

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број: РОР-ЧАЈ-30282-ЛОС-1/2017
Заводни број: 353-279/2017-03
11.12.2017. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање поступајући по захтеву Владана Дабића из [REDACTED], од 2.10.2017. године, за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 34/16 у КО Чајетина у Чајетини, 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 и 145/2014; - у даљем тексту Закон) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 34/16 у КО Чајетина

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза“ ("Службени лист општине Чајетина", број 12/2013; - у даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације: ИДР 39-09/017) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране „New project design“ - Златибор, где је одговорно лице пројектанта и одговорни пројектант Бојана Живановић Недовић, диа, са лиценцом број 300 N315 14.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 34/16 у КО Чајетина, површине 109 m² која се налази у Чајетини.

2. На предметној катастарској парцели постоји стамбени објекат који је предмет ове доградње и за који је издато решење о озакоњењу број 351-546/2003-03 од 10.8.2017. године. Такође, на истој катастарској парцели налази се и део објекта за који није издато одобрење о изградњи, и који је предвиђен за рушење а у свему према достављеном Идејном решењу.

3. Просторна целина:
Функционална зона:
Функционални блок:
Целина:

I – Чајетина
Урбано подручје - зона центар
1.49
08

4. Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: центри (комерцијално – услужни објекти, пословно – управни објекти, културно – едукативни, спортско – рекреативни комплекси и објекти)
 - пратећа намена: становање (насељско, традиционално, профитабилно, специфично, резиденцијално)
 - допунска намена: туризам (угоститељско-смештајни капацитети, здравствени, пословни, рурални)
- производња (пољопривредна производња, производна производња, пословна производња)

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: **стамбени објекат.**

2. Тип објекта је: **слободно-стојећи.**

3. Категорија објекта: **А**

Класификациони број: **112 111**

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

4. Максимална спратност објекта: **П+2;**

Спратност објекта: **П+Пк - на основу Идејног решења**

- Спратност је дефинисана највећим дозвољеним бројем етажа и преко тог броја није дозвољено градити већи број етажа.
- Сутерен је простор који може имати карактеристике стамбене и пословне намене и бити укопан до 1,0 m, а налази се испод нивоа приземља. Односно, то је простор који је укопан до 50% свог волумена у попречном и подужном профилу у зависности од нагиба терена.
- Подрум је укопани део грађевине (укопан више од 1,0 m) чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена.

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).
- 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 3,0 метра.
- Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена.
- За одређене објекте, поготово у приземним етажама које нису намењене становању, могуће је одредити и већу спратну висину уз услов да се тиме не омогућава увећавање прописаног броја дозвољених етажа за одређену зону и намену.

6. Максимална заузетост парцеле:

100%

7. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и степена изграђености утврђених овом локацијском дозволом.

- 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. Када нису одређене унутрашње грађевинске линије, грађевине треба поставити у складу са правилима грађења на парцелама и дозвољеним урбанистичким параметрима.

8. Максимална бруто развијена грађевинска површина објеката на парцели:

327,00 m²

На основу максималног процента заузетости

Укупна БРГП на парцели: 144,86 m²

***БРГП постојеће на парцели:* 77,56 m²**

***БРГП доградње на парцели:* 67,30 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.
- Плански дефинисана бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је највећа дозвољена, обавезујућа је и преко ње се не може градити.
- Исказана БРГП подразумева искључиво површину надземних етажа грађевина и сутерен, подрум и сви видови подрумских (подземних) етажа не улазе у бруто развијену грађевинску површину.

9. Кота приземља грађевине:

- не може бити виша од 1,2 m од највише коте нивелете јавне површине испред улаза у грађевину. Приземље грађевине и сви улази у грађевину требало би да буду издигнути најмање 0,3 m изнад тла из разлога спречавања неповољних последица од задржавања снега и других падавина на тлу.

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

- Архитектуром објеката треба тежити стварању јединственог, савременог архитектонског и ликовног израза препознатљивог кроз облике које проистичу из архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја.

- Природни материјали: У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за грађевине је обавезна примена природних материјала, пре свега камена, дрвета, коси кров и покривач од шиндре, чиме ће се очувати амбијенталне вредности подручја и формирати јединствени карактер простора, односно „дух места“.

11. Кровна конструкција:

- Све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом; овај услов проистиче из препоручених услова укровљавања под стрмим углом (30-60°), што је везано за климатске прилике планинских подручја.
- У случају косог крова кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.

12. Није дозвољена изградња:

- у зони између грађевинске и регулационе линије, осим у случају изградње партерних објеката попут паркинг места и сл.,
- на земљишту намењеном за јавне колске и пешачке површине, на јавном зеленилу и парковским површинама;
- на простору где би могла да се угрози животна средина (рељеф, визуре, геомеханичка својства тла, водотоци и сл.), наруше основни услови живљења суседа или сигурност суседних грађевина.

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

- Због климатских прилика, пожељно је обезбедити да грађевине имају велике наткривене тремове.

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

15. Неопходан степен комуналне опремљености за целину I је:

- директан приступ јавној површини-улици,
- прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу,
- прикључак на канализациону инфраструктурну мрежу и
- прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу.

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:

За смештај путничких возила постоји могућност планирања јавних паркинг простора већег капацитета (100 - 200 паркинг места) на локацијама уз спортско-рекреативне комплексе, комплексе пословног, комерцијалног и туристичког карактера. Овакав начин паркирања (јавни паркинг простор) је предвиђен и за објекте односно катастарске парцеле које су одређене целином број 08, а индекс заузетости за исте износи 100% па не постоји могућност паркирања на истој парцели на којој се налази и објекат.

G. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: пешачко прикључење преко к.п.бр. 34/11 КО Чајетина, на којој право јавне својине има општина Чајетина.

2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије на основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број D.09.23.-286670/1-2017 од 1. 11. 2017. године који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, ОДС – Огранак Ужице, ЕД Ужице, Погон Чајетина, Чајетина.

3. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 197 од 9.11. 2017. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. Услови заштите на раду: Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. Гласник РС“, број 101/2005).

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:

Заштита од пожара предвиђа следеће мере које је потребно применити при изради техничке документације:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ број 111/09 и 20/2015) 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 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 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 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016) 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 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **620,00 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, 534/16009, 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 **1000,00 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 **1682,50** 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 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

Марија Милошевић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК
Општинске управе
Вељко Радуловић