

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам
Број предмета: РОР-ЧАЈ-5331-ЛОСН-2/2018
Заводни број: 353-56/2018-03
6.7.2018. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам, поступајући по захтеву „Златиборац“ доо Београд, Мојковачка улица број 58, број 353-55/2018-03 од 5.3.2018. године, за издавање локацијских услова за изградњу административног објекта са портирницом на катастарским парцелама број 444/1 и 436/2 обе у КО Мачкат 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), члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу административног објекта са портирницом на катастарским парцелама број 444/1 и 436/2 обе у КО Мачкат

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; - у даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова је потврђени Урбанистички пројекат за изградњу затвореног складишта – хладњаче, административног објекта са портирницом и трафостанице на к.п. 444/1 и 436/2 обе у КО Мачкат, који је доставио подносилац захтева. Урбанистички пројекат израђен од стране „АГ биро“ доо, Ужице, Курлагина улица број 10, где је одговорни урбаниста Ана Папић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 200 0716 04. Одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње је такође Ана Папић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Н0863 09.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела, се формира у оквиру постојећих катастарских парцела број 444/1 КО Мачкат и 436/2 у КО Мачкат, укупне површине 39 565 m², које се налазе на потесу Стојановићи а у свему према потврђеном Урбанистичком пројекту. Обавеза је инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање предметних парцела у складу са Законом.

2. На локацији постоје изграђени објекти за које су издата следећа одобрења:

- За објекте број 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 и 17 решење о грађевинској и употребној дозволи број 351-336/2010-03 од дана 26.4.2012. године и
- За објекат број 1 - решење о одобрењу за изградњу и употребна дозвола број 351-1457/2003-03 од дана 9.1.2006. године.

- За објекат број 3 – породична стамбена зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката.

На предметној локацији налазе се и објекти који су у поступку озакоњења под следећим заводним бројевима: 351-349/2016, 351-385/2016, 351-386/2016 и 351-387/2016.

- На основу потврђеног Урбанистичког пројекта део објекта број 15 се уклања.

- На предметној катастарској парцели, на истој позицији на којој је планирани објекат хладњаче према потврђеном урбанистичком пројекту, налази се објекат за који није издато одобрење о изградњи, а који се уклања.

3. Намена земљишта: грађевинско земљиште, планирано за изградњу индустријско-пословних функција.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: административни објекат са портирницом

2. Тип објекта је: објекат у низу

3. Категорија објекта: Б
Класификациони број: 122 011

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

4. Индекс изграђености: максималан 2,2 (за производне радне зоне)
0,73

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

Индекс изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле.

5. Индекс заузетости: максималан 70% (за производне радне зоне)
38,53 %

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

Индекс заузетости земљишта је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле. При примени индекса заузетости, површина помоћних објеката се не обрачунава с тим да под помоћним објектима не може бити више од 10% површине парцеле.

6. Висинска регулација:

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

Висина објекта: – на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

- Висина објекта је растојање од нулте коте (нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) објекта до слемена, за објекте са косим кровом, није предвиђена изградња објекта са равним кровом.

Спратност објекта: Сум + II

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

7. Зона дозвољене градње:

- Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима.
- За изградњу нових привредних објеката уз саобраћајнице обавезна је грађевинска линија на минималном одстојању од 5 m од регулације саобраћајнице.
- Бочно и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта, а не мање од 5 m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.
- Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 4 m у складу са потребама организовања противпожарног пута.
- У оквиру грађевинских линија дозвољава се изградња посебних објеката који се не обрачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, као што су инфраструктурни – фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви или рекламни стубови.

8. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и индекса изграђености и индекса заузетости утврђених овим локацијским условима.

Габарит објекта – на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

9. Максимална БРГП на парцели: **87 043,00 m².**

Бруто развијена грађевинска површина објекта: **180,31 m²**

Укупна БРГП објеката на парцели: **29 079,66 m²**

– 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, 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.

10. Максимална бруто површина под објектом: **27 695,50 m²;**

Бруто површина под објектом: **180,31 m²**

Бруто површина под објектима на парцели: **15 244,66 m²**

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

11. Највиша дозвољена кота пода приземља је 1,20 m од нулте коте објекта.

Кота пода сутерена је 704,23 мнв

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

12. Протокол о нивелацији и регулацији урадити у складу са потврђеним Урбанистичким пројектом; објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

13. Објекте градити од одговарајућих материјала, према стандардима и прописима; тежити примени природних, економичних и естетски прихватљивих материјала.

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

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

V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније.

1. Паркирање: Паркирање треба да буде организовано у оквиру комплекса уз обавезну садњу континуалних дрвореда. У зависности од технолошког комплекса потребно је планирати претоварно – манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила. Број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, односно технолошким потребама, очекиваном броју посетилаца и потребном броју запослених, а оријентационо 1 паркинг место/70-100 m² бруто развијене грађевинске површине. Паркирање возила и манипулативни простор обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг место на једну стамбену јединицу; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

2. Озелењавање: У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављених од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова. Кроз израду одговарајуће документације, у односу на планирану делатност, по потреби одредити озелењавање као меру заштите. Минимална површина под уређеним зеленим површинама износи минимално 25% за комплексе 1 - 5 ха, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

3. Ограђивање: Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја. Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде, а изузетно ограде међу суседима могу бити пуне зидане до висине 1,40 m уз сагласност суседа; врата и капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије.

4. Обрада подлоге: Обрада подлога стаза и паркиралишта може бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплочања (камен, бехатон плоче, бетон-травна плоче итд.) у складу са наменом простора где се граде. 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. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

G. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: директно прикључење на постојећи пут на катастарској парцели број 452/108 у КО Мачкат.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 77 од 12.5.2017. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д.09.15.-155257/18 од 8.6.2018. године који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд –Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

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: 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, 96/2016 и 67/2017) и доказ о одговарајућем праву на земљишту у складу са чланом 135. Закона.

2. На основу члана 88., став 5 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.
3. 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 и 9 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 51/2003, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015, 50/2016, 61/2017 и 113/2017), као и 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) а износ од **6 310,85** 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).

Обрађивач

Марија Милошевић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одсека

Светлана Јовановић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Вељко Радуловић