

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам
Број предмета: ROP-CAJ-39504-LOC-1/2019
Заводни број: 353-333/2019-03
12.2.2020. године
Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање поступајући по захтеву Општине Чајетина, Александра Крађорђевића број 34, Чајетина, број 353-333/2019-03 од 26.12.2019. године, за издавање локацијских услова за постављање резервоара за складиштење течног нафтног гаса на катастарској парцели број 4555/2 у КО Чајетина 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 и 37/2019; - у даљем тексту Закон) и чланова 6,7, 11, 12 и 13 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“, број 68/2019) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за постављање резервоара за складиштење течног нафтног гаса на катастарској парцели број 4555/2 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 - I фаза“ („Службени лист општине Чајетина“ број 2/2012, 4/2016, 2/2017-испр., 4/2017-испр., 8/2017-испр., 14/2018-испр. и 18/2019-испр. - у даљем тексту План), и Идејним решењем (Број техничке документације 5105/19) које је израдио Ремонтни центар доо из Ужица, ул. Радничка бр. 11, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Биљана Рајевац, дипл.инж.маш. са лиценцом број 330 М168 13.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 4555/2 КО Чајетина, површине 6631 m², која се налази на Златибору.

2. На парцели издато:

- Решење о измени решења о грађевинској дозволи број 351-444/2016-03 од 22. маја 2018. године, за изградњу Омладинског културног центра и
- Решење о грађевинској дозволи број 351-131/2019-03 од 3. априла 2019. године за објекат Музеја Конак на Златибору.

3. Целина: 2 - Златибор - насеље

Подцелина: 2.1 – Голија

4. Планирана претежна и компатибилна намена:

Претежна намена: здравство

Компатибилна намена: образовање, управа и администрација, омладински културни центар, саобраћајни објекти, зеленило, комуналне делатности, шуме, воде.

Могуће је грађење објеката јавне намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта а према потреби и на локацијама у оквиру осталих компатибилних намена земљишта, под условом да ни по једном аспекту не угрожавају претежну намену у оквиру које се развијају;

Процентуални однос основне и компатибилне намене може бити у свим односима

Површине и објекти јавне намене обухватају површине и објекте који се користе за јавне потребе, односно оне које су од општег интереса. У Плану су посебно утврђени постојећи и потребни капацитети објеката и земљишта за потребе обављања делатности и послова јавних служби, институција, установа и предузећа: Образовање и васпитање; Здравство; Култура; Спорт и рекреација; Зеленило; Управа и администрација; Комуналне делатности и Објекти комуналне инфраструктуре.

5. Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле. У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

6. **Максимални индекс заузетости:** 80% (за изградњу објеката јавне намене)

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. **Намена објеката је:** резервоар за складиштење течног нафтног гаса

2. **Тип објекта је:** слободностојећи.

3. **Категорија објекта:** Г

Класификациони број: 125212

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

4. **Спратност објекта:** Надземни, преносиви резервоар.

5. **Зона дозвољене градње:**

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:
 - минимум 3,0м уколико нема паркирања, а
 - минимум 6,0м уколико има паркирања.
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле
 - Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:
 - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m;
 - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

6. **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.

7. **Укупна БРГП на грађевинској парцели:**

- 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.

8. Кота приземља грађевине:

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране;

9. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит:

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 3,0 m;

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m;

- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само на делу објекта вишем од 4,00 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 4,0 m;

Испади на објекту (еркери, балкони, лође надстрешнице без стубова, венци и сл) могу прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m;

- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само на делу објекта вишем од 4,00 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила.

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма" и "псеудо-постмодернизма", али и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда;

10. Кровна конструкција:

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30°.

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m; Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

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

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

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

13. Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

- обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину;
- прикључење на телекомуникациону, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу (уколико постоје техничке могућности) и систем водовода и канализације;
- уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;
- уређење партера (минималног зеленила)

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:

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- угоститељски објекти за смештај: 1 ПМ за сваких 4 кревета;
- 1) за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације, 1ПМ на 70 m² корисног простора;
- 2) за објекте спорта - 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 3) за комуналне објекте (пијаце, тржнице) - 1ПМ на 100 m² корисног простора;

Изузетно прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле на другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

2. Озелењеност парцеле:

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле: - Мин 20% површине грађевинске парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

3. Интервенције у природном терену

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек):

- за нагиб до 10% до 1,0м у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб од 10-20% до 1,5м у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб преко 20% до 2,0м у тлу у односу на постојеће стање;

4. Одводњавање површинских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

5. Ограђивање

Грађевинске парцеле јавних простора и објеката се по правилу не ограђују. Изузетно могуће је ограђивање транспарентном оградом објекта јавне намене у којима начин и организација рада то захтевају (обданишта, школе...);

Елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије;

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу : колско и пешачко прикључење са Улице спортова са источне стране и са к.п. 4555/7 у КО Чајетина, која је у својини Општине Чајетина, са јужне стране.

Прикључење на комуналну инфраструктуру није предвиђено Идејним решењем.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. Услови заштите на раду: Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. Гласник РС“, бр. 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 за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом 09.31 број 217-1143/20 од 22.1.2020. године и на основу услова заштите од пожара 09.31 број 217-1144/20 од 22.1.2020. године који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

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“ бр. 69/12).

5. Заштита животне средине:

Према мишљењу надлежног Одсека одлучено је да није потребно поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Б. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗДАВАЊА РЕШЕЊА НА ОСНОВУ ЧЛАНА 145. ЗАКОНА

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтев за издавање решења на основу члана 145. Закона.

1. Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање решења на основу члана 145. Закона, поднесе техничку документацију урађену у складу са Законом, 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 73/2019) 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 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

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 бр. 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 90-035 (Тарифни број 2 Закона о републичким административним таксама („Сл.гласник РС“број 43/03, 42/05 и 43/06).

Обрађивач

Љиљана Вирић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одсека

Светлана Јовановић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Милица Стаматовић