

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-37343-LOC-6/2022

Заводни број: 353-604/2022-03

28.09.2023. године

Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове, поступајући захтеву „Стан пројект“ доо, Београд, Новакова 1А, заводни број 353-604/2022-03 од 29.08.20 године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта (објекат 6) и послови објекта -објекат спа (објекат број 7) на катастарској парцели број 7381 у КО Чајетина *-предвиђа фазна градња у четири фазе*, 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, 121/12, 42/13-УС, 50/УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021; - у даљем теку Закон) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским пут („Сл. гласник РС“, број 68/2019; - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта (објекат 6) и пословног објекта -објекат спа (објекат број 7) на катастарској парцели број 7381 у КО Чајетина *-предвиђа с фазна градња у четири фазе*

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „Пл. генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним мест Златибор – I фаза“ ("Службени лист општине Чајетина", број 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2018, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/2022 и 14/2022; - у даљем тексту План) потврђени Урб.пројекат-потврда број 353-604/2022-03 од 28.9.2023. године .

Саставни део ових локацијских услова је Урбанистички пројекат који је израђен од стране „Ремонтни центар“ доо Ужице, Насеље Слобода 22а, Златибор, где је Милош Комарек, дла одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1161 09. Одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње је Загорка Берчек Перишић, дла са лиценцом број 300 Р803 18.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 7381 у] Чајетина, која се налази у насељеном месту Златибор, укупне површине 1ha 74a 81m².

2. На кат. парцели бр. 7381 К.О. Чајетина изграђено је пет стамбених зграда за колективно становање за које су издата следећа Решења о употребним дозволама:

- ROP-CAJ-32620-IUP-44/2021, заводни број 351-279/2021-03 од 17.05.2021. године за три стамбена објекта (објекат број 1, објекат број 2 и објекат број 3)

- ROP-CAJ-32620-IUPH-58/2022 заводни број 351-582/2022-03 од 29.11.2022. године (објекат број 4 и објекат број 5)

- ROP-CAJ-23887-IUP-1/2023, заводни број 351-444/2023-03 од 02.08.2023. године (за објекат број 4 и 5).

За стамбено-пословни објекат (објекат број 6) издато је Решење о грађевинској дозволи бј ROP-CAJ-37343-CPI-2/2021, заводни број 351-360/2021-03 од 17.06.2021. године, који се мења

На парцели постоји објекат у изградњи за који није издато решење о грађевинској дозволи предвиђен је за уклањање.

3. Целина: 2.- Златибор насеље

Подцелина: 2.10- Стари Палисад

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ4 – становање и туризам средњих густи на ободу компактног насеља

Предвиђа се фазна градња:

Објекат 6- фаза 1, фаза 2, фаза 3;

- фаза 1: подземне етаже објекта (По3, По2, По1 и Су)

- фаза 2: надземни део објекта ламела Б

- фаза 3: надземни део објекта ламела Ц.

Објекат 7- фаза 4.

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана и стамбени објекти са више од три стана;
- компатибилна намена: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хот апарт хотел, мотел – пансион, туристичко одмаралиште, туристичко насеље, туристичка кућа, вила, ресторан и сл.) објекти трговине; објекти пословања;

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

5. Максималан индекс изграђености: 3,63 (за стамбене објекте)

Индекс изграђености: ≈ 2,08 - на основу потврђеног Урб.пројекта

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 објекта је: стамбено-пословни објекат и пословни објекат

2. Типологија објекта је: слободностојећи

3. Категорија објекта:

ОБЈЕКАТ 6	класификациона ознака: 112222 (99.13%) В Стамбена зграда са више од три стана 122011 (0.87%) Б Пословни објекат - lobby
------------------	--

ОБЈЕКАТ СПА ЦЕНТРА	класификациона ознака: 122012 (100%) В Пословни објекат - објекат СПА центра
---------------------------	--

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

4. Максимална спратност објеката:

**П+8+Пк(стамбени објекат) П+5+Пк(послов
објекат)**

Спратност објеката: Објекат 6:По1+По2+По3+П+8+

Објекат 7: П+Пк са :

- на основу потврђеног Урб.пројек

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа призем и спратова укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви дру урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објеката дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посеб правила грађења;

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

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

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површи. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно послед етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% св волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корис простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедн коришћењу по питању архитектонске физике;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не мо се користити као корисан простор за становање.

Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити за становање, боравак и рад људи. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће уместо Пк, формирање равни крова на додатој повученој етажи уличног фронта. Повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже а не мање од 3 м;

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

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

Поткровља могу да имају надзатке висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама;

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

5. Положај објекта (хоризонтална регулација):

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:
 - минимум 3,0m уколико нема паркирања, а
 - минимум 6,0m уколико има паркирања.
- 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;
 -
- у односу на друге објекте на истој или суседним парцелама:
- Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;
- Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;
- Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.
- Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санац могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могућа је само у планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под услов да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката и укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле.

6. Максимална бруто површина објеката на парцели:

63.456,03m²

БРГР објеката на парцели:

објекат бр. 1 – 3037.05 м2

објекат бр. 2 – 3037.05

објекат бр. 3 – 3037.05

објекат бр. 4 – 3615.06

објекат бр. 5 – 3615.06

објекат бр. 6 – 18047.17

објекат бр. 7 – 1903.73

УКУПНО – 36292.17 м2

7. Кота приземља грађевине:

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од пресек највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном равни 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 архитектуре "радикал еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начели унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

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

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од 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;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености се грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађе надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

9. Кровна конструкција:

Обавезно је формирање косог крова, осим код објеката хотела код којих је могуће, у завршним етапима, формирање равних кровова са повученом седмом етажом. Код косих кровова, могуће варијанте двоводних и вишеводних, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Минимални нагиб кровних равни је 30°

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у оквиру сопствене парцеле, односно 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, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

- препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак

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“, бр. 22/2015).

1. Паркирање возила:

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и то 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 грађевинске парцеле на дру парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Број паркинг места

Потребно: 703 пм

Остварено: 483 пм

Недостајућих 220 паркинг места инвеститор ће обезбедити у складу са Одлуком о изме одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (Сл. Лист Општин Чакетица 4/2017, 8/2017, 18/2019 и 15/2020).- на основу потврђеног Урб.пројекта

**2. Озелењеност парцеле: $\approx 20,33 \%$ =
основу Урб.пројекта.**

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле: - М 20% површине грађевинске парцеле;

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

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочани површине, бехатог бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и дру тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

3. Интервенције у природном терену

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ра 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 према парцели суседа.

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

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

5. Ограђивање

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

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20м начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;

Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама;

6. Одлагање комуналног отпада

За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником условима за постављање посуда за сакупљање отпада.

Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка : асфалтирана, бетонирана, поплочана; нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°.

Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије.

За сваку посуду запремине 1100л, потребно је обезбедити 2,0m² на отвореном или 3,5m² затвореном простору.

Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер.

Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: колско и пешачко прикључење на јавну саобраћајни на катастарској парцели број 7324/1, у КО Чајетина.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 3 од 14.09.2022. год а који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова техничког извештаја број 8М.1.0.0-D-09.15.-393028.1-22 од 06.10.2022. год,

8М.1.0.0-D-09.15.-393028.2-22 од 07.10.2022. године, 8М.1.0.0-D-09.15.-393028.3-22 од 07.10.2022. године, 8М.1.0.0-D-09.15.-393028.4-22 од 07.10.2022. године издатих од стране „Ел Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу техничких услова број 2281, од 08.09.2022. год. а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

5. Прикључење објекта на телекомуникациони систем :

На основу техничких услова број 363039/3-2022 DR од 09.09.2022. године, који су издати од стране „Телеком Србија“ предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, Извршна јединица Ужице/Пријепоље.

5. Прикључење објекта на гасоводни инфраструктурни систем: На основу техничких услова број 406-09/2022-03 од 26.09.2022. године, издатих од стране „Златибор- гас“ д.о.о. Златибор.

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 угрожавају суседни објекти. Радити у складу са важећим законским прописима и нормативима.

3. Заштита од пожара: На основу услова и техничког извештаја 09.31 број 217-14837/22 од 08.09.2022. године, издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације, Ужице. 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 пре енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ број 69/12).

5. Санитарни услови:

На основу санитарних услова број 530-53-549/2022-10 од 8.9.2023. године. Издатих од стране Министарства здравља, Сектор за санитарни надзор, Ужице.

Б. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се могу 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 73/2019) 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 правили грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

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

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **320,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017, 113/2017), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **000,00 динара** плаћена је на основу члана 27а Одлуке о накнадама за послове регистрације и других услуга које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, број 119/2013, 138/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016). Износ од **212.308,25 динара** подносилац захтева (странка) обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73 корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 - Тарифни број 2. Одлука 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 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. Одлука о локалним административним таксама број 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

Обрађивач

Марина Лазих, маг.инж.арх

Руководилац Одељења

Желько Павловић, маг.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Милица Стаматовић