

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам
Број предмета: ROP-CAJ-26974-LOC-1/2018
Заводни број: 353-289/2018-03
25.12.2018. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам, поступајући по захтеву „Златиборац аграр“ доо Мачкат, за издавање локацијских услова за изградњу пољопривредног комплекса на катастарској парцели број 452/123 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, 145/2014 и 83/2018; - у даљем тексту Закон) и 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 пољопривредног комплекса
на катастарској парцели број
452/123 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 који је доставио подносилац захтева. Урбанистички пројекат је 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 постојеће катастарске парцеле број 452/123 у КО Мачкат, укупне површине 47 086 m², која се налази на потесу Стојановићи.

2. На локацији постоји изграђени објекат који се задржава – зграда пољопривреде, економски објекат – штала за коју је дана 7.5.2015. године издато одобрење за употребу број 351-774/2014-03.

Такође, на катастарско – топографском плану евидентирана су три објекта у изградњи која се уклањају.

3. Намена земљишта: грађевинско земљиште, планирано за изградњу привредних комплекса и објеката.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 1. Намена објеката је:**
1. зграда за смештај пољопривредних машина и алата
 2. стаја за говеда
 3. стаја за свиње
 4. помоћни објекат - базен за техничку воду
 5. помоћни објекат - базен за осоку
- 2. Типови објеката су:** слободностојећи објекти
- 3. Категорија објеката:**
1. зграда за смештај пољопривредних машина и алата-А
 2. стаја за говеда - А
 3. стаја за свиње - Б
 4. помоћни објекат - базен за техничку воду - А
 5. помоћни објекат - базен за осоку - А

- Класификациони број:**
1. зграда за смештај пољопривредних машина и алата
127141
 2. стаја за говеда - 127111
 3. стаја за свиње – 127112
 4. помоћни објекат - базен за техничку воду - 127141
 5. помоћни објекат - базен за осоку - 127141

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

- 4. Индекс изграђености:** максималан 2,2 (за производне радне зоне)
0,05

– 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)
5,49 %

– 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.

– 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 објеката са равним кровом.

7. Усвојена спратност објеката:**II (приземље)****- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта****8. 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 су 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.

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

Габарити објеката – на основу потврђеног Урбанистичког пројекта**10. Максимална БРГП на парцели:****103 589,20m²****БРГП постојећег објекта:*****штала за овце*****161,00 m²****БРГП новопроектованих објеката:**

1. зграда за смештај пољопривредних машина и алата	575,57 m²
2. стаја за говеда	445,64 m²
3. стаја за свиње	1 076,16 m²
4. помоћни објекат - базен за техничку воду	134,81 m²
5. помоћни објекат - базен за осоку	191,13 m²

Укупна БРГП новопроектованих објеката на парцели:**2 423,31 m²****Укупна БРГП објеката на парцели:****2 584,31 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.

11. Максимална бруто површина под објектима на парцели: 32 960,20 m²;

Бруто површина под постојећим објектима:

штала за овце 161,00 m²

Бруто површина под објектима:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. зграда за смештај пољопривредних машина и алата | 575,57 m ² |
| 2. стаја за говеда | 445,64 m ² |
| 3. стаја за свиње | 1 076,16 m ² |
| 4. помоћни објект - базен за техничку воду | 134,81 m ² |
| 5. помоћни објект - базен за осоку | 191,13 m ² |

Укупна бруто површина под новопроектованим објектима: 2 423,31 m²

Укупна бруто површина под објектима: 2 584,31 m²

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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

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

15. Сеизмички услови: на основу важећих прописа из предметне области.

16. Термичка заштита: на основу важећих прописа из предметне области.

В. 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.

32 пракинг места за путничка возила, 2 за теретна возила и 8 за пољомеханизацију у оквиру зграде за смештај пољопривредних машина и алата

– 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 отварати изван регулационе линије.

4. Обрада подлоге: Обрада подлога стаза и паркиралишта може бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплицања (камен, бехатон плоче, бетон-трава 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.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: директно прикључење на постојеће локалне путеве на катастарским парцелама број 452/141 и 452/134 обе у КО Мачкат.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 187 од 12.10.2018. год. 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 8М.1.0.0-D.09.15.-311299-18 од 12.11.2018. године и уговора 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/техничким 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, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре 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: 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", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) 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).

5. Заштита животне средине: За предметну изградњу потребно је поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

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 измену 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.

3. 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.

Е. ФАЗНА ИЗГРАДЊА

1. фаза – објекат број 1 – зграда за смештај пољопривредних машина и алата

2. фаза – објекат број 2 - стаја за говеда,

3. фаза - објекат број 3 – стаја за свиње

- објекат број 4 – помоћни објекат – базен за техничку воду

- објекат број 5 – помоћни објекат – базен за осоку

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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

3. 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", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 -

усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр. и 50/2018 - усклађени дин. изн.), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1 000,00 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 **84 815,85 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 02-75/2016-01 („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.

Руководилац Одсека

Светлана Јовановић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Вељко Радуловић