

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број: РОР-САЈ-6011-ЛОСН-2/2017
Заводни број: 353-67/2017-03
13.04.2017. године
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Чоловић /Љубомир/ Новице, из [REDACTED] заводни број: 353-67/2017-03, од 14. марта 2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено- пословног објекта (*стамбени део*- стамбена зграда са једним станом и *пословни део*- продајни простор са канцеларијама и магацином), на катастарској парцели број 702/3, у КО Мачкат, 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 члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу стамбено- пословног објекта
(стамбени део- стамбена зграда са једним станом и
пословни део- продајни простор са канцеларијама и магацином),
на катастарској парцели број 702/3, у КО Мачкат

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 Идејно решење (број техничке документације 09/17), које је доставио подносилац захтева, а које је израђено од стране VESNA NEŠKOVIĆ PR BIRO ZA PROJEKTOVANJE PRO- NES BAJINA BAŠTA, из Бајине Баште, Трг Душана Јерковића, број: 10., 31250 Бајина Башта, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Идејног решења планиране изградње Нешковић Б. Весна, дипл. грађ. инж., са лиценцом број 310 3858 03.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 702/3, у КО Мачкат, површине 588 m², која се налази на потесу/улици Орнице.

2. На парцели не постоје изграђени објекти.

3. Намена земљишта је:

грађевинско земљиште, планирано за изградњу индустријско- пословних функција.
Зона изградње: *мешовита зона на грађевинском земљишту.*

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: **стамбено- пословни објекат,**
стамбени део- стамбена зграда са једним станом и
пословни део- продајни простор са канцеларијама и магацином.

2. Тип објекта је: **слободностојећи.**

3. Категорија објекта:

стамбени део: А,

пословни део: Б.

Класификациони број:

стамбени део: 111011,

пословни део: 123001.

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

4. Индекс изграђености: максималан: 2,10,
на основу Идејног решења: 0,62.

Степен или индекс изграђености- I_i је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине грађевинске парцеле.

5. Индекс заузетости: максималан: 60,00 %,
на основу Идејног решења: 25,18%.

Степен, проценат или индекс заузетости земљишта- I_z је однос између бруто површине под објектом и површине грађевинске парцеле помножен бројем 100. **При примени индекса заузетости, површине помоћних објеката се не обрачунавају, с тим да под помоћним објектима не може бити више од 10,00% површине грађевинске парцеле.**

6. Спратност објекта: максимална: П+3+Пк,
на основу Идејног решења: Под+П+1+Пк.

7. Висинска регулација:

За све објекте висина не сме бити већа од 20,00 m, за веће производне комплексе од 16,00 m и за мале производне погоне од 13,00 m. Дозвољена висина за рекламне стубове у оквиру комплекса је 16,00 m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама.

Висина објекта: 10,97 m (висина слемена), 6,25 m (висина венца)- мерено од коте пода приземља- на основу Идејног решења.

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.

8. Ширина појаса регулације:

Услови изградње у заштитном појасу државног пута IБ- реда: стари магистрални пут кроз Мачкат:

Предметна грађевинска парцела се налази у заштитном појасу државног пута IБ- реда: стари магистрални пут кроз Мачкат:

На основу Закона о јавним путевима („Службени гласник РС“, број 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013- у даљем тексту Закон о јавним путевима), члана 29., став 1., тачка 2., **заштитни појас осталих државних путева I реда**, дефинише површину уз ивицу земљишног појаса, на спољну страну, чија је ширина одређена следећом мерном јединицом, а служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему:

остали државни путеви I реда _____ D= 20,00 m.

Земљишни појас јесте континуална површина са обе стране усека и насипа, ширине најмање d= 1,00 m, мерено од линија које чине крајње тачке попречног профила јавног пута на спољну страну.

Ова димензија у погледу ширине заштитног појаса, примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом.

Према члану 28., Закона о јавним путевима, у заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, забрањена је изградња грађевинских и других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу.

У заштитном појасу из става 1., овог члана, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топовод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро- водови, инсталације и слично, по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута, која садржи саобраћајно- техничке услове.

