

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број предмета: 353-179/2015-03
20.05.2016. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34.

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Пенезић Славке из Ужица, улица Мајора Гавриловића број 49, број 353-179/2015-03 од 17.12.2015.године, за издавање локацијских услова, за изградњу апарт хотела, на катастарској парцели број 4535/25 КО Чајетина, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09, 81/09 - исправљен, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13- УС, 50/13- УС, 98/13- УС, 132/2014 и 145/2014;- у даљем тексту Закон) и чланова 6, 7, 11, 12 и 13 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“, број 22/2015) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу апарт хотела на катастарској парцели
број 4535/25 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) и потврђеним урбанистичким пројектом за изградњу апарт хотела, на катастарској парцели број 4535/25 КО Чајетина, број 353-179/2015-03, (Број техничке документације 105/2016), који је израђен од стране SZR „MIODRAG BABIĆ PR“, из Ужица, улица Арсенија Чарнојевића 70, где је одговорни урбаниста Мирјана С. Бабић дипл. инж. арх. са лиценцом број 200 0061 03, а идејно решење је урадио одговорни пројектант Предраг Јездих, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 1723 03.

A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела је површине 10 168 m² и налази се у насељеном месту Златибор.

2. На парцели не постоје изграђени објекти.

3. Целина: III - Караула, Зова, Око
Функционална зона: Урбано подручје - периферија
Функционални квартал: И.1
Функционални блокови: И.1.1, И.1.2 и И.1.3

4. Намена грађевинске парцеле:

- становање (насељско, традиционално, профитабилно, специфично, резиденцијално);
- туризам (угоститељско- смештајни капацитети, здравствени, пословни, рурални);
- продукција (пољопривредна, производна, пословна);
- спорт и рекреација (зелене површине, спортске површине, рекреативне стазе).

5. Индекс изграђености: максимално 1,15

Индекси изграђености су максимални дозвољени. Од њих се може одступити само на мање вредности (тј. мање капацитете).

Усвојени индекс изграђености је дефинисан потврђеним урбанистичким пројектом и износи 0,45.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: пословни објекат - апарт хотел.
2. Тип објекта је: слободностојећи.

3. На основу Правилника о класификацији објеката („Службени Гласник РС“, број 22/2015) дефинисано је: **Категорија објекта - В и Класификациони број - 121 112.**

4. Максимална спратност објекта: П+2

Усвојена спратност објекта према потврђеном урбанистичком пројекту:

Под+Сум+Пр+2С

- Спратност је дефинисана највећим дозвољеним бројем етажа и преко тог броја није дозвољено градити већи број етажа.

- Сутерен је простор који може имати карактеристике стамбене и пословне намене и бити укопан до 1.00 m, а налази се испод нивоа приземља. Односно, то је простор који је укопан до 50% свог волумена у попречном и подужном профилу у зависности од нагиба терена.

- Подрум је укопани део грађевине (укопан више од 1.00 m) чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена.

5. Висинска регулација је одређена означеном спратношћу.

- Висинска регулација се одређује на основу максималне спратности. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи“) спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са елементима поткровља при чему простор који има одлике таванског не улази у спратност).

- Уколико објекат има поткровље онда је поткровна етажа последња надземна етажа.

- Тавански простор који се користи за становање, туризам, пословање, услуге и слично, сматра се корисним простором и као такав рачуна се као етажа у оквиру дозвољене спратности. Уколико тавански простор није предвиђен као користан простор онда исти не улази у спратност и не може се накнадно променити његова намена у користан простор у функцији становања, туризма, пословања и слично.

- Просечна спратна висина износи 3.00 m.

- Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена.

- За одређене објекте, поготово у приземним етажама које нису намењене становању, могуће је одредити и већу спратну висину уз услов да се тиме не омогућава увећавање прописаног броја дозвољених етажа за одређену зону и намену.

6. Зона дозвољене градње:

Регулација грађевине према јавном простору:

(Под јавним простором подразумевају се улица, јавна стаза, јавни приступ, трг).

-Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 3.00 m у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати мању предбашту са ниским растињем. Испусти (балкони, терасе, еркери и слично) на спратовима грађевина могу се препустити до 1.00 m у односу на дату грађевинску линију.

-Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 6.00 m у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати предње паркиралиште управно на осу улице или већу предбашту са великим растињем (дрвеће). Испусти (балкони, терасе, еркери и слично) на спратовима грађевина могу се препустити до 1.00 m, у односу на дату грађевинску линију.

-У свим претходним случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата).

Регулација грађевине према суседној парцели:

-Дата грађевина може бити постављена са минималним повлачењем од 2.00-3.00 m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити мале прозоре на најмањој могућој висини парапета од 1.80 m. Забрањено је образовање испуста.

-Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 3.00 m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити нормалне прозоре са уобичајеном висином парапета (0.90-1.10 m), односно отворити француски балкон. Забрањено је образовање испуста и отварање улазних врата.

