Р е п у б л и к а С р б и ј а
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и имовинско правне послове
ROP-CAJ-4983-LOC-1/2024
353-118/2024-03
13.03.2024. године
Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, поступајући по захтеву Мирка Мијаиловића [redacted], који је поднет од стране пуномоћника Добривоја Стевановића, за издавање локацијских услова за изградњу пољопривредног објекта- мини млекара на кат. парцели бр. 2775 у КО Гостиље, 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023; - у даљем тексту Закон), Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/2023) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023 - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу пољопривредног објекта- мини млекара на катастарској парцели број 2775 у КО Гостиље

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини Просторни план општине Чајетина („Службени лист општине Чајетина“ број 14/2023)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације 33/2023-IDR) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране Самосталне грађевинске радње „Arm Projekt“ из Пожеге, ул. Мајке Јевросиме бр. 10, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Добривоје Стевановић, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 310 L601 12.

<u>А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА</u>

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 2775 у КО Гостиље, површине 6.880 m² која се налази на потесу Вучајица.
2. **На парцели не постоји изграђен објекат.**
3. **Намена грађевинске парцеле:** пољопривредно земљиште

Категорија II: Економски и помоћни објекти у функцији пољопривреде. У економске објекте спадају: објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, производни и сервисно-радни објекти у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехрамбени производни погони и слично), објекти за складиштење пољопривредних производа, сушаре, хладњаче, гараже за

пољопривредну механизацију, машине и возила, као и простори за ђубришта и ђубришне јаме.

У помоћне објекте спадају: летње кухиње, гараже, оставе, надстрешнице, заклони, септичке јаме, бунари, пољски клозети, ограде и слично.

4. **Индекс заузетости: -за парцеле површине од 0,5ha и веће: 30%**

Индекс заузетости на основу Идејног решења: 9,28%

5. ***Индекс изграђености на основу Идејниог решења: 0,01***

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. **Намена објекта:**	**пољопривредни објекат-мини млекара**
2. **Тип објекта:**	**слободностојећи**
3. **Категорија објекта:**	**А**
Класификациони број:	**127121** (зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа)

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

4. **Положај објекта на парцели:**

- Минимално удаљење објеката од регулационе линије (према парцели јавне саобраћајнице или друге јавне намене) износи 5,0 m;
- Минимално удаљење од бочних граница парцеле и од задње границе парцеле износи 3,0 m;
- Уколико објекат са јавном саобраћајницом има индиректну везу, преко приступног пута, одстојање од приступног пута износи 5,0 m од ивице пута;
- Објекте за узгој животиња позиционирати на минималном удаљењу од 10,0 m од свих граница парцеле;
- Минимална удаљеност објеката за боравак људи од објеката намењених узгоју и/ или боравку животиња мора да износи 15,0 m, од ђубришта 20,0 m, а од пољског клозета 10,0 m;
- Међусобно удаљење објеката треба да износи минимално половину висине вишег објекта, али не мање од 3,5 m;
- Објекте позиционирати тако да не представљају сметњу по безбедност и/или функционисање других објеката на парцели и/или домаћинства у целини;

- Приступно степениште или рампа до објекта не рачунају се као део габарита објекта уколико не савлађују висину већу од 1,2 m;

5. **Број објеката на парцели:**

- Дозвољено је постављање више објеката на парцели;
- Број објеката одређује се у складу са прописаном максималном заузетошћу парцеле;
- На парцели може да постоји само 1 стамбени објекат пољопривредног домаћинства;
- На парцели може да постоји више објеката компатибилних садржаја у функцији сеоског туризма;

6. **Индекс заутетости:**

- Парцеле површине испод 0,5 ha: максимално 0,35 (35%);
- Парцеле површине од 0,5 ha и веће: максимално 0,30 (30%);

7. **Максимална БРГП (бруто развијена грађевинска површина):**

- Укупна (збирна) површина свих објеката категорије II, на парцели, је дефинисана индексом заузетости;

Укупна БРГП објеката: ***66 m²***

8. **Висина испратност објекта:**

- Висина за објекте категорије II одређује се у складу са наменом за конкретан објекат, а максимална висина објеката износи 12,0 m;

9. **Кота приземља:**

- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, уколико се објекат налази или планира уз јавни или приступ пут, или према нултој коти објекта, дефинисаној Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико се објекат не налази или планира уз јавни или приступни пут
- Код објеката категорије II ниво приземља одређује се у складу са наменом и технолошким захтевима за конкретан објекат и може износити максимално 1,6 m од терена;

10. **Материјализација и обликовање:**

2. Код објеката категорије II њихова материјализација и нагиб крова се формирају у складу са оптималним функционисањем објекта, односно наменом и техничко-технолошким захтевима, при чему је пожељно да се у материјализацији објекти ускладе са другим објектима у оквиру домаћинства;

11. **Комунална опремљеност и остала правила:**

- Код свих објеката дозвољено је коришћење алтернативних извора енергије;

<u>В. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА</u>

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. **Стационарни саобраћај:**

- Све потребе за паркинг простором, без обзира да ли се ради о путничким или теретним возилима, односно механизацији, морају да буду задовољене интерно, у оквиру парцеле, унутар објеката или на отвореном;
- Нормативи за потребан број паркинг места за категорију II: у зависности од потреба и технолошких захтева;
- прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m

Паркинг места на основу Идејног решења: ***<u>2 (два)паркинг места</u>***

2. **Ограђивање:**

Дозвољено је постављање ограда уз обавезно поштовање следећих услова:

- ограда целим својим габаритом и волуменом мора бити у оквиру парцеле којој припада и ниједним својим делом не сме прећи вертикалну раван границе парцеле према суседу
- ограда може да буде прозирна или делимично прозирна (са непрозирним парапетом од чврстог материјала, максималне висине до 1,2 m)
- максимална висина ограде износи 2,1 m

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно прикључење на некатегорисан пут, кат. парцела 4796/1 КО Гостиље.
2. **Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије** на основу услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број Д.09.23.-5/03.01.2024 од 03.01.2024. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.
3. **Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 361 од 29.12.2023. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.
4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 4325, објављени дана 19.12.2023. године а који су издати од стране КЛП „Златибор“, Чајетина.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. **Услови заштите на раду:** Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. гласник РС“, број 35/2023).
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 111/2009, 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“ број 69/2012, 44/2018 и 111/2022).

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 96/2023) 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.

<u>Е. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАЦАЊА</u>

<u>Ж.</u> Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **2.610,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, ...138/2022 и 54/2023), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1.000,00 динара** плаћена је на основу члана 27а Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", број 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016). Износ од **2.310,00 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 о 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 дана достављања локацијских услова. Приговор се предаје овом органу непосредно или препоручено поштом, уз плаћање административне таксе од 560,00 динара, на жиро рачун број 840- 742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама број 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

Обрадила
Јована Голубовић, маст. инж. арх.

_____

НАЧЕЛНИК
Општинске управе
Милица Стаматовић

_____

Руководилац Одељења
Жељко Павловић, маст. инж. арх.

_____