

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и имовинско правне послове
Број предмета: РОР-САЈ-3588-ЛОС-11/2023
Заводни број: 353-613/2023-03
10.11.2023. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, поступајући по захтеву Јасмине Перванић [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Јоване Божанић Живановић [REDACTED], број 353-613/2023-03 од 26.10.2023 године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено - пословног објекта на грађевинској парцели која настаје од кат. парцеле бр. 4615/4 и дела кат. парцеле бр. 4615/2 обе у КО Чајетина, ради измене решења о грађевинској дозволи број 351-369/2023-03 од 14.7.2023. године, а све **због измене услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије**, 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, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 – у даљем тексту Закон) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено - пословног објекта

на грађевинској парцели која настаје од кат. парцеле бр. 4615/4

и дела кат. парцеле бр. 4615/2 обе у КО Чајетина

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини План детаљне регулације за Тржни центар Златибор ("Службени лист општине Чајетине" број 2/12, 12/13, 5/15, 2/17, 4/17, 9/19 и 2/21 – у даљем тексту План) и потврђеног Урб. пројекта (број потврде 353-639/2022-03 од 21.02.2023. године).

Саставни део ових локацијских услова је потврђени Урбанистички пројекат (број потврде 353-81/2023-03 од 01.6.2023. године) који је израђен од стране СЗР „Бабић“ Ужице, улица Арсенија Чарнојевића бр. 70, где је одговорни урбаниста Мирјана Бабић, дипл.инж.арх., са лиценцом број 200 0061 03. Саставни део пројекта је идејно решење планиране изградње израђено од стране „ARHILINE“ из Ужица, ул. Београдска бр. 19, где је главни пројектант Катарина Стефановић, дипл.инж.арх., са лиценцом број 300 1993 03. Урбанистички пројекат

је разматрала Комисија за планове општине Чајетина о чему је достављен извештај број 06-27/2023-03 од 08.5.2023. године.

A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. . Грађевинска парцела се формира од постојеће катастарске парцеле број 4615/4 и дела кат. парцеле бр. 4615/2 обе у КО Чајетина, која се налази у насељеном месту Златибор, укупне површине 132 m², а све на основу:

- Потврде Одељења за урбанизам и имовинско правне послове Општине Чајетина број 350-490/2021-03 од 23.02.2023 године,
- Решења Скупштине Општине Чајетина број 463-16/2022-02 од 21.3.2023. године,
- Уговора о отуђењу грађевинског земљишта Општине Чајетина број 418-14/2022-05 од 07.4.2022. године,
- Доказ о уплати накнаде за отуђење земљишта – одељења за финансије Општине Чајетина, од 11.7.2023. године.

Инвеститор је у обавези да изврши формирање парцеле у складу са наведеном документацијом и то пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, а све на основу члана 53а, став 2, Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13- УС, 50/13-УС, 54/13-УС и 98/13-УС,132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 52/2021).

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

2. На парцели се налази објекат у изградњи за који је издата грађевинска дозвола број број 351-369/2023-03 од 14.7.2023. године, која се мења због измене услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије.

3. Урбанистичка зона:

- целина: К

- подцелина: К.3

4. Намена грађевинске парцеле:

- Претежна: центри (комерцијални, услужни, културни)

- Компатибилна:

Пратећа: пословање (услуге, занати, агенције, апотеке, банке, мењачнице, салони) туризам (угоститељско – смештајни, пословни, забавни), туризам (Угоститељско сметајни туризам, пословни туризам, забавни туризам)

Допунска: становање (специфично, профитабилно, резиденцијално).

5. Дозвољени индекс заузетости за целину К износи максимално 100%.

Остварени индекс заузетости према потврђеном Урб.пројекту је 100 %

- Индекс заузетости је максимално дозвољен. Од њега се може одступити само на мање вредности (тј. мање капацитете).

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: **стамбено - пословни објекат**

2. Тип објекта је: **објекат у прекинутом низу**

На основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ број 22/2015)

3. Категорија објекта: **Б**

Класификациона ознака: **112222 (88 %) – стамбене зграде са више од 3 стана**

123001 (12 %) – зграде за трговину на велико и мало

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

4. Максимална спратност објекта: **II + 5,**

Спратност објекта: IIр (+гал)+5

- на основу потврђеног Урб.пројекта

- Спратност је дефинисана највећим дозвољеним бројем етажа и преко тог броја није дозвољено градити већи број етажа.

