

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број:ROP-CAJ-8722-LOC-1/2018
Заводни број: 353-93/2018-03
18.05.2018. године
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву ЗР „Пјевић-Златибор“ Златибор, [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Бошка Карајића [REDACTED], од 05. априла 2018. године, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 1045/35 у КО Бранешци 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; - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта на катастарској парцели број 1045/35 у КО Бранешци

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 јесте Урбанистички пројекат које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране СЗР „Бабић“ Ужице, Улица А.Чарнојевића број 70, Ужице где је Мирјана С. Бабић, д-р одговорни урбаниста са лиценцом број 200 00061 03. Одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње је Иван Петронијевић, д-р са лиценцом број 300 9618 04.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 1045/35 у КО Бранешци, површине 1 ха 09 а 21м² која се налази на потесу Патркуља.

2. На парцели не постоје изграђени објекти.

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

Зона изградње – производне радне зоне

2. Индекс изграђености: максимално 2.2.

Степен или индекс изграђености – ИИ јесте однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле.

3. Индекс заузетости: максимално 70 %.

Степен, проценат или индекс заузетости земљишта - ИЗ јесте однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: пословни објекат

2. Тип објекта је: слободностојећи.

3. Категорија објекта: V

Класификациони број: 121112

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

4. Спратност објекта: П+1-на основу потврђеног Урбанистичког пројекта;

5. Хоризонтална регулација:

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

- Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцела су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта, а не мање од 5м, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

- Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 4м у складу са потребама организовања противпожарног пута.

- За све објекте висина не сме бити већа од 16м за веће производне комплексе и 13м за мале производне погоне. Дозвољена висина за рекламне стубове у оквиру комплекса је 16м, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама.

6. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и индекса изграђености и индекса заузетости утврђених овом локацијском дозволом.

7. Максимална бруто површина објеката на парцели: 24026,2 m².

БРГП објеката на парцели:

3815 m²

- на основу потврђеног Урб.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, 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 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 : 16818,34 m².

БРГП под објектом:

2846 m²

- на основу потврђеног Урб.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 овим локацијском условима; 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.

В. 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 једно паркинг место на један стан; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

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.

5. Озелењеност парцеле:

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле- минимум 25% површине грађевинске парцеле.

Остварени проценат озелењености 25% према потврђеном Урб.пројекту.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1.Прикључење на јавну саобраћајницу: Колски и пешачки прилаз предметној катастарској парцели преко катастарске парцеле број 1045/30 у КО Бранешци.

2.Прикључење објекта на електро-енергетску мрежу: а основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.23.-127056-18 од 11. 5.

2018. године који су издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд – Регионални центар Електосрбија Краљево, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

3. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 43 од 23.4. 2018. год. издатих од стране ЈКП „Водовод 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.

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:

На основу услова и техничког извештаја 09/32 број: 217-5570/18, од 20.04.2018. године, издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ужицу, Одсека за превентивну заштиту.

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 и 77/2015) 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 310,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1. Закона о Републичким административним таксама („Службени гласник РС“, број 43/2003,

51/2003- исправка, 61/2005, 101/2005- други закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011- усклађени динарски износ, 55/2012- усклађени динарски износ, 93/2012, 47/2013- усклађени динарски износ, 65/2013- други закон, 57/2014- усклађени динарски износ, 45/2015- усклађени динарски износ, 83/2015, 112/2015, 50/2016- усклађени динарски износ, 61/2017- усклађени динарски износ и 113/2017), као и накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 2.000,00 динара, а износ од: **95 375,00** динара подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број: 840-742251843-73, прималац: Буџет Општине Чајетина, модел: 97, позив на број: 90-035 (Тарифни број 2., Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 14/17)).

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, прималац: Буџет Општине Чајетина, модел: 97, позив на број: 90-035 (Тарифни број 4., Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 7/16)).

Обрадила

Марина Лазих, дипл.инж.арх.

Руководилац Одсека

Светлана Јовановић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Вељко Радуловић