа у оквиру дозвољене спратности. Уколико тавански простор није предвиђен као користан простор онда исти не улази у спратност и не може се накнадно променити његова намена у користан простор у функцији становања, туризма, пословања и сл.
- Просечна спратна висина износи 3,0 метра.
- Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена.
- За одређене објекте, поготово у приземним етажама које нису намењене становању, могуће је одредити и већу спратну висину уз услов да се тиме не омогућава увећавање прописаног броја дозвољених етажа за одређену зону и намену.

6. Зона дозвољене градње:

Регулација грађевине према суседној парцели:

- Дата грађевина може бити постављена са минималним повлачењем од 2,0-3,0 m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити мале прозоре на најмањој могућој висини парапета од 1,8 m. Забрањено је образовање испуста.
- Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 3,0 m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити нормалне прозоре са уобичајеном висином парапета (0,9-1,1 m), односно отворити француски балкон. Забрањено је образовање испуста и отварање улазних врата;
- Дата грађевина може бити постављена са повлачењем више од 3,0 m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити све врсте отвора (прозори, француски балкон, врата, улазна врата) и испуста (балкони, терасе, еркери и сл.), при чему испусти морају бити постављени до најмање 3,0 m удаљености од бочне регулационе линије.

7. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и степена изграђености утврђених овим локацијским условима.

- Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.
- Грађевине затечене испред грађевинске линије у тренутку израде Плана не могу се обнављати нити надзиђивати већ се могу само инвестиционо одржавати. Када нису одређене унутрашње грађевинске линије, грађевине треба поставити у складу са правилима грађења на парцелама и дозвољеним урбанистичким параметрима.

8. Максимална бруто површина објеката на парцели:

269,75 m²

Бруто површина објекта на парцели: 212,56 m² - према Идејном решењу

- Бруто развијена грађевинска површина 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 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 cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

- Плански дефинисана бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је највећа дозвољена, обавезујућа је и преко ње се не може градити.

- Исказана БРГП подразумева искључиво површину надземних етажа грађевина. Сутерен, подрум и сви видови подрумских (подземних) етажа не улазе у бруто развијену грађевинску површину.

9. Кота приземља грађевине:

- не може бити виша од 1,2 m од највише коте нивелете јавне површине испред улаза у грађевину. Приземље грађевине и сви улази у грађевину требало би да буду издигнути најмање 0,3 m изнад тла из разлога спречавања неповољних последица од задржавања снега и других падавина на тлу.

10. Општа правила за примену архитектонских облика и организације простора:

- Архитектуром објеката треба тежити стварању јединственог, савременог архитектонског и ликовног израза препознатљивог кроз облике које проистичу из архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја.

- Природни материјали: У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за грађевине је обавезна примена природних материјала, пре свега камена, дрвета, коси кров и покривач од шиндре, чиме ће се очувати амбијенталне вредности подручја и формирати јединствени карактер простора, односно „дух места“.

11. Кровна конструкција:

- Све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом; овај услов проистиче из препоручених услова укровљавања под стрмим углом (30-60°), што је везано за климатске прилике планинских подручја.

- У случају косог крова кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.

Нагиб крова: 40° - према идејном решењу

12. Није дозвољена изградња:

- у зони између грађевинске и регулационе линије, осим у случају изградње партерних објеката попут паркинг места и сл.,

- на земљишту намењеном за јавне колске и пешачке површине, на јавном зеленилу и парковским површинама;

- на простору где би могла да се угрози животна средина (рељеф, визуре, геомеханичка својства тла, водотоци и сл.), наруше основни услови живљења суседа или сигурност суседних грађевина.

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

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

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

15. Неопходан степен комуналне опремљености за зону И је:

- директан приступ јавној површини-улици,

- прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу,

- прикључак на канализационну инфраструктурну мрежу и

- прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу.

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:

- Обавеза сваког корисника и инвеститора је да у оквиру своје урбанистичке (или катастарске) парцеле стационира возила према стандардима који су прописани уз отворене могућности да то разреши на различите начине:
- на слободној површини парцеле,
- подрумска гаража (у једном или више нивоа, а у складу са геотехничким условима),
- сутеренска гаража,
- паркирање на плочама изнад сутерена и/или подрума,
- изградња спратних гаража, ако за то постоје неопходни услови и програмски захтеви.
- Приликом решавања питања паркирања неопходно је испоштовати обавезан минималан проценат озелењености парцеле.
- Паркирање на парцели организовати на начин да се сваком паркингу месту може адекватно приступити.
- Основни стандарди за будуће стање код доградње и нове стамбене и друге изградње, на једно паркингу место по делатностима износе:
 - породични стамбени објекти 100-150 м² бруто површине,
 - вишепородични стамбени објекти..... 1 стан и
 - стамбени објекти..... 1 стан.
- За појединачне објекте паркингу простор се решава у оквиру припадајуће грађевинске парцеле према прописаним стандардима.

2. Озелењеност парцеле:

- Минимални проценат озелењености парцеле намењене изградњи објекта за становање је 20%.
- Минимални проценат озелењавања може бити испуњен и вештачким озелењавањем парцеле у виду вештачког покривача са растињем изнад подземних гаража, озелењених кровова, озелењене терасе и сл.
- Дати проценат озелењености мора бити постигнут у случају изградње подземне етаже. Уколико се у случају изградње подземних етажа користи индекс заузетости од максимално дозвољеног за надземне етаже до индекса 1,0 (100%) неопходно је да најмање 50% слободне површине проходне терасе буде озелењено.
- Приликом озелењавања и уређења парцеле треба да се задржи затечено вредно зеленило, уз коришћење аутохтоних врста и уређење са угледом на природне вредности предела Златибора.
- При ограђивању парцеле дозвољена је ограда од зеленила.

Зелене површине: 52% - према Идејном решењу

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу преко катастарске парцеле број 4508/1 КО Чајетина која је у јавној својини Општине Чајетина.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 44 од 19.04.2016. год. издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 09.15.-107469/1 од 18.04.2016. год. који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд – Регионални центар Електосрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. Услови заштите на раду: Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. 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 Услови заштите од пожара 09/32 број 217-2417/16 који су издати дана 10.3.2016. године од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, Одсек за превентивну заштиту, 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 („Сл. гласник РС“ број 69/12).

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 објекта (Сл. гласник РС“, број 23/2015 и 77/2015) 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 („Сл.гласник РС“, број70/11), као и накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 2000,00 динара а износ од **5314,00** динара подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на основу тарифног броја 2 Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 3/08, 10/09 и 10/13).

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 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 90-035 (Тарифни број 2 Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“број 43/03, 42/05 и 43/06).

Обрадила

Ана Станојчић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК
Општинске управе
Вељко Радуловић