

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број предмета: РОР-САЈ-19571-ЛОС-4/2017
Заводни број: 353-14/2017-03
21.2.2017. године
Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 28

Општинска управа општине Чајетина - Одсек за урбанизам и просторно планирање поступајући по захтеву ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 6а, број 353-14/2017-03 од 25.1.2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу објекта за озонизацију на постројењу за прераду воде на Златибору, на катастарској парцели број 7010/20 у КО Чајетина на основу члана 53а, 54, 55 и 56 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 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) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016; - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу објекта за озонизацију
на постројењу за прераду воде на Златибору,
на катастарској парцели број 7010/20 у КО Чајетина

потребне за израду пројектне документације за потребе издавања грађевинске дозволе у складу са планским основом који чини „План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза“ ("Службени лист општине Чајетина", број 12/2013) и у складу са Урбанистичким пројектом за изградњу објекта за озонизацију на постројењу за прераду воде на Златибору, на катастарској парцели број 7010/20 у КО Чајетина. Урбанистички пројекат израђен је од стране „АГ биро“ доо, Ужице, Курлагина улица број 10, где је одговорни урбаниста Ана Папић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 200 0716 04. Саставни део Урбанистичког пројекта је Идејно решење урађено од стране Института за водопривреду „Јарослав Черни“ а.д., Београд, где је главни пројектант Марко Љубоја, дипл.инж.грађ. са лиценцом број 314 4236 03. За предметни Урбанистички пројекат издата је потврда број 353-126/2016-03 дана 29.12.2016. године.

- 1. Намена објекта је:** водоводна инфраструктура
- 2. Тип објекта је:** водозахвати, грађевине (уређаји) за чишћење воде и црпне станице
- 3. Категорија објекта:** Г
Класификациона ознака: 221 220
На основу Правилника о класификацији објекта („Сл. Гласник РС“ број 22/2015)

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

- 1.** Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 7010/20 у КО Чајетина, површине 27 079 m² која се налази у насељеном месту Рибница.
- 2.** На парцели постоји изграђено постројење за прераду воде у оквиру система ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Целина/зона у којој се налази

Целина: VIII – Кобиља Глава
Функционална зона: Природно станиште – насеобине
Ознака блока: 8.4
Ознака зоне санитарне заштите: 2. и 3. зона санитарне заштите
Део предметне катастарске парцеле припада подручју у режиму другог степена заштите природних добара.

2. Одржавање зона санитарне заштите

II Зона – ужа зона заштите односно друга зона акумулације површинске воде
Друга зона заштите акумулације површинске воде обухвата подручје око језера чија ширина износи 500 м мерено у хоризонталној пројекцији од спољне зоне границе прве зоне.
У границама друге зоне не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту; није дозвољена изградња стамбених објеката, употреба хемијског ђубрива, узгајање, кретање и испаша стоке, нису дозвољена камповања, вашари и друга окупљања људи, забрањена је изградња и коришћење спортских објеката, угоститељских објеката и смештајних капацитета, забрањено је продубљивање корита и експлоатација шљунка и песка као и формирање гробља.

III Зона – шира зона заштите односно трећа зона акумулације површинске воде
Трећа зона заштите обухвата подручје изван граница друге зоне до границе која заокружује површину слива.
У трећој зони не могу се градити или употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или вршити друге делатности, ако то угрожава здравствену исправност воде на изворишту; није дозвољено трајно подземно и надземно складиштење опасних материја и материја које се не смеју директно или индиректно уносити у воде; није дозвољена производња, превоз и манипулисање опасним материјама и материјама које се не смеју директно или индиректно уносити у воде као ни комерцијално складиштење нафте и нафтних деривата и испуштање отпадне воде и воде која је служила за расхлађивање индустријских постројења; није дозвољена изградња саобраћајница без канала за одвод атмосферских вода, није дозвољена експлоатација нафте, гаса, радиоактивних материја, угља и минералних сировина затим неконтролисано депоновање комуналног отпада, хаварисаних возила, старих гума и других материја и материјала из којих се могу ослободити загађујуће материје испирањем или цурењем; забрањено је неконтролисано крчење шума, изградња ваздушне луке, нису дозвољени површински и подповршински радови, минирање тла, продор у слој који застире подземну воду и одстрањивање слоја који застире водоносни слој, осим ако ти радови нису у функцији водоснабдевања; забрањено је одржавање ауто и мото трка.
Услови за ширу зону санитарне заштите прописују да је дозвољена градња и употреба објеката у складу са важећим планским актима тако да за ову зону важе сва правила уређења и грађења Плана генералне регулације у свим елементима који нису супротстављени горе наведеним одредбама забране; приликом изградње објеката надлежни орган издаје услове за прикључења објеката на септичку био јаму или водонепропусну септичку јаму; атести о биосептичкој јами или водонепропусној септичкој јами мора да буду саставни део пројектне документације; услове о начину пражњења јама издаје надлежно комунално предузеће; сви објекти у зони ове санитарне заштите мора да буду прикључени на уређаје за пречишћавање отпадних вода када такви уређаји буду пуштени у рад.