-Дата грађевина може бити постављена са повлачењем више од 3.00 m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити све врсте отвора (прозори, француски балкон, врата, улазна врата) и испуста (балкони, терасе, еркери и слично), при чему испусти морају бити постављени до најмање 3.00 m удаљености од бочне регулационе линије.

Зона дозвољене градње дефинисана потврђеним урбанистичким пројектом.

7. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и степена изграђености утврђених овом локацијском дозволом и потврђеним урбанистичким пројектом.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

8. Максимална бруто површина објекта на парцели: 11693,00 m².

Усвојена максимална бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је 4 583 m².

- 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.

- Плански дефинисана бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је највећа дозвољена, обавезујућа је и преко ње се не може градити.

- Исказана БРГП подразумева искључиво површину надземних етажа грађевина и сутерен, подрум и сви видови подрумских (подземних) етажа не улазе у бруто развијену грађевинску површину.

9. Кота приземља грађевине је дефинисана потврђеним урбанистичким пројектом, а у складу је са планским правилом да не може бити виша од 1.20 m од највише коте нивелете јавне површине испред улаза у грађевину. Приземље грађевине и сви улази у грађевину требало би да буду издигнути најмање 0.30 m изнад тла из разлога спречавања неповољних последица од задржавања снега и других падавина на тлу.

10. Општа правила за примену архитектонских облика и организације простора: Архитектуром објекта треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за подручје Златибора. Обликовање планираних објекта мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја.

Нека од полазишта која се у процесу изградње неизоставно морају применити јесу и:

- амбијентално уклапање у урбано окружење (посебно карактеристично за стамбене објекте);

- поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вредности микроамбијената;

- препознавање важности улоге објекта у градском ткиву у зависности од намене и позиције;

- рационално планирање изграђених простора кроз однос изграђено- неизграђено;

- однос према природном окружењу изражен кроз афирмацију отворених и зелених простора око објекта;

- поштовање изворног архитектонског стила у случајевима извођења накнадних радова на објектима, а уколико се ради о објектима изразитих архитектонских вредности;

- коришћење архитектонски атрактивних и упечатљивих форми и облика за објекте који својом позицијом и наменом представљају потенцијално нове симболе у окружењу;

- коришћење квалитетних и трајних материјала;

- коришћење природних локалних материјала;

-Обликовна својства нове изградње препоручљиво је прилагодити традиционалним облицима градње и одликама „етно- села“ репрезентативнијих узорака етно- целина. Традиционални елементи требају бити заступљени како у екстеријеру тако и у ентеријеру.

- Препоручује се примена стрмих кровова са традиционалним кровним покривачем (шиндра).

- Материјализација, односно спољна и унутрашња обрада треба да буду од природних материјала: дрвета и аутохтоног камена; препоручује се коришћење аутохтоног камена за екстеријер и ентеријер (на пример: црвени грудвасти кречњаци из мајдана Клисура) обзиром да различите врсте стена имају различита својства на сунцу и светлости.

- Није дозвољена изградња таквих поткровља, мансарди и других елемената којима се нарушавају особености традиционалне градње.

- Препоручује се целокупно уређење простора парцеле у истом стилу етно-градње (помоћне зграде, пејзажно уређење, мобилијар, ограда, улази и капије).

- Изградња туристичких етно- комплекса вршиће се по начелу усредсређених грађевинских површина, на слободном земљишту које није под шумом, углавном на падовима већим од 10% јужног усмерења, како би се сачувале равне пашњачке површине за рекреативне активности, сточарство и изградњу саобраћајне и друге инфраструктурне мреже. Архитектуром грађевина треба тежити ка стварању јединственог архитектонског и ликовног израза, препознатљивог кроз облике које проистичу из архитектонског наслеђа подручја, уз примену природних и традиционалних материјала. Тип изградње треба да буде „тип вајата“ са разбијањем маса (грађевина) у простору, са максималним увођењем зелених површина у изграђене комплексе. Треба тежити ка избору оних места која су заклоњена у пејсажу и која нису сагледива са истакнутих видиковаца и важних тачака у простору.

- У зонама стамбене изградње, на једној парцели се могу градити једна или више ниских грађевина сталног становања и уз њих зграде са њима сагласним садржајима. На једној грађевинској парцели осим стамбених грађевина могу се градити помоћне зграде (гараже, оставе, „летње кујне“, сенице) економске, пољопривредне и мање пословне грађевине (ковачнице, столарске радње и друго) који са стамбеним чине целину мешовитог домаћинства. Регулација и нивелација- Код постојећих грађевина задржаће се постојећа грађевинска линија, док код изградње нових грађевина треба поштовати Планом предвиђене грађевинске и регулационе линије. Величина стамбених и других грађевина на сеоским подручјима и на појединим локалитетима у основи не би требала бити мања од 50.00 m².

