

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број: РОР-САЈ-16860-ЛОС-1/2017
Заводни број: 353-164/2017-03
29.06.2017. године
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Ристовић /Илија/ Љубише, из [REDACTED] заводни број: 353-164/2017-03, од 13. јуна 2017. године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде, са једним станом, на катастарској парцели број 524/2, 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- 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 стамбене зграде, са једним станом,
на катастарској парцели број 524/2, 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;- у даљем тексту План).

Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење (број техничке документације: 1183/2017), које је доставио подносилац захтева, а које је израђено од стране Друштва са ограниченом одговорношћу ЈАВУКА ПРОЈЕКТ Д.О.О. Ужиче, са Беле Земље, 31311 Бела Земља, Бела Земља, Ужице, Златиборски округ, где је одговорно лице пројектанта Љубојевић Коста, а одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње Аћимовић Љ. Драган, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300 3297 03.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 524/2, у КО Рожанство, површине 1361 m², која се налази на потесу/улици Превија.

2. На парцели не постоје изграђени објекти.

3. Намена земљишта је:
пољопривредно земљиште- ливаде и паињаци.
Зона изградње: *сеоска зона.*

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: **стамбена зграда, са једним станом.**

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

3. Категорија објекта: **А**
Класификациони број: 111011
На основу Правилника о класификацији објеката („Службени Гласник РС“ број 22/2015).

4. Индекс изграђености: максималан/за становање/: 0,60,
на основу Идејног решења: 0,073.

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/за становање/: 30,00%,
на основу Идејног решења: 7,3%.

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/за становање/: П+1+Пк,
на основу Идејног решења: П.

7. Хоризонтална регулација:

Растојање грађевинске од регулационе линије за нови слободностојећи објекат износи најмање 5.00 m.

Најмање дозвољено растојање габарита стамбеног објекта и линије суседне парцеле износи 4.00 m.

8. Висинска регулација:

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. За све објекте висина не сме бити већа од 20,00 m.

Висина објекта: +6,90 m/868,90 mпв (висина слемена) - на основу Идејног решења.

Сви објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије осим у случају да постоје сметње геотехничких и хидротехничких карактера.

9. Ширина појаса регулације:

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 некатегорисан 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.

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

Габарит објекта: 10,95 m x 9,00 m- на основу Идејног решења.

11. Максимална бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објеката на парцели: **816,60 m²,**

бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објекта:

P = 99,74 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 објектима на парцели: **408,30 m²,**

бруто површина под објектом:

P = 99,74 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: ***±0,00 m/862,00 m² - на основу Идејног решења.***

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

Зона дозвољене градње, према Плану, дата је графичким прилогом, који је саставни део ових локацијских услова.

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

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 објеката, 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; прописана величина паркинг места је 2.50 m x 5.00 m.

Укупан број паркинг места: 3 паркинг места, у оквиру предметне грађевинске парцеле- 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 отворати 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 приступ предметној грађевинској парцели са некатегорисаног пута, на катастарској парцели број 527, у КО Рожанство.

2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број D.09.23.-153905/1-2017 од 22.06.2017. 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 116 од 29.06.2017. године, издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

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.

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.

Напомена: Узевши у обзир чињеницу, да на копији плана, издатој од стране Републичког Геодетског Завода, Службе за катастар непокретности у Чајетини, заводни број: 953-2/2017-83, од 14. јуна 2017. године и препису листа непокретности број: 807, на Г листу, у подацима о теретима и ограничењима, стоји забележба да првостепена одлука није коначна, број: 952-02-11-38/2017, на парцели 524/2, у КО Рожанство, а односи се на провођење решења о промени намене број: 320-60/2017-05, приликом подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, Инвеститор је у обавези, да надлежном органу, **достави доказ о извршеној промени намене пољопривредног земљишта.**

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 **2.493,50** 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

999/1

граница грађевинске парцеле број 524/2,
у КО Рожанство

граница зоне дозвољене градње за
грађевинску парцелу број 524/2,
у КО Рожанство

осовина коловоза јавног Општинског
некатегорисаног пута, на катастарској
парцели број 527, у КО Рожанство

Dragana Topalović
905227028-2809987795027

Digitally signed by Dragana Topalović
905227028-2809987795027
Date: 2017.06.29 16:54:11 +0200

