

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам
Број предмета: ROP-CAJ-2312-LOC-1/2019
Заводни број: 353-32/2019-03
1.4.2019. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам, поступајући по захтеву Ненада Мандића из [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ане Папић из [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу објекта у функцији пољопривредног домаћинства на катастарским парцелама број 1757 и 1758 обе у КО Мешник 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 - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за реконструкцију и доградњу
објекта у функцији пољопривредног домаћинства на
катастарским парцелама број 1757 и 1758 обе у КО Мешник

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 Идејно решење (Број техничке документације: 16-18) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране „АГ биро“ доо Ужице, Курлагина улица број 10, где је одговорно лице пројектанта Милош Папић а главни пројектант Ана Папић, диа. са лиценцом број 300 N0863 09.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира спајањем постојећих катастарских парцела број 1757 и 1758 обе у КО Мешник, приближне укупне површине 6 755 m², која се налази на потесу Глиза.

Инвеститор је у обавези да пре подношења захтева за издавање употребне дозволе изврши спајање наведених парцела у складу са Законом.

2. На катастарској парцели број 1758 налази се породична стамбена зграда (објекат број 1) за коју је издато решење о озакоњењу број 351-489/2018-03 од 4.12.2018. године. Наведени објекат се задржава на основу идејног решења.

На катастарској парцели број 1758 налази се објекат за који није издато одобрење за изградњу. Наведени објекат се уклања на основу идејног решења.

На катастарским парцелама број 1757 и 1758 обе у КО Мешник налази се објекат (објекат број 2) за који је издато решење о озакоњењу број 351-489/2018-03

од 4.12.2018. године. Наведени објекат је предмет реконструкције и доградње на основу идејног решења.

3. Намена грађевинске парцеле је пољопривредно земљиште - ливаде и пашњаци;
Зона изградње – сеоска зона

4. Индекс изграђености: максималан 0,6
Индекс изграђености: 0,1 на основу Идејног решења

5. Индекс заузетости: максималан 30%
Индекс заузетости: 4,4% на основу Идејног решења

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: објекат пољопривредног домаћинства мешовите намене

2. Тип објекта је: слободностојећи

3. Категорија објекта: Б

Класификациони број: 127121 – зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа

113001 - зграде за становање заједница

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

4. Максимална спратност објекта: П+1+Пк;
Спратност објекта: П+1 на основу Идејног решења

5. Хоризонтална регулација:

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

- Најмање дозвољено растојање габарита стамбеног објекта и линије суседне парцеле износи 4m.

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

7. Максимална БРГП објекта на парцели: 4 053,00 m².
БРГП објекта: 455,29 m²

на основу Идејног решења

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:

2 026,50 m²;

Бруто површина под објектом:

224,34 m²

на основу Идејног решења

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 овом локацијском дозволом; 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: према прописима из предметне области.

14. Термичка заштита: према прописима из предметне области.

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. Пројектовање у складу са стандардима из предметне области.

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.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: преко постојећег асфалтираног пута до некатегорисаног пута на к.п. 621 у КО Мешник.

2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије на основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D.09.23.-87380-19 од 19.3.2019. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

3. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 46 од 14.3. 2019. године који су издати 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, 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 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 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. 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“, број 43/2003, 51/2003, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54741/18009, 50/2011, 70/2011, 55/2012, 93/2012, 47/2013, 65/2013, 57/2014, 45/2015, 83/2015, 112/2015 и 50/2016), 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 **15 935,15 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).

Обрадила

Марија Милошевић, дипл.инж.арх.

Руководилац Одсека

Светлана Јовановић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Вељко Радуловић