

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и

Имовинско правне послове

Број предмета: РОР-САЈ-41024-ЛОСН-2/2022

Заводни број: 353-835/2022-03

20.03.2022. године

Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина – Одељење за урбанизам и имовинско правне послове поступајући по захтеву захтеву Љубице Брдар, [REDACTED], који је поднет стране пуномоћника Николе Секулића, [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр 6823/54 КО Чајетина, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – испр., 64/10, 24/11, 121/14, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2019 и и 9/2020 и и 52/2021; - у даљем тексту Закон) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр 68/2019; - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на

катастарској парцели број 6823/54 КО Чајетина

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиш

општине) са насељеним местом Златибор - II фаза“ („Службени лист Општин Чажетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр; - у даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број дела пројек ИДР-1073/22) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено стране НИКОЛА СЕКУЛИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ УЖИЦЕ, где одговорно лице пројектанта Никола Секулић, а главни пројектант такође Ник Секулић, дипл. инж. арх. са лиценцом бр.300 Ј661 II

A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле бр 6823/54 КО Чажетина. Површина парцеле је 400м². Парцела је по култури пашњ 8. класе и ибавезна је промена намене пре издавања грађевинске дозволе. Парцела неизграђена грађевинска.

2. **Целина: Гајеви**

4. **Планирана претежна намена земљишта: СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗА**
средњих густина на ободу насеља

Намена грађевинске парцеле:

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

За парцеле преко 600 m² могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:

- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);
- објекти трговине;
- објекти пословања;
- пољопривредни објекти;
- спортских игралишта и дворана;

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

5. Максималан индекс изграђености: 0,60 (за стамбене објекте)

0,19 на основу Идејног решења

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле. У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објеката је: стамбени објекти

2. Типологија објеката је: слободностојећи

3. Категорија објеката: А

Класификациона ознака: 111011 (издвојена кућа
становане, породична кућа)

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

4. Максимална спратност објеката: П+3

Спратност објеката: Су+Пр - на основу Идејног решења

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 објеката дефинисана је за сваку посебну намену делу Посебна правила грађења;

Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода 1,5 m;

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

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто површину 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 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укупно 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи уколико 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 корисан 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, непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити к користан простор за становање, боравак и рад људи;

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

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а пре стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;

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

Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорим излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте по етаже поткровља, до преломне линије баце је 3,0 m);

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје смет геотехничке и хидротехничке природе;

5. Зона дозвољене градње:

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију;
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле: са прозорским парапетом нижим од 1,6 m _____ 3,0 m; са прозорским парапетом вишим од 1,6 m _____ 1,0 m;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објек под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постоје темељи суседних објеката;

Површина подземне етаже објекта може заузимати до 100% површине парце уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;

6. Максимална БРГП површина објеката на парцели: 240,00
Укупна БРГП на грађевинској парцели: 78,00 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 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.

7. Кота приземља грађевине:

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне рав 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 архитекту "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" сл.

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 град примене техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се делу објекта вишем од 3,0 m;

Исподи на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) не прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m;

- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само 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 мин 3,0m, могуће грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

9. Кровна конструкција:

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

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

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

10. Сеизмички услови: према важећим прописима из предметне области

11. Термичка заштита: према важећим прописима из предметне области

12. Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

- обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључ на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, реше одлагање комуналног отпада;

- препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонс прикључак;

В. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

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

1. Паркирање возила:

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

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан и

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

Укупан број паркинг места: 1 пм - на основу Идејног решења

2. Озелењеност парцеле: ≈ минимално 20% %

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у окви парцеле:

- Мин 20% површине грађевинске парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавез уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површи бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаник дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ ра и развој биљака;

3. Интервенције у природном терену

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

- за нагиб до 10% до 1,0м у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб од 10-20% до 1,5м у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб преко 20% до 2,0м 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 пре парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим пад од 1,5%;

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

5. Ограђивање

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жи панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинс парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отвара ван регулационе линије;

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отварати в регулационе линије;

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине 1,50м на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавн карактера;

Могуће је ограђивање комплекса комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 1,20 m, и делом транспарентном (зеленом и жичаном) до висине 1,50 m;

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: На основу сагласности власника парцела бр.6823/31 и 6823/48 КО Чајетина.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 15, који су објављени 26.01.2023. године који су издати од стране ЈКП „Водов Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 8М.1.0.0-Д.09.23-34633-23, који су објављени 08.02.2023. године и уговора који издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу техничких услова број 238, објављена дана 26.01.2023. год. а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. Услови заштите на раду: Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. гласник РС“, број 101/2005, 91/2015 и 113/2017).

2. Услови заштите суседних објеката: Приликом извођења радова водити рачуна 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 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) 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“ бр. 69/12).

Б. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта в се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 1. 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 72/2018) 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.
3. На основу члана 88 Закона, 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.

Е. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијск услова у износу од **320,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003, 61/2004, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017 и 113/2017), а накнада вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1000, динара** плаћена је на основу члана 27а Одлуке о накнадама за послове регистраци и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", бр 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016). Износ од **2808,00 динара** подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина модел 97, позив на број 90-035 - Тарифни број 2. Одлуке о измени одлуке локалним административним таксама број 02-116/2017-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 12/17).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Чајетина у року од три дана од да достављања локацијских услова. Приговор се предаје овом органу непосредно и препоручено поштом, уз плаћање административне таксе од 480,00 динара, на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист буџета Општине Чајетина, модел 97, позив број 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама бр 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

Обрађивач

Славица Јеремих Урошевић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одсека

Светлана Јовановић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Милица Стаматовић