Ширина заштитног појаса јавног пута представља зону у којој не могу да се граде стамбене, пословне, помоћне и сличне зграде, копају бунари, резервоари, септичке јаме и слично.

Парцеле које излазе на државни пут I реда не могу, свака за себе појединачно, да имају директан излаз на пут, већ се приступ таквих парцела мора остварити преко сервисне саобраћајнице, а што се у сваком случају решава прибављањем сагласности управљача јавног пута.

У заштитном појасу са директним приступом на јавни пут дозвољено је градити станице за снабдевање моторних возила горивом, аутосервисе, објекте за привремени смештај онеспособљених возила, аутобазе за пружање помоћи и информација учесницима у саобраћају. Пратећи објекти морају да задовољавају хигијенско- техничке захтеве (неометан прилаз, против пожарна заштита) и друго.

Појас контролисане изградње јесте површина са спољне стране, од границе ***заштитног појаса***, на којој се ограничава врста и обим изградње објеката, која је исте ширине као ***заштитни појас*** /у датом случају: $D= 20,00m/$ и која служи за заштиту јавног пута и саобраћаја на њему. **У појасу контролисане градње је забрањено отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.**

Према члану 30., Закона о јавним путевима, изградња у појасу контролисане изградње дозвољена је на основу донетих просторних и урбанистичких планова који обухватају тај појас. Изградња привредних комплекса и објеката, у појасу контролисане изградње, дозвољена је према планским правилима наведеним у овим локацијским условима.

Појас регулације јесте простор дефинисан границом грађења јавног пута, унутар кога се изводе грађевински захвати приликом изградње, реконструкције или одржавања јавног пута. Планом се одређују обострани **заштитни појасеви** траса и објеката постојећих и планираних коридора за **јавни општински пут**:

непосредни појас заштите- простор заштитног појаса од ивице земљишног појаса пута ширине од $D= 15,00$ m и

шири појас заштите- простор контролисане изградње од границе непосредног појаса заштите ширине од $D= 15,00$ m.

Земљишни појас јесте континуална површина са обе стране усека и насипа, ширине најмање $d= 1,00$ m, мерено од линија које чине крајње тачке попречног профила јавног пута на спољну страну.

Ова димензија у погледу ширине заштитног појаса, примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом.

9. Зона дозвољене градње:

Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте утврђује се према типу планиране односно постојеће изградње и износи најмање 3,00 m.

За зоне изграђених објекта растојање грађевинске линије новог објекта од регулационе линије утврђује се на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50,00 %).

Међусобна удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 4,00 m, у складу са потребама организовања противпожарног пута, а за изграђене објекте чије удаљење износи мање, не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија.

Минимално растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта и линије суседне грађевинске парцеле је најмање 2,00 m, а за изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија.

Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима.

За изградњу нових привредних објеката уз саобраћајнице је обавезна грађевинска линија на минималном растојању од 5,00 m од регулације саобраћајнице.

У оквиру грађевинских линија дозвољава се изградња посебних објеката који се не обрачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, као што су инфраструктурни- фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви или рекламни стубови.

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

Габарит стамбено- пословног објекта (стамбени део- стамбена зграда са једним станом и пословни део- продајни простор са канцеларијама и магацином):

- на основу Идејног решења.

11. Максимална бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објеката на парцели:

1.234,80 m²,

бруто развијена грађевинска површина (БРГП) стамбено- пословног објекта (стамбени део- стамбена зграда са једним станом и пословни део- продајни простор са канцеларијама и магацином):

P= 366,24 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 развијену 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 5.00 cm, а код хомогених зидова, дебљина зида већа од 30.00 cm, уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

12. Максимална бруто површина под објектом на парцели:

352,80 m²,

бруто површина под стамбено- пословним објектом (стамбени део- стамбена зграда са једним станом и пословни део- продајни простор са канцеларијама и магацином):

P= 148,09 m² - на основу Идејног решења.

13. Највиша дозвољена кота пода приземља је 1.20 m од нулте коте објекта. (Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта).

