

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
ROP-CAJ-6507-LOC-1/2016
Број предмета: 353-58/2016-03
20.4.2016. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Општинске управе Чајетина, Александра Крађорђевића број 34, Чајетина, број 353-58/2016-03 од 15.4.2016. године, за издавање локацијских услова за реконструкцију, доградњу и адаптацију пољопривредног објекта на катастарској парцели број 802/30 у КО Крива Река 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 реконструкцију, доградњу и адаптацију пољопривредног објекта на катастарској парцели број 802/30 у КО Крива Река

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 које је подносилац захтева приложио уз захтев (Број техничке документације 06-04/016) које је израђено од стране „Пројект биро“ - Златибор, где је одговорно лице пројектанта Зоран Живановић а одговорни пројектант Бојана З. Живановић Недовић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300N31514.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 802/30 у КО Крива Река, површине 20 786 m², која се налази у Кривој Реци.

2. На парцели постоје изграђени објекти са употребном дозволом број 351-570/2014-03 од дана 28.5.2015. године

3. Намена земљишта: пољопривредно земљиште – ливаде и пажњаци
Зона изградње – сеоска зона

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: Пољопривредни објекат

2. Тип објекта је: слободностојећи.

3. Категорија објекта: А
Класификациони број: 127 121

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

4. Индекс изграђености: максималан 0,60
0,013 – на основу Идејног решења

Индекс изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле.

5. Индекс заузетости: максималан 30%
0,013 % – на основу Идејног решења

Индекс заузетости земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле. При примени индекса заузетости, површина помоћних објеката се не обрачунава с тим да под помоћним објектима не може бити више од 10% површине парцеле.

6. Максимална спратност објекта: П+1+Пк;
П - на основу Идејног решења

7. Хоризонтална регулација:

- Растојање грађевинске од регулационе линије за нови слободностојећи објекат најмање 5m.

- Најмање дозвољено растојање габарита стамбеног објекта и линије суседне парцеле износи 4m.

Усваја се постојећа грађевинска линија - на основу Идејног решења

8. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и индекса изграђености и индекса заузетости утврђених овом локацијском дозволом.

9. Максимална бруто површина објеката на парцели: 12 471,60 m²

Укупна БРГП на парцели према Идејном решењу: 268,10 m²

Површина доградње према Идејном решењу: 95,22 m²

Укупна површина објекта који је предмет реконструкције, доградње и адаптације према Идејном решењу: 156,17 m²

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 ст, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 ст уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

10. Максимална бруто површина под објектима: 6235,80 m²;

Укупна БРГП на парцели под објектима према Идејном решењу: 268,10 m²

Површина доградње под објектом према Идејном решењу: 95,22 m²

Укупна површина под објектом који је предмет реконструкције, доградње и адаптације према Идејном решењу: 156,17 m²

11. Највиша дозвољена кота пода приземља је 1,20 m од нулте коте објекта. (Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта).

12. Протокол о нивелацији и регулацији урадити у складу са овом локацијском дозволом; објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

13. Обраду фасаде урадити у складу са архитектуром поднебља – планински стил, инспирисан традиционалним градитељством подручја са природним материјалима и волуменима који су примерени структури амбијента.

14. Кров минимално двоводан са нагибом кровних равни 35- 60°; висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m.

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

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

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 обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг место на један стан; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

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

3. Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити контролисано слободним падом према улици са најмањим падом од 1,5% не усмеравајући површинске воде према другој парцели.

4. Ограђивање: Грађевинске парцеле могу да се ограђују зиданом оградом до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m.

G. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: Колски и пешачки прилаз предметној катастарској парцели директно на јавну саобраћајну површину на катастарској парцели број 1618/1 у КО Крива Река.

2. Прикључење објекта на електро-енергетску мрежу: На основу услова за прикључење број D09.23-11004111-16 од 19. 4. 2016. године који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд – Регионални центар Електосрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, Погон Чајетина, Чајетина.

3. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 42 од 18.4. 2016. год. који су издати 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 („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:

Заштита од пожара предвиђа следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ број 111/09 и 20/2015) и свим важећим прописима који регулишу наведену област.
- При изради техничке документације и изградњи објеката применити и остале позитивне прописе и стандарде са обавезном применом.

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 („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 објеката (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“, број 70/11), као и накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 1000,00 динара.

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

Марија Милошевић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК
Општинске управе
Велько Радуловић