3. Планирана претежна, пратећа и допунска намена:

- претежна намена: **продукција,**
- пратећа намена: **центри и**
- допунска намена: **спорт и рекреација**

4. Правила уређења и грађења за водопривредну инфраструктуру - водоснабдевање:

- Водоводни систем за јавно водоснабдевање пијаћом водом становништва на територији општине Чајетина снабдева се из два постојећа резервоара „Језеро„ и „Караула„ и постојећим постројењем за прераду воде за пиће.

Постојеће постројење за припрему воде за пиће са проширењем имаће капацитет од 150 л.сек. Постојеће треба проширити у крајњој фази на капацитет од 300 л/с, колики је и капацитет изворишта, јер се са овог водоводног система снабдева и насеље Чајетина. У оквиру дистрибутивног система планирана је изградња нових цевовода у дужини око 13,5 км, реконструкција постојеће мреже у дужини око 13,0 км, као и проширење капацитета два постојећа резервоара који ће имати карактеристике:

Р "Језеро": $V = 1500 \text{ м}^3$. КП/КД= 1064,0/1060,0 мнм и

Р "Караула": $V = 4500 \text{ м}^3$. КП/КД= 1048,0/1044,0 мнм.

- Дистрибутивни систем планског подручја треба висински зонирати. Највиша зона водоснабдевања обухватаће потрошаче изнад коте 1020,0 мнм. Потрошачи ове зоне у крајњој фази ће се снабдевати преко хидрофора. Друга висинска зона обухватаће потрошаче од 975 до 1020 мнм и биће везана директно на резервоар Р "Караула" и трећа висинска зона са потрошачима испод 975 мнм, где ће се на мрежи уградити редуцири притиска. За извориште водоснабдевања, као и објекте дистрибутивног система дефинисати и спровести мере санитарне заштите.

5. Максимално дозвољени индекс изграђености (производна продукција): 0,65

Индекс изграђености: **≈0,074**

на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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

6. Максимална бруто површина објеката на парцели: **17 601,35 m²**

БРГП постојећих објеката на парцели: **1 910,00 m²**

БРГП планираних објеката на парцели: **105,64 m²**

Укупна БРГП на грађевинској парцели: **2 015,64 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 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.

7. Хоризонтална регулација:

Регулација грађевине према јавном простору:

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

- Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 3,0 m у односу на уличну регулациону линију, при чему је могуће образовати мању предбашту са ниским растињем. Испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0 m у односу на дату грађевинску линију;

- Дата грађевина може бити постављена са повлачењем од 6,0 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 сл.) на спратовима грађевина могу се препустити до 1,0 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:

- У случају изградње објеката у низу и двојних објеката дата грађевина може бити постављена својим најистуренијим делом до заједничке границе парцеле, без могућности градње било каквих испуста (балкони, терасе, еркери и сл.) или отварања прозора (прозори, врата, француски балкон, отвори за ветрење и климатизацију), тј. образује се калкан према бочном суседу; дозвољена је изградња двојих објеката који су грађевински дилетирани а наслоњени са једне стране један на другог;

- Дата грађевина може бити постављена са минималним повлачењем од 2,00-3,00m 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 3,00m у односу на бочну регулациону линију, при чему је могуће ка датој страни отворити нормалне прозоре са уобичајеном висином парапета (0,9-1,1 m), односно отворити француски балкон. Забрањено је образовање испуста и отварање улазних врата;

- Дата грађевина може бити постављена са повлачењем више од 3,00m 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 сл.), при чему испусти морају бити постављени до најмање 3,00m удаљености од бочне регулационе линије.

7. Максимална спратност објекта: **II + 3.**

Спратност планираног објекта: **Под+II**

на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

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 може бити укопан до 1,0 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 1,0 m) чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена.

8. Висинска регулација:

- 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 сл. 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 сл.

- Просечна спратна висина износи 3,0 метра.

- 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.

9. Други објекат на парцели:

Приликом грађења на једној парцели могуће је градити један или више објеката у оквиру допуштеног индекса изграђености.