Кота пода приземља износи:

+ 712,75 m^{nv} - на основу Идејног решења.

14. Протокол о нивелацији и регулацији урадити у складу са овим локацијским условима; објекте поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

15. Обраду фасаде урадити у складу са архитектуром поднебља- планински стил, инспирисан традиционалним градитељством подручја са природним материјалима и волуменима који су примерени структури амбијента.

16. Кров минимално двоводан са нагибом кровних равни 35°- 60°. **Висина надзидка стамбене поткровне етаже** износи највише 1,60 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине (уколико није другачије прописано за поједине зоне односно врсте објеката).

17. Објекте градити од одговарајућих материјала, према стандардима и прописима; тежити примени природних, економичних и естетски прихватљивих материјала.

18. **Сеизмички услови:** објекте предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

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

V. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније.

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:

За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених, стамбено- пословних или пословних објеката свих врста, по правилу, обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан, односно на један стамбено- пословни апартман или другу јединицу. За вишепородичне стамбене или стамбено- пословне објекте препорука је да најмање једна половина паркинг места буде смештена у гаражи.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу:

за стамбене, стамбено- пословне или пословне објекте:

1 ПМ/1 стан, стамбено- пословни апартман или другу јединицу,

за пословне објекте:

1- 1 или 2 ПМ/100,00 m² корисног простора.

Прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

Број паркинг места- на основу Идејног решења:

три паркинг места, у оквиру предметне грађевинске парцеле,

једно паркинг место, у оквиру гараже у Подрумљу објекта,

Укупно: четири паркинг места- на основу Идејног решења.

2. Озелењавање:

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављених од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова. Кроз израду одговарајуће документације, у односу на планирану делатност, по потреби одредити озелењавање као меру заштите.

Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса:

минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе 0,20- 1,00 ha- 20,00%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.

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 зиданом оградом до висине од 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 отварати изван регулационе линије.

4. 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.

5. Одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле вршити контролисано слободним падом према улици са најмањим падом од 1,50%, не усмеравајући површинске воде према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме, обавезно у случају када се економско двориште налази уз јавни пут.

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: колски и пешачки прилаз предметној грађевинској парцели преко катастарске парцеле број 702/2, у КО Мачкат, на основу члана 1., став 2., **УГОВОРА О КУПОПРОДАЈИ**, закљученог 24. новембра 2014. године, између Гавовић /Вредислав/ Љубинка- у својству продавца и Чоловић /Љубомир/ Новице- у својству купца, који је оверен у ОСНОВНОМ СУДУ У УЖИЦУ, улица: Наде Матић, број: 4., 31000 Ужице, Бр. ОПУ 506/2014, 26. новембра 2014. године, до некатегорисаног пута на катастарској парцели број 1386, у КО Мачкат.

2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број D.09.23.-88121/1-2017 од 10.04.2017. године, који су издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електосрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице, Ужице.

3. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 39 од 06.04.2017. године, издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

4. Прикључење објекта на телекомуникациони систем: На основу услова и техничког извештаја број 171-122538/2-2017, од 03.04.2017. године, издатих од стране „Телеком Србија“ предузеће за телекомуникације а.д. Дирекција за технику Извршна јединица Ужице/Пријеполје.

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 („Службени 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 („Службени 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 („Службени гласник РС“, број 69/12).

5. Санитарни услови:

Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/2004).

6. Услови за објекте за обављање одређене делатности:

Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима.

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 („Службени гласник Републике Србије“, број 23/2015, 77/2015, 58/2016 и 96/2016) и доказ о одговарајућем праву на земљишту у складу са чланом 135. Закона. 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.

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 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 600,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 9 Закона о административним таксама („Службени гласник РС“, број 70/11), као и накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 1.000,00 динара, а износ од **9.156,00** динара подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, прималац Буџет Општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 (Тарифни број 2 Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 7/16)).

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, прималац Буџет Општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 (Тарифни број 4 Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 7/16)).

Обрадила:

Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.

**НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**
Вељко Радуловић