

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и имовинско - правне послове
Одсек за урбанизам и просторно планирање
Број предмета: РОП-САЈ-13426-ЛОСН-2/2024
Заводни број: 353-316/2024-03
02.08.2024. године
Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући захтеву Иване Бајић [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Срећка Цветића [REDACTED], за издава локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 917/6 у КО Доброселица на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-У 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023; - у даљем тексту Закон), Уредбом о локацијским услови („Сл. гласник РС“, број 87/2023) и члана 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ број 96/2023; - у даљем тексту Правилник) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу стамбеног објекта
на катастарској парцели број 917/6 у КО Доброселица**

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „План генералне регулације насељеног мес Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза“ („Службени лист Општине Чајетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр у даљем тексту План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације: 02-04/2024) које је подносилац захтева приложи уз захтев а које је израђено од стране Архитектонског студиа „БЈАРХ“ Д.О.О из Београда, где је одговорно лице пројектанта Јованче Бојан маст. инж. арх., а главни пројектант Срећко Цветић, маст. инж. арх. са лиценцом број 321А 29421.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

- Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 917/6 у КО Доброселица, површине 608 m², у потесу Златибор
- На предметној парцели нема изграђених објеката.
- Целина: 5 - Водице
- 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, туристичко насеље, ресторан и с објекти трговине; објекти пословања, спортских игралишта и дворања;

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:** 0,80 (за стамбене објекте)

Индекс изграђености (сви објекти) 0,21

*- на основу Идејног решења и
решења Министарства заштите животне средине
бр. 001821425 2024 14850 004 002 501 100 од 14.6.2024. године.*

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле.

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Намена објеката је: **стамбени објекти**
- Типологија објеката је: **слободностојећи**
- Категорија објеката: **А**

Класификациона ознака: 111011-100% (Издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или за повремен боравак)

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

4. Максимална спратност објеката: П+3

Спратност објеката: Су+Пр+Пк

- на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. 001821425 2024 14850 004 002 501 100 од 14.6.2024. године.

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа приземља и спратова укључујући и поткровље коју 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 површ рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне одне последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светла висина прост галерије износи 2,2 m;

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

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укупан више од 50% свог волумена у конач 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 могу 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 - не намену;

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

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради 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 баца (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 пр

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 објекта 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 фундаира објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Површина подземне етаже објекта може зауимати до 100% површине парцеле уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;

6. Максимална БРГП површина објекта на парцели: 486,40 m²

БРГП објекта: 126,40 m²

- на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. 001821425 2024 14850 004 002 501 100 од 14.6.2024. године.

-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 систе двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се и хетерогених зидова дебљина термоизолације преко 5