10. Кота пода приземља:

Кота пода приземља не може бити виша од 1,2 m од највише коте нивелете јавне површине испред улаза у грађевину (ако је улаз оријентисан тако да се у објекат не улази са јавне површине). Приземље грађевине и сви улази у грађевину требало би да буду издигнути најмање 0,3 m изнад тла из разлога спречавања неповољних последица од задржавања снега и других падавина на тлу.

11. Кровна конструкција:

- 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 заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.

Нагиби кровних равни на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

12. Није дозвољена изградња:

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

- 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, визуре, геомеханичка својства тла, водотоци и сл.), наруше основни услови живљења суседа или сигурност суседних грађевина.

13. Неопходан степен комуналне опремљености за просторну целину VIII је:

- директан приступ јавној површини-улици,

- прикључак на водоводну инфраструктурну мрежу,

- привремено формирање појединачних или групних сенгруп јама са са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже и

- прикључак на електроенергетску инфраструктурну мрежу.

14. Озелењеност парцеле:

На парцелама предвиђеним за изградњу обавезно је испоштовати следеће:

- Минимални проценат озелењености парцеле намењене изградњи је:

продукција – 30%

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

- 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 1,0 (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 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 ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)

15. Паркирање:

- У оквиру комплекса постројења за прераду воде забрањено је паркирање. За укупан број од 15 запослених који раде у три смене обезбеђен је организовани превоз.

V. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА/ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

Локација се налази у насељеном месту Златибор у непосредној близини Рибничког језера. На локацији је смеђено постројење за прераду воде у оквиру система ЈКП Водовод Златибор са кога се водом снабдевају Златибор и Чајетина. Капацитет постројења је 150 l/s. Вода из акумулације Рибница запремине 3.5 милиона m³ се гравитационо одводи до постројења за прераду воде где се вода третира кроз следеће поступке: бистрење, таложење, филтрација на пешчаним филтерима, дезинфекција гасним хлором

Са резервоара ~чисте воде запремине 1800 m³ прерађена вода се гравитационо магистралним цевоводом води до резервоара Караула са кога се водом снабдевају Златибор и Чајетина. Локација постојећег постројења је опремљена свом потребном инфраструктуром.

У оквиру комплекса постројења изграђени су следећи објекти:

- 1 - објекат за коагулацију, флокулацију и бистрење
- 2 - таложник 2
- 3 - таложник 1
- 5 - филтри
- 6 - резервоар чисте воде
- 7 - управна зграда
- 8 - дизел агрегат
- 9 - котларница
- 10 - црпна станица чисте воде
- 11 - графо станица
- 12 - хемијска зграда

Објекат за озонизацију спратности По+ Пр (подрум + приземље), БРГП 105.64 m², лоциран је поред објекта пешчаних филтера из технолошких разлога. У објекат се улази са галерије филтерског постројења. Кота пода приземља постројења за озонизацију износи 981.15 mnnv.

За рад озон генератора потребан је течни кисеоник који се складишти у гасној станици капацитета 10 m³ која је постављена на бетонски плато 20 cm издигнут од терена, димензија 5 x 5 метара и ограђена металном жицом висине 2.5 метара. Гасна станица је лоцирана у јужном делу комплекса постројења на безбедном одстојању од осталих објекта у складу са важећим прописима за постављање стабилних судова за течне атмосферске гасове.

G. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључење на јавну саобраћајницу:** преко постојеће приступне саобраћајнице до општинског пута (некадашњи ДП II реда бр. 253)
2. **Прикључење на електроенергетску инфраструктуру:** Постојећи прикључак.
3. **Прикључење на водоводну инфраструктуру:** Постојећи прикључак - објекат за озонизацију воде је саставни део процеса прераде воде.

Прикључење на канализациону инфраструктуру: Није предвиђено прикључење објекта на фекалну канализацију.

D. 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 217-10065/16 који су издати дана 3.10.2016. године од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, Одсек за превентивну заштиту, Ужице.
4. **Заштита здравља становништва:** На основу санитарних услова број 530-53/893/2016-10 од 24.10.2016. године.

5. Заштита вода: На основу Решења о издавању водопривредних услова број 325-05-343/2003-07 од дана 30.9.2003. године.

6. Заштита животне средине: Постојећи комплекс постројења за прераду воде са планираним објектом за озонизацију по свом садржају спада у врсту објеката за које је потребно поднети захтев за мишљење о потреби израде процене утицаја објекта на животну средину.

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 23/2015 и 77/2015) и доказ о одговарајућем праву на земљишту у складу са чланом 135. Закона.

2. На основу члана 88., став 5 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.

3. 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 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“, број 43/2003, 51/2003, 61/2005, 101/2005, 5/2009, 54/2009, 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 **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.

НАЧЕЛНИК
Општинске управе
Вељко Радуловић