

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам
ROP-CAJ-2240-LOC-1/2020
Број предмета: 353-68/2020-03
13.3.2020. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам, поступајући по захтеву СЗР и аутопревозник Жељко Ђурић ПР, Ужице, Љубање б.б., а преко пуномоћника Николе Ђурића из [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу наткривеног складишта на катастарској парцели број 697/1 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020; - у даљем тексту Закон), члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу наткривеног складишта

на катастарској парцели број 697/1 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; - у даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење које је подносилац захтева приложио уз захтев (Број техничке документације 19/16-01) које је израђено од стране „АГ биро“ доо, Ужице, Курлагина улица број 10, где је одговорно лице пројектанта Милош Папић а одговорни пројектант 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 697/1 у КО Бранешци, површине 37 322 m², која се налази на потесу Вујовина.

2. На парцели не постоје изграђени објекти.

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

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: Наткривено складиште са портирницом

2. Тип објекта је: слободностојећи.

3. Категорија објекта: А
Класификациони број: 125 231

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

4. Индекс изграђености: максималан 2,2

0,016 – на основу Идејног решења

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

5. Индекс заузетости: максималан 70%

1,6 % – на основу Идејног решења

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: 8,92m

– на основу Идејног решења

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. Ширина појаса регулације: Појас регулације је простор дефинисан границом грађења јавног пута, унутар кога се изводе грађевински захвати приликом изградње, реконструкције или одржавања јавног пута. Планом се утврђује ширина путног појаса регулације која за државни пут I реда износи око 25 m.

8. Заштита јавног пута:

Одређују се следећи обострани заштитни појасеви траса и објеката постојећих и планираних коридора саобраћајне инфраструктуре:

- Непосредни појас заштите- простор заштитног појаса, служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему, јесте површина уз ивицу земљишног појаса пута, на спољну страну, чија је ширина 20 m за државни пут I реда. Земљишни појас јесте континуална површина са обе стране усека и насипа, ширине најмање 1 m мерено од линија које чине крајње тачке попречног профила јавног пута на спољну страну.
- Шири појас заштите- простор контролисане изградње, јесте површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и која служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему, чија је ширина 20 m за државни пут I реда.

8.а. Заштитни појас јавног пута:

Поред путева (изван урбанизованог подручја) ван насеља не могу се градити објекти, постављати постројења, уређаји и инсталације на одређеној удаљености од тих путева тј. у делу пута који се зове заштитни појас, а према важећем закону о јавним путевима У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на њему. Ширина заштитног појаса јавног пута представља зону у којој не могу да се граде стамбене, пословне, помоћне и сличне зграде, копају бунари, резервоари, септичке јаме и сл. Парцеле које излазе на државни пут I реда не могу, свака за себе појединачно, да имају директан излаз на пут већ се приступ таквих парцела мора остварити преко сервисне саобраћајнице, а што се у сваком случају решава

прибављањем сагласности управљача пута. У заштитном појасу са директним приступом на јавни пут дозвољено је градити станице за снабдевање моторних возила горивом, аутосервисе, објекте за привремени смештај онеспособљених возила, аутобазе за пружање помоћи и информација учесницима у саобраћају. Пратећи објекти морају да задовољавају хигијенско-техничке захтеве (неометан прилаз, противпожарна заштита) и др.

8.6. Појас контролисане изградње јавног пута:

- У појасу контролисане изградње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.
- Изградња привредних комплекса и објеката, у појасу контролисане изградње, дозвољена је према планским правилима наведеним у овим локацијским условима.

9. 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.

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

Габарит објекта

– на основу Идејног решења

11. Максимална бруто површина објеката на парцели: 933 050 m².

Бруто површина објекта на парцели: 639 m² - на основу Идејног решења

Бруто развијена грађевинска површина 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.

12. Максимална бруто површина под објектом: 26 125,40 m²;

Бруто површина под објектом: 639 m² - на основу Идејног решења

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

14. Протокол о нивелацији и регулацији урадити у складу са овом локацијским условима; објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

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

16. **Сеизмички услови:** према прописима из предметне области.

17. **Термичка заштита:** према прописима 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.

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.

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 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 некатегорисани пут на катастарској парцели број 3973/1 у КО Бранешци.

2. **Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 52 од 20.2.2020. 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 8M.1.0.0-D.09.15.-52300-20 од 26.2.2020. године који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд –Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

4. Пројектовање и прикључење на телекомуникациону мрежу на основу техничких услова број 72834/3-2020 МЈ од 28.2.2020. године који су издати од стране Предузећа за телекомуникације а.д. Телеком Србија, Београд, Таковска 2, Одељење за планирање и изградњу мреже 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, 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).

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 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 ДВЕ ГОДИНЕ 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", 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 **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 **22 365,00 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 480,00 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

Милица Стаматовић