- Кровови су због климатских услова коси, нагиба 60° - двоводни (са засецима – „ромањима“ у висини од 1/2 до 1/3 укупне висине крова) или четвороводни; у оба случаја нагиб свих кровних равни је исти. Стрехе имају блажи нагиб од кровова и он износи 45°. Архитектонска обрада стамбених, викенд-, туристичких, помоћних и привредних грађевина мора се прилагодити непосредном окружењу. Делови зграде, њен облик и изглед (прозори, стрехе, димњаци, тремови) морају бити у духу „динарске брвнаре- осањанке“, која је на овом подручју дала свој допринос народној архитектури и градитељском наслеђу.

- Природни материјали: У складу са климатским условима и традицијом овог подручја, за грађевине је обавезна примена природних материјала, пре свега камена, дрвета, коси кров и покривач од шиндре, чиме ће се очувати амбијенталне вредности подручја и формирати јединствени карактер простора, односно „дух места“.

11. Кровна конструкција:

Дефинисана потврђеним урбанистичким пројектом.

- Све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом; овај услов проистиче из препоручених услова укровљавања под стрмим углом (30°-60°), што је везано за климатске прилике планинских подручја.

- У случају косог крова кровне баце могу заузимасти највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.

12. Није дозвољена изградња:

- у зони између грађевинске и регулационе линије, осим у случају изградње партерних објеката попут паркинг места и слично;

- на земљишту намењеном за јавне колске и пешачке површине, на јавном зеленилу и парковским површинама;

- на простору где би могла да се угрози животна средина (рељеф, визууре, геомеханичка својства тла, водотоци и слично), наруше основни услови живљења суседа или сигурност суседних грађевина.

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

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

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

15. Неопходан степен комуналне опремљености за зону II је:

- директан приступ јавној површини - улици,
- прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу,
- прикључак на канализациону инфраструктурну мрежу и
- прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу.

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:

- Према потврђеном урбанистичком пројекту предвиђено је паркирање возила у подрумском простору, као и у једном делу сутерена; док је остатак возила смештен на паркинг простор сопствене парцеле.

2. Озелењеност парцеле:

На парцелама предвиђеним за изградњу обавезно је испоштовати следеће:

- Минимални проценат озелењености парцеле намењене изградњи објекта за становање је 20%.

- Минимални проценат озелењавања може бити испуњен и вештачким озелењавањем парцеле у виду вештачког покривача са растињем изнад подземних гаража, озелењених кровова, озелењене терасе и слично.

- Дати проценат озелењености мора бити постигнут у случају изградње подземне етаже. Уколико се у случају изградње подземних етажа користи индекс заузетости од максимално дозвољеног за надземне етаже до индекса 1.00 (100%) неопходно је да најмање 50% слободне површине проходне терасе буде озелењено.

- Приликом озелењавања и уређења парцеле треба да се задржи затечено вредно зеленило, уз коришћење аутохтоних врста и уређење са угледом на природне вредности предела Златибора.

- При ограђивању парцеле дозвољена је ограда од зеленила.

- При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилник о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 19/2012).

Према потврђеном урбанистичком пројекту планирана озелењеност парцеле је 47,31%.

3. Несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама:

- У складу са чланом 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09,...,98/13) објекти јавне и пословне намене морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогућавају несметан приступ, кретање, боравак и рад.

- При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС“, број 18/97).

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на саобраћајницу:

Приступ парцели из Улице Проте Симића на катастарској парцели број 4535/1 и са севера локације са катастарске парцеле број 1328/4, обе у КО Чајетина.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 8 од 19.01.2016. године издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (широка потрошња- групни прикључак) број D.09.15.- 4724/1 од 22.01.2016. године, које је издало „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС - Огранак Ужице.

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 према условима број 217-343/16 од 18.01.2016. године, који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09 и 20/2015) и свим важећим прописима који регулишу наведену област.

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 („Службени 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 („Службени гласник РС“, број 23/2015) 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.

Напомена: Пре подношења захтева за грађевинску дозволу, извршити промену намене земљишта (из пашњака 7.класе у грађевинско земљиште).

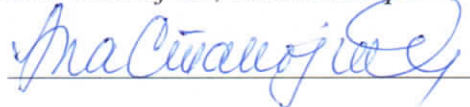
Е. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање решења о локацијској дозволи у износу од 600,00 динара, наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 9 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, бр.70/11), а износ од **=114575,00** динара подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на основу тарифног броја 2 Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, бр. 3/08, 10/09 и 10/13).

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: Против овог решења може се изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије - Организациона јединица Ужице, у року од 8 дана од дана његовог достављања. Жалба се предаје овом органу непосредно или препоручено поштом, уз плаћање административне таксе од 420,00 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).

Руководилац Одсека

Ана Станојчић, дипл.инж.арх.



НАЧЕЛНИК

Општинске управе
Вељко Радуловић