5. Висинска регулација је одређена означеном спратношћу:

Висинска регулација се одређује на основу максималне спратности. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи“) спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са

елементима поткровља при чему простор који има одлике таванског не улази у спратност). Дакле, уколико објекат има поткровље онда је поткровна етажа последња надземна етажа. Тавански простор који се користи за становање, туризам, пословање, услуге и сл. сматра се корисним простором и као такав рачуна се као етажа у оквиру дозвољене спратности. Уколико тавански простор није предвиђен као користан простор онда исти не улази у спратност и не може се накнадно променити његова намена у користан простор у функцији становања, туризма, пословања и сл. Просечна спратна висина износи 3,5 метра. Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена. При томе максимална дозвољена спратност ће бити одређена према условима дате локације и парцеле, а везано за планирану намену и садржаје. Допуштена је изградња објеката са равним проходним кровним терасама са угоститељском наменом - "летње баште", при чему површина равне проходне кровне терасе према ЈУС-у У.Ц.2.100 из 2002. године улази у обрачун нето површине објекта. Забрањено је накнадно наткривање и претварање у затворени простор ових тераса. Допуштено је постављање сунцобрана, монтажних тенди и пергола соларних панела и сл.

Висинска регулација је одређена означеном спратношћу, где се за један ниво (спрат) рачуна просечна висина од 3,5 метра. Одређена спратност је применљива и за нове грађевине и у случају надзиђивања постојећих грађевина ниже спратности. Како је реч о пословним, комерцијалним и угоститељским објектима различитих садржаја у приземној етажи је могуће и формирање галеријског простора. Галерија је ниво у оквиру приземне етаже, који се не може сматрати нити претворити у етажу али се њена површина урачунава у максималну дозвољену бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% површине приземне етаже. Максимална светла висина приземне етаже са галеријом износи 5,4 метара, с тим да минимална светла висина галерије износи 2,2 метра.

Спратна висина подземних етажа зависи од намене простора. Уколико се подземне етаже користе у функцији пословања, угоститељства и комерцијалних садржаја спратна висина се одређује у складу са истим, према свим важећим прописима и правилима. Просечна спратна висина подземних етажа може износити 3,5 метра као и код надземних етажа. Уколико је реч о помоћним просторијама - оставама, магацинима и сл. минималну спратну висину ускладити са наменом простора и противпожарним условима.

6. Зона дозвољене градње:

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевине затечене испред грађевинске линије у тренутку израде Плана не могу се обнављати нити надзиђивати већ се могу само инвестиционо одржавати.

Габарити планираних грађевина одређиваће се на основу задатих урбанистичких параметара, који се исказују за планиране целине (индекси заузетости), уз обавезно поштовање грађевинске и регулационе линије парцела и грађевина.

Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију према улици. Подземне етаже је неопходно формирати у границама грађевинске парцеле. Тачну дубину фундаирања објеката дефинисати након детаљних геолошких истраживања. Приликом пројектовања

укопаних делова објеката неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа као и заштиту суседних објеката.

Регулација грађевине према јавном и отвореном простору:

(Под јавним и отвореним простором подразумевају се улица, јавна стаза, јавни приступ, зелена површина)

- дата грађевина може бити постављена са повлачењем у односу на уличну регулациону линију али се по правилу грађевинска и регулациона линија поклапају
- у свим случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата).,
- дозвољено је повезивање објеката на нивоу приземља, у оквиру јединствене грађевинске парцеле, топлом везом, уколико то не ремети функцију свих објеката у окружењу и планираних пролаза на нивоу партера, тј., ако топла веза представља крајњу тачку пешачког и сваког другог вида саобраћања
- у свим случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата)

Регулација грађевине према суседној парцели:

(Под датом парцелом подразумева се свака парцела на којој постоји високоградња или је иста планирана.)

- у случају изградње објеката у низу и двојних објеката дата грађевина може бити постављена својим најистуренијим делом до регулационе линије ка суседној парцели
- за нову изградњу или изградњу за предметну катастарску парцелу грађевинска линија се поклапа са границом парцеле према суседу

7. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и степена заузетости утврђених овим локацијским условима.

8. Бруто развијена грађевинска површина објекта (БРГП): 818,90 m²

- на основу потврђеног Урб.пројекта

Плански дефинисана бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је највећа дозвољена, обавезујућа је и преко ње се не може градити. Сутерен, подрум и сви видови подрумских (подземних) етажа не улазе у бруто развијену грађевинску површину.

Исказана БРГП подразумева искључиво површину надземних етажа грађевина и у њу нису укључени укопани делови грађевина (подруми и сутерени). Бруто развијена површина сваког спрата је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде.

9. Кота приземља грађевине не може бити виша од 1,2 m од највише коте нивелете јавне површине испред улаза у грађевину. Приземље грађевина и сви улази у грађевину требало би да буду издигнути најмање 0,2 m изнад тла из разлога спречавања неповољних последица од задржавања снега и других падавина на тлу. Како је реч о објектима претежно комерцијалне и услужне делатности приликом пројектовања реконструкције постојећих и изградње нових објеката неопходно је прилагодити све улазе у приземној етажи особама са посебним потребама у складу са важећим законима и правилницима.

