

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-31613-LOC-1/2022

Заводни број: 353-694/2022-03

08.5.2023. године

Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 28

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, поступајући по захтеву „PRIVREDNOG DRUŠTVA ZA RAZVOJ POLJOPRIVREDE ZLATIBORSKI ЕКО АGRAR DOO” из Чајетине, ул. Александра Карађорђевића број 6, за изградњу пословног објекта млекаре са пратећим садржајима, на катастарској парцели број 802/30 у КО Крива Река, на основу чланова 53а, 54, 55, 56, 57 и 61 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 и 52/2021 - у даљем тексту Закон), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, број 22/2015), члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта млекаре са пратећим садржајима,

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)

Саставни део ових локацијских услова је потврђени Урбанистички пројекат (број потврде 353-694/2022-03 од 07.5.2023. године) који је израђен од стране Бироа за пројектовање „УРБАН КОНЦЕПТ“ из Златибора, ул. Насеље Слобода бр. 22а, где је одговорни урбаниста Јелица Пашић Јовановић, маст.инж.арх., са лиценцом број 200 1572 17. Саставни део пројекта је идејно решење планиране изградње израђено од стране „ПРОЈЕКТНИ БИРО“ ДОО Чачак, где је одговорни пројектант Милорад Станојчић, дипл.инж.арх., са лиценцом број 300 5155 03.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру катастарске парцеле број 802/30 у КО Крива Река површине 20786 m², која се налази на потесу/улици Котрен.

2. На парцели постоји изграђено шест објеката од којих се један уклања (објекат б)

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

3. Намена грађевинске парцеле је пољопривредно земљиште - ливаде и пашњаци;

Зона изградње – сеоска зона

4. Индекс изграђености: максималан 0,6

Индекс изграђености: 0,12

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

5. Индекс заузетости: максималан 30%

Индекс заузетости: 9,16 %

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: млекара са пратећим садржајима

2. Тип објекта је: слободностојећи

3. Категорија објекта: V

Класификациони број: 26 % - 122012 - пословне зграде

74 % - 125103 - индустријске зграде

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

4. Максимална спратност објекта: П+1+Пк;

Спратност новопроектваног објекта: П+1

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

5. 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.

6. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и индекса изграђености и индекса заузетости утврђених овим локацијским условима.

7. Максимална БРГП објеката на парцели:

БРГП постојећих објеката:

Објекат 1: 25 m²

Објекат 2: 171 m²

Објекат 3: 6 m²

Објекат 4: 45 m²

Објекат 5: 18 m²

(руши се) Објекат 6 18 m²

БРГП новопроектваног објекта: 2213,50 m²

БРГП свих објеката: 2478.50 m²

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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, парпетима 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.

8. Максимална бруто површина под објектом:

Бруто површина под постојећим објектима: (1,2,3,4,5) 265 m²

Бруто површина под новопроектваним објектом: 1639,50 m²

Бруто површина под свим објектима: 1904,50 m²

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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

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

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

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

13. Сеизмички услови: према прописима из предметне области.

14. Термичка заштита: према прописима из предметне области.

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. Пројектовање у складу са стандардима из предметне области.

Број паркинг места: 15 пм + 3 пм за теретна возила

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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 приступ на локални асфалтни пут преко к.п. бр. 1618/1 у КО Крива Река.

2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије на основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8M.1.0.0-D.09.15.-481531-22 од 24.11.2022. 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 372 од 09.11.2022. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу техничких услова број 2902, од 08.11.2022. год. а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

5. Санитарни услови: На основу издатих услова број 530-53-639/2022-10 од 07.11.2022. године а који су издати од стране Министарства здравља, Сектор за санитарни надзор Ужице.

6. Прикључење објекта на телекомуникациону мрежу: На основу раније добијених техничких услова за прикључење на јавну телефонску мрежу број 454388/3-2022 ЕХ од дана 17.11.2022. године који су издати од стране „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д., Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице.

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, 91/2015 и 113/2017).

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 09.31 број 217-18460/22 од 04.11.2022. године који су издати 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 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 ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

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 480,00 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

Љиљана Вирић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења

Светлана Јовановић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Милица Стаматовић