

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове

Број предмета: РОР-САЈ-21227-ЛОС-36/2023

Заводни број: 353-729/2023-03

11.6.2024. године

Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 28

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву „ZLATIBORSKI KONACI“ d.o.o. Пећинци, Слободана Бајића 12, а преко пуномоћника „DOMUS CONSTRUCTION“ d.o.o. из Инђије, Бановић Страхиње 45, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта (објекат 1 / „К34“) на катастарској парцели број 7415 у КО Чајетина 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, 83/2018, 31/2020, 37/2020, 9/2020, 52/2021 и 62/2023; - у даљем тексту Закон) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019; - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта (објекат 1 / „К34“)

на катастарској парцели број 7415 у 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, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/2022, 14/2022, 8/2023, 13/2023 и 1/2024; - у даљем тексту План) и потврђени Урб.пројекат (број потврде 350-71/2024 од 11.06.2024. године)

Саставни део ових локацијских услова је Урбанистички пројекат који је израђен од стране Архитектонске радионице „Strich“ Београд, где је Марија Радишић, д.и.а. одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1439 14.. Одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње је Бошко Пешовић, диа са лиценцом број 300 Г966 08.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 7415 у КО Чајетина, површине 1791 m², која се налази у насељеном месту Златибор.

2. На кат.парцели 7415 КО Чајетина евидентирана су три стамбена објекта у изградњи. Сви објекти имају регулисан правни статус и поседују одговарајућа решења о грађевинској дозволи и то:

Објекат 1 / „К34“:

- Решење о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-21227-CPI-5/2018, заводни број 351- 91/2018-03 од 02.04.2018. године / објекат 1 / „К34“
- Измена решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-21227-CPA-30/2023, заводни број 351-91/2018-03 од 08.08.2023. године / објекат 1 / „К34“
- Потврда о пријави радова број ROP-CAJ-21227-WA-12/2019 заводни број 351-91/2018-03 од 27.05.2019. године / објекат 1 / „К34“- предмет издавања локацијских услова;

Објекат 2 / „К39“:

- Решење о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-34171-CPI-3/2019, заводни број 351-323/2019-03 од 06.08.2019. године / објекат 2 / „К39“
- Измена решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-34171-CPA-11/2023, заводни број 351-323/2019-03 од 01.06.2023. године / објекат 2 / „К39“
- Потврда о пријави радова број ROP-CAJ-34171-WA-7/2019 заводни број 351-323/2019-03 од 13.09.2019. године / објекат 2 / „К39“;

Објекат 3 / „К38“:

- Решење о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-20568-CPI-8/2021, заводни број 351- 825/2021-03 од 05.01.2022. године / објекат 3 / „К38“
- Потврда о пријави радова број ROP-CAJ-20568-WA-10/2022 заводни број 351-825/2021-03 од 13.01.2022. године / објекат 3 / „К38“

3. Целина: 3 – Златибор – периферија

Подцелина: 3.1 – Зова

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ4 – становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана и стамбени објекти са више од три стана;
- компатибилна намена: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, мотел – пансион, туристичко одмаралиште, туристичко насеље, туристичка кућа – вила, ресторан и сл.) објекти трговине; објекти пословања; спортских игралишта и дворана

Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

5. Максималан индекс изграђености за стамбени објекат (за површину парцеле 10-20ари) износи: 1,73.

Остварени индекс према потврђеном Урб.пројекту: 1,42.

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле.

