

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам
Број предмета: РОР-САЈ-17721-ЛОС-1/2019
Заводни број: 353-153/2019-03
26.7.2019. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам, поступајући по захтеву Миленка Лукача из [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника „ЈАБУКАПРОЈЕКТ“ доо Ужице, где је овлашћено лице Коста Љубојевић из [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта пољопривредног домаћинства на катастарској парцели број 1256/2 у КО Рожанство 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 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 изградњу стамбеног објекта пољопривредног домаћинства на катастарској парцели број 1256/2 у КО Рожанство

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: 1354/2019) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране „ЈАБУКАПРОЈЕКТ“ доо Ужице где је одговорно лице пројектанта Коста Љубојевић из Ужица а одговорни пројектант Драган Аћимовић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 3297 03.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 1256/2 у КО Рожанство, површине 1 100 m² која се налази на потесу Лупоглав.

2. На парцели не постоје изграђени објекти.

3. Намена земљишта: грађевинско земљиште, планирано за изградњу становања и централних функција (дозвољене су делатности које су еколошки и функционално примерене зони становања) – **зона ретке насељености и породичне изградње**

4. Индекс изграђености:	максималан	1,0
<u>Индекс изграђености:</u>		<u>0,14 на основу Идејног решења</u>
5. Индекс заузетости:	максималан	40%
<u>Индекс заузетости:</u>		<u>14,2% на основу Идејног решења</u>

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: **стамбени објекат пољопривредног домаћинства**

2. Тип објекта је: **слободностојећи**

3. Категорија објекта: **А**

Класификациони број: 111 011

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

4. Висинска регулација:

Максимална дозвољена висина за предвиђену спратност је 16,00 m.

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.

4а. Максимална спратност објекта: **П+2+Пк;**

Спратност објекта: **П** на основу Идејног решења

5. Зона дозвољене градње:

На једној парцели поред основног објекта могу бити изграђени и помоћни објекти у складу са предложеним правилима.

- **Минимално растојање грађевинске од регулационе линије, за нове објекте према преовлађујућем типу изградње износи 3 метра.**

- За зоне изграђених објеката растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50 %) с тим да се за нове објекте то растојање може другачије одредити локацијским условима, осим у случајевима када изграђени објекти нису сметња другом општем интересу. Дозвољава се изградња слободностојећих, двојних и објеката у непрекинутом низу. За објекат који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање грађевинске од регулационе линије одређује се локацијским условима. За објекат који има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање до границе грађевинске парцеле, утврђује се локацијским условима према типу изградње и уз примену одговарајућих најмањих дозвољених растојања из овог правила.

- Изграђени стамбени објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3 метра, у случају доградње, надградње и реконструкције не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија.

- **Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле (осим објеката у непрекинутом низу) на делу бочног дворишта претежно северне орјентације, износи 1,5 метар, односно на делу бочног дворишта претежно јужне орјентације, износи мин. 2,5 метра.**

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:	1 100,00 m².
<u>БРГП објекта:</u>	<u>156,50 m²</u>
<u>на основу Идејног решења</u>	

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 зграде.

8. Максимална бруто површина под објектом:	440,00 m²;
<u>Бруто површина под објектом:</u>	<u>156,50 m²</u>
<u>на основу Идејног решења</u>	

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: објекат предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

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

В. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, 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, по нормативу једно паркинг место на један стан; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

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: прикључење на државни пут 2А реда Бела Земља – Љубиш – Јасеново (ознака 195) на основу Уредбе о категоризацији државних путева "Службени гласник РС", бр. 105/2013, 119/ 2013, 93/2015) преко катастарске парцеле број 1256/9 у КО Рожанство, која је у власништву подносиоца захтева, у свему према идејном решењу.

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.-217959-19 од 11. 7. 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 155 од 10.7. 2019. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

4. Прикључење на телекомуникациону мрежу: На основу техничких услова за пројектовање и прикључење број 314141/3-2019 од 15.7.2019. године који су издати од стране Телеком Србија Предузеће за телекомуникације а.д., Београд, 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).

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).

Б. 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.

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 **5 477,50 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