10. Општа правила за примену архитектонских облика и организације простора:

У процесу архитектонског обликовања простора треба проћи кроз слојевит приступ и то:

- Образовање складне, али препознатљиве силуете на микро и макро нивоу
- Усклађивање делова у целину
- Компоновање архитектонских детаља и целине

Идентитет и контекстуалност - Један од примарних праваца деловања свакако би се огледао у јачању планинског карактера града. Препознавање традиционалних образаца градње и применом у садашњем окружењу свакако би се могло утицати на уједначавање опште слике подручја. Овде се при том не мисли на пуко копирање прошлости, већ на рационално и тактичко препознавање основних законитости традиционалних објеката, њихових пропорција, волумена и међуодноса.

Однос према окружењу - Савремена светска архитектонска пракса увелико познаје и користи начела одрживости (нарочито еколошке, а посредно и економске одрживости). Ове тенденције морају се не само препознати, већ и усвојити као једине могуће.

Принципи обликовања - Архитектуром објеката треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за подручје Златибора. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја. Нека од полазишта која се у процесу изградње неизоставно морају применити свакако јесу и :

- амбијентално уклапање у урбано окружење
- поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вредности микроамбијената
- препознавање важности улоге објекта у градском ткиву у зависности од намене и позиције
- рационално планирање изграђених простора кроз однос изграђено-неизграђено
- поштовање изворног архитектонског стила у случајевима извођења накнадних радова на објектима, а уколико се ради о објектима изразитих архитектонских вредности
- коришћење архитектонски атрактивних и упечатљивих форми и облика за објекте који својом позицијом и наменом представљају потенцијално нове симболе у окружењу
- коришћење квалитетних и трајних материјала
- коришћење природних локалних материјала.

Приликом грађења на једној парцели могуће је градити један или више објеката што је у функцији испуњења програма и уклапања у амбијенталну морфологију Златибора, а све у складу са правилима уређења и грађења.

Могуће је надзиђивање, доградња и реконструкција постојећих објеката до максимално дозвољених параметара датих за одређену зону, уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објеката.

На постојећим објектима који нису изграђени у складу са правилима грађења која су дефинисана овим планом, до привођења земљишта планираној намени, могуће је само текуће одржавање.

11. Све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом; овај услов проистиче из препоручених услова кровљавања под стрмим углом (30-60°), што је везано за климатске прилике планинских подручја.

Кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.

Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.

У пешачким пролазима-пасајима који су ширине 4.0 метара, а налазе се у јединственој грађевинској парцели, могуће је спајање суседних објеката изнад коте приземља тј., изнад висине од 5.4 метра, са обавезом да на тој страни нема отвора и да се испуст - еркер, сваког од суседа препусти на половини њиховог растојања.

Допуштена је изградња објеката са равним проходним кровним терасама са угоститељском наменом - "летње баште", при чему површина равне проходне кровне терасе према ЈУС-у УЦ2.100 из 2002. године улази у обрачун нето површине објекта. Забрањено је накнадно наткривање и претварање у затворени простор ових тераса.

12. Није дозвољена изградња:

- у зони између грађевинске и регулационе линије
- на земљишту намењеном за јавне колске и пешачке површине, на јавном зеленилу
- на простору где би могла да се угрози животна средина и наруше основни услови живљења суседа или сигурност суседних грађевина.

13. Сеизмички услови: Према прописима из предметне области.

14. Термичка заштита: Према прописима из предметне области.

В. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. Паркирање возила:

Потребно је обезбедити минимално прописани број паркинг места према нормативима за одређену намену објекта изградњом паркинг места у оквиру објекта или у границама грађевинске парцеле. Уколико није могуће обезбедити прописани број паркинг места у оквиру сопствене парцеле, предвиђено је учествовати у изградњи јавних гаража и паркинг простора у складу са општинском одлуком која регулише ову област. До доношења ове одлуке, паркирање решавати коришћењем паркинг простора у ободним улицама које окружују зону плана.

Нормативи за паркирање за доградњу постојећих и изградњу нових објеката:

- стамбени објекти1 стан / 1 паркинг место
- пословање и центри.....65 m² БРГП / 1 паркинг место

2. Услови ограђивања парцеле:

Није дозвољено ограђивање парцела.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајну површину на катастарској парцели број 4615/2 у КО Чајетина.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 69 од дана 17.3.2023. године а који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D.09.15.-418626-23 од 05.10.2023. године а који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу раније добијених техничких услова број 987, од дана 10.3.2023. год. а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

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 а све на основу члана 135., став 10 Закона.

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 217-28-245/23 од 09.3.2023. године од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, Ужице.

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 69/12).

Ђ. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтев за измену грађевинске дозволе на основу члана 142. 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.

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

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 4850,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 9 Закона о административним таксама („Службени гласник РС“, број 70/11), као и накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 2000,00 динара, а износ од **4000,00** 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 локалним административним таксама број 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

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 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 90-035 (Тарифни број 2 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, број 43/03, 42/05 и 43/06).

Обрадила

Љиљана Вирић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одсека

Жељко Павловић, маст.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Милица Стаматовић