

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и имовинско правне послове  
Број предмета: РОР-САЈ-34282-ЛОС-1/2021  
Број предмета: 353-581/2023-03  
01.12.2023. године  
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, поступајући по захтеву „Destilerija President doo,Sainovina“ из Шљивовице, ул. Шњивовица бб, који је поднет од стране пуномоћника Предрага Недића [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу зграде за индустријску производњу – дестилерија на катастарској парцели број 3649/8 у КО Шљивовица 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) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019 - у даљем тексту Правилник) издаје

## **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу зграде за индустријску производњу – дестилерија на катастарској парцели број 3649/8 у КО Шљивовица**

**(ФАЗНА ГРАДЊА – III фазе)**

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 353-581/2023-03 од 30.11.2023. 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 АГИ „Омега пројект“ из Ужица, ул. Ратарска бр. 69, где је главни пројектант Предраг Недић, дипл.инж.грађ., са лиценцом број 310 5228 03 а пројектант архитектуре Драгана Кнежевић, дипл.инж.арх., са лиценцом број 300 0447 03*

### **A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 3649/8 у КО Шљивовица, површине 4500 m<sup>2</sup> која се налази на потесу Подгорица.

2. На парцели постоји објекат у изградњи који се гради у II фазе, за који је издата грађевинска дозвола број 351-367/2021-03 од 29.06.2021. године, и која се сада мења (измена фазе II у фазе II и III). За фазу I издата употребна дозвола број 351-887/2021-03 од 08.02.2022. године.

3. Намена грађевинске парцеле је грађевинско земљиште – планирано та изградњу (индустријско-пословне функције)

Зона изградње – производна радна зона

4. Индекс изграђености: максималан 2,20

Индекс изграђености: 0,504

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

5. Индекс заузетости: максималан 70 %

Индекс заузетости: 34.03 %

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

## **Б. ФАЗНА ИЗГРАДЊА**

Планира се фазна изградња:

1. фаза – издата употребна дозвола број 351-887/2021-03 од 08.02.2022. године

2. фаза – део објекта на јужном делу парцеле

3. фаза – део објекта на јужном делу парцеле

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

## **В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

1. Намена објекта је: производни погон за дестилерију воћа и производњу воћних ракија

2. Тип објекта је: слободностојећи

3. Категорија објекта: V

Класификациони број: 125103

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

4. Максимална висина објекта: 16 m

5. Спратност планираног објекта: Пр+1

Фаза 2 - Пр+1

Фаза 3 - Пр+1

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

Хоризонтална регулација:

- Растојање грађевинске од регулационе линије за нови слободностојећи објекат најмање 5 m.

- Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално  $\frac{1}{2}$  висине објекта а не мање од 5 m.

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: 9900 m<sup>2</sup>

БРГП планираног објекта: 2266,57 m<sup>2</sup>

(завршена) Фаза 1 - 1140,72 m<sup>2</sup>

Фаза 2 - 524,40 m<sup>2</sup>

Фаза 3 - 601,45 m<sup>2</sup>

– 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: 3150 m<sup>2</sup>**

**Бруто површина под објектом: 1531,29 m<sup>2</sup>**

**(завршена) Фаза 1 - 723,48 m<sup>2</sup>**

**Фаза 2 - 401,79 m<sup>2</sup>**

**Фаза 3 - 406,02 m<sup>2</sup>**

**– 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 етаже износи највише 1,60 m.

**13. Сеизмички услови:** објекат предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

**14. Термичка заштита:** термичку заштиту предвидети за II (другу) климатску зону.

## **Г. 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, по нормативу 1-1,2 паркинг место на 100 m<sup>2</sup>, прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

**Број паркинг места:** 23 нм од чега 2нм за особе са инвалидитетом

**Обезбеђено је једно паркинг место за теретно доставно возило дим. 2,5 и 12 m.**

**– 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.

## **Д. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Колски и пешачки прилаз предметној катастарској парцели преко катастарских парцела број 3649/6 и 6649/11 обе у КО Шљивовица до општинског пута на кат. парцели број 5097/3 у КО Шљивовица. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити сагласност власника наведених катастарских парцела за приступање преко истих.

**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.-33113-21 од 23.2.2021. 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 36 од 11.2.2021. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 259, објављени дана 4.2.2021. 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.

## **Б. 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 Услова заштите од пожара 09.31 број 217-1320/21 од 23.2.2021. године који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, Одељење за ванредне ситуације, Ужице.

На основу Услова за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом 09.31 број 217-1319/21 од 3.2.2021. године који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, Одељење за ванредне ситуације, 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).

## **Е. 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 објекта (Сл. гласник РС“, број 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) 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.

### **Ж. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**З.** 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 („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54741/18009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015 и 50/2016), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **2000,00 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 **1111,10 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 02-116/2017-01 („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 440,00 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**

*Желько Павловић, маг.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК**

**Општинске управе**

*Милица Стаматовић*