

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам
Број предмета: ROP-CAJ-17201-LOC-1/2018
Заводни број: 353-186/2018-03
24.9.2018. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 28

Општинска управа Чајетина - Одсек за урбанизам, поступајући по захтеву Општине Чајетина, за издавање локацијских услова за изградњу објекта мешовите намене који се састоји из фискултурне сале, трпезарије са кухињом и котларнице у Сирогојну, поред зграде школе, на катастарским парцелама број 2202, 2203 и 2204 све у КО Сирогојно, 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 и 145/2014; - у даљем тексту Закон), 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 објекта мешовите намене који се састоји из
фискултурне сале, трпезарије са кухињом и котларнице у Сирогојну,
поред зграде школе, на катастарским парцелама број
2202, 2203 и 2204 све у КО Сирогојно

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 потврђени Урбанистички пројекат са предлогом препарцелације за изградњу објекта фискултурне сале, кухиње са трпезаријом и котларнице у Сирогојну поред зграде школе који је израђен од стране групе понуђача коју чине Домекстра д.о.о. Ужице, Политбиро д.о.о. Ужице и Отрел д.о.о. Чачак где је одговорни урбаниста Јанковић Миленка, дипл. инж. арх., са лиценцом број 200 0246 03. Саставни део пројекта је идејно решење планиране изградње где је одговорни пројектант Лазић Урош, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 E437 07.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела, се формира у оквиру постојећих катастарских парцела број 2202, 2203 и 2204 све у КО Сирогојно, укупне површине 9 647 m², а у свему према предлогу препарцелације који је саставни део потврђеног Урбанистичког пројекта. Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши спајање предметних парцела у складу са Законом.

2. На катастарској парцели број 2202 у КО Сирогојно налази се зграда основног образовања - школа која је изграђена пре доношења прописа о изградњи објекта. Објекат се задржава. Такође, на наведеној катастарској парцели налазе се три објекта за које није издато одобрење за употребу а који се уклањају: зграда школске кухиње и два помоћна објекта.

На катастарској парцели број 2204 у КО Сирогојно се налазе три стамбена објекта који су изграђени пре доношења прописа о изградњи објекта. Објекти се

задржавају. Такође, на наведеној катастарској парцели налази се помоћни објект за који није издато одобрење за употребу а који се уклања.

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта.

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

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта: мултифункционални објект - фискултурна сала, трпезарија са кухињом и котларница

2. Тип објекта: слободностојећи

3. Категорија објекта: В

Класификациона ознака: 126500 (87,5%) - зграде за спортове који се одржавају у затвореном простору (кошаркашка и тениска игралишта, пливалишта, гимнастичке дворане, хокеј итд.) и које имају просторе за гледаоце (трибине, подесте, терасе итд.) као и за учеснике (тушеве, гардеробе итд.)

121113 (12,5%) - засебне зграде ресторана, барова, кантина до 400m² и П+2

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

4. Индекс изграђености: максималан 1,0 (за зоне ретке насељености и породичне изградње)

0,2655

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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

5. Индекс заузетости: максималан 40% (за зоне ретке насељености и породичне изградње)

19,08 %

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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:

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

Висина објекта на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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.

6а. Максимална спратност објекта: П+2+Пк;

Спратност предметног објекта: Сум2+Сум1+П

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

Зграде овог типа могу имати подрумске просторије осим у случају када то није дозвољено урбанистичким планом (висок ниво подземних вода и други разлози), односно ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

7. 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.

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

Габарит објекта – **на основу потврђеног Урбанистичког пројекта**

9. Максимална БРГП на парцели: **9 647,00 m².**

Бруто развијена грађевинска површина предметног објекта: **849,00 m²**

Бруто развијена грађевинска површина објеката на парцели: **2 562,00 m²**

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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.

10. Максимална бруто површина под објектом: **3 858,80 m²;**

Бруто површина под предметним објектом: **849,00 m²**

Бруто површина под објектима на парцели: **1 841,00 m²**

– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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

Кота приземља нових објеката не сме бити нижа од коте нивелте јавног или приступног пута.

12. Протокол о нивелацији и регулацији урадити у складу са потврђеним Урбанистичким пројектом; објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

13. Спољни изглед објекта, примењени материјални, облик крова, примењене боје и други елементи објекта користе се тако да се обезбеди хармоничност просторне целине и локалних особина места (природни, локални, економични и естетски прихватљиви

материјали, традиционални детаљи и сл.). Објекте градити према стандардима и прописима.

14. Сеизмички услови: објекат предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

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

V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. Паркирање: Паркирање возила и манипулативни простор обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

25 паркинг места од чега 2 пм за особе са инвалидитетом
– на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

2. Озелењавање – на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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 зеленом – живом оградом, 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 поплочања (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.

G. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: Колски и пешачки прилаз предметној катастарској парцели директно са постојећег пута на катастарским парцелама број 2662/1 и 2035/3 обе у КО Сирогојно.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 106 од 12.7.2018. 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.-189589-18 од 13. 7. 2018. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

На катастарско – топографском плану је евидентиран електроенергетски вод. Урбанистичким пројектом је планирано измештање 1 стуба иза школе и замена те трасе 2 поља ваздушног вода подземним кабловским водом, до стуба испред школе.

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:** На основу Услови заштите од пожара 09/32 број 217-8919/18 од 2.7.2018. године који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, Одсек за превентивну заштиту, Ужице.
- 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 објекта ("Сл. гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) 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. Пре пријаве радова потребно је прибавити решење на основу члана 145. Закона а за измештање далековода и замену надземних елемената електроенергетске мреже подземним, а све то на предметним катастарским парцелама број 2202, 2203 и 2204 све у КО Сирогојно.

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

Ж. Подносилац захтева је ослобођен плаћања републичке административне таксе на поднети захтев на основу члана 18. 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 **2000,00 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", бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016).

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