

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-23470-LOCA-4/2023

Заводни број: 353-474/2023-03

30.11.2023. године

Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина – Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове поступајући по захтеву Драгослава Дабића, [REDACTED], који поднет од стране пуномоћника Мирка Росића, [REDACTED], за издава локацијских услова за изградњу-измену у току градње, стамбеног објекта катастарској парцели број 4578/266 КО Чајетина, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 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, 145/20

83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2019 и и 9/2020 и 52/2021 - у даљем тексту Закон) члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронск путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019; - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 4578/266 КО
Чајетина**

**(измена у току градње за потребе прибављања измене грађевинске
дозволе-измена техничких услова)**

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским осново који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиш општине) са насељеним местом Златибор - I фаза“ („Службени лист Општи

Чајетина“ бр 2/2012,4/2016,2/2017,4/2017,8/2017,14/2018,18/2019,3/2020, 4/2020,6/2021,2/2022,8/2023 – у даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Б тех.документације 08-02/2023) које је подносилац захтева приложио уз захтев које је израђено од стране ARHITEKT-ARTIS, Ужице, где је одговорно лице пројектанта и одговорни пројектант Миодраг Стаменић, дип.инж.арх. лиценцом бр. 300 5801 03

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле 4578/266 КО Чајетина. Површина парцеле је 726м². На парцели је издата грађевинска дозвола бр. РОР-САЈ-8971-СРІ-1/2019 од 18.04.2019.
2. Целина 2-Златибор насеље, подцелина 2.9- Обудовица

СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактн насеља

Претежна намена:

Зона становања и туризма СТ4 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу компактног насеља Златибор, средњих густина - до 200 становника/ха.

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:

стамбени објекти са максимално три стана;

стамбени објекти са више од три стана;

Интервенције на објектима (са припадајућим парцелама) који представљају утврђе или евидентирана непокретна културна добра, ограничавају се на очува аутентичног изгледа, оригиналних материјала, конструктивних и декоративн елемената и особености, као и функционалних и стилских карактеристика, у окви постојећег габарита и волумена објекта.

5. Максималан индекс изграђености: 1,30 (за стамбене објекте)

1,07 _____ *на основу Идејног решења*

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- | | |
|---------------------------|------------------|
| 1. Намена објекта је: | стамбени објекти |
| 2. Типологија објекта је: | слободностојећи |
| 3. Категорија објекта: | В |

Класификациона ознака: 112221 (издвојене стамбене зграде становање са више од три стана) На основу Правилника о класификацији објекта („Сл. гласник РС“ број 22/2015)

4. Максимална спратност објекта: П+4+Пк

Спратност објекта: По+Пр+2+Пк - на основу Идејног решења

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна 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 за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену 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 укопан 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 се 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. Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзитка, који се не користи - нема намену. Могућа је реконструкција и адаптација у волумену и габариту таванског простора у поткровље уз задовољење свих осталих прописаних урбанистичких параметара.

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који ће се користити за становање, боравак и рад људи; изузетак су приземни објекти који, изнад приземне етаже имају само кровну конструкцију са таванским простором који није могуће користити за становање, рад и боравак људи; изузетно је могуће формирати додатну повучену етажу са равним кровом;

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, 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 надзитке 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 и хидротехничке природе;

Виша спратност од прописане могућа је према Студији високих објеката која ће би део документације овог плана или као посебан елаборат, на основу одговарајућ документа (ПДР,УП)

Положај објекта (хоризонтална регулација):

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле:

Положај објекта на парцели дефинисан је:

предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију пута, минималним одстојањем које износи 3,0m уколико нема паркирања или постоји подужно паркирање, а 6,0m код управног или косог паркирања;

минималним одстојањем објекта од регулације која раздваја јавне намене од других јавних и осталих намена, односно од граница суседне парцеле:

са прозорским парапетом нижим од 1,6 m..... 3,0 m;

са прозорским парапетом = или вишим од 1,6 m..... 1,0 m;

-у односу на друге објекте на истој или суседним парцелама (према посебним правилима и Правилнику);

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену;

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

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објек под условом да се избором начина и коте фундација објекта, обезбеде постоје темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажо не буде већи од 80% површине парцеле;

6. Максимална БРГП површина објеката на парцели: 943,00 m²

7. Укупна БРГП на грађевинској парцели: 783,00 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 m ви од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном 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 архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и 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 градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају 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 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 лин објекта;

9. Кровна конструкција:

Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта. Код косих кровова, могуће су варијанте двоводних и вишеводних, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у оквиру сопствене парцеле, односно венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити грани 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;

V. 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:

Обавезан минимални број паркинг места је за:

стамбени објекти:	1 ПМ за сваки стан;	
угоститељске објекте за смештај:		1
ПМ за сваких 4 кревета;		
угоститељске објекте за исхрану и пиће:	1 ПМ за сваких 12 столица; објекти	
трговине:		1 ПМ за сваких 100
m ² ; пословне и административне објекте:	1 ПМ за сваких 70 m ² ;	
складишта:	1 ПМ за сваких 200 m ² ;	
верски објекти:	1 ПМ за сваких 70 m ² ;	

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника

Укупан број паркинг места: 12 пм - на основу Идејног решења

Озелењеност парцеле: » 43 % - на основу Идејног решења

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 рас развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочани површи бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцанико 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 према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом 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, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отварати ван регулационе линије;

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

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m;

Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

- 1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно на планом предвиђе саобраћајницу.
- 2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких усло број 260, који су објављени 20.09.2023. године који су издати од стране ЈК „Водовод Златибор“, Чајетина.
- 3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије 2540400-D.09.15.-501647-23, који су објављени 23.11.2023. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.
- 4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 3075, објавље 06.09.2023. год. а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- 1. Услови заштите на раду:** Према Закону о безбедности и здрављу на раду („С 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 прописи и нормативима.
- 3. Заштита од пожара:** Заштита од пожара предвиђа следеће мере које је потреб 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 разр према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начи издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ б 69/12).

Ђ. 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 Закон административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003, 61/20 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/20

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 регистрац и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", б 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016). Износ од **7272,00 дина** подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административ таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист Буџета општине Чајети модел 97, позив на број 90-035 -Тарифни број 2. Одлуке о измени одлуке локалним административним таксама број 02-116/2017-01 („Сл. лист општи Чајетина“ број 12/17)

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се подне 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 жи рачун број 840-742251843-73, у корист буџета Општине Чајетина, модел 97, позив број 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама б 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

Обрађивач

Славица Јерemiћ Урошевић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одељења

Жељко Павловић,маст..инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Милица Стаматовић