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: стамбени објекат

2. Типологија објекта је: слободностојећи

3. Категорија објекта: В

Класификациона ознака: 112221

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

4. Максимална спратност објеката: П+6+Пк;

Спратност објекта 1 / „К 34“: Су+П+2

на основу потврђеног Урб.пројекта

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа приземља и спратова укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објеката дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна правила грађења;

Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m;

Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може се користити као

корисан простор за становање, боравак и рад људи;

Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи;

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену;

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова;

Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баце је 3,0 m);

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;

5. Зона дозвољене градње:

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:
 - минимум 3,0m уколико нема паркирања, а
 - минимум 6,0m уколико има паркирања.
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле
 - Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:
 - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m;
 - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

6. Максимална БРГП на парцели:

3098,43 m²

Укупна БРГП на грађевинској парцели:

стамбени објекат 1 / „К34“: 792,86 m²;

стамбени објекат 2 / „К39“: 638,97 m²;

стамбени објекат 3 / „К38“: 1102,47 m²;

УКУПНО:2534,30 m²

на основу Урб.пројекта

7. Кота приземља грађевине:

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1.20 m а минимално 0.30 m, виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране.

8. Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:

Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..

Уколико оба објекта, на наспрамним странама Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;

имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m

9. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит:

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еkleктицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе на делу објекта вишем од 3,0 m

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m;

- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

10.Кровне равни и венац крова

Обавезно је формирање косог крова, осим код објеката хотела код којих је могуће, у завршној етажи, формирање равних кровова са повученом седмом етажом. Код косих кровова, могуће су варијанте двоводних и вишеводних, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30°

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у оквиру сопствене парцеле, односно венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

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

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

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

13. Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

Обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.

Препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.

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:

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан.

Изузетно, прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле, на другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Укупан број паркинг места:

Потребно: 55

Остварено: 36

ДЕВЕТНАЕСТ(19) недостајућа паркинг места за стамбени објекат инвеститор ће обезбедити у складу са Одлуком о измени одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (Сл. лист општине Чајетина, бр. 4/2017, 8/17, 18/2019, 15/2020 и 16/2020) - на основу потврђеног Урб.пројекта.

НАПОМЕНА: Инвеститору су за објекат 3 / „К38“ на име доприноса за уређење грађевинског земљишта, а за недостајућих 10 ПМ обрачунати доприноси приликом издавања Решења о грађевинској дозволи број РОР-САЈ-20568-СП/ 8/2021, заводни број 351-825/2021-03 од 05.01.2022. године. Разлику од укупно 9 ПМ недостајућих ПМ инвеститору ће бити обрачунати приликом издавања нових локацијских услова односно нових решења о грађевинским дозволама према следећем предлогу: за сваки појединачни објекат по 3 ПМ.

2. Озелењеност парцеле:

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле- минимум 20% површине грађевинске парцеле.

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0.80 m).

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочани површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.

3. Интервенције у природном терену:

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек):

- за нагиб до 10% до 1.00 m у тлу, у односу на постојеће стање;
- за нагиб од 10- 20% до 1.50 m у тлу, у односу на постојеће стање;
- за нагиб преко 20% до 2.00 m у тлу, у односу на постојеће стање.

4. Одводњавање површинских вода:

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1.50%.

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.

5. Ограђивање:

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m;

Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

6. Одлагање комуналног отпада

За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада.

Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка : асфалтирана, бетонирани, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°.

Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије.

За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m² на отвореном или 3,5m² у затвореном простору.

Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер.

Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: колско и пешачко прикључење на јавну саобраћајницу на кат.парцели 4590/1 КО Чајетина.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 18 који су објављени дана 30.1.2024. 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 8М.1.0.0-Д.09.15.-20140-24 од 29.01.2024. године а који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

4. Услови за одлагање комуналног отпада:

На основу техничких услова број 151 од 17.01.2024. године, издатих од стране КЈП „Златибор“ А.Карађорђевића бр. 6Б, 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 а све на основу члана 135., став 10 Закона.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. Услови заштите на раду: Према Закону о безбедности и здрављу на раду „Сл. гласник РС“, број 101/2005, 91/2015 и 113/2017).

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 („Сл.гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) 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 датај 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“, број 72/2018) 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.

Е. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 3730,00 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 **27.750,10** 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 840-742221843-57, прималац Буџет РС, позив на број 97 90-035 (Тарифни број 2 Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, број 43/03, 42/05 и 43/06).

Обрадила

Марина Лазих, маст.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Милица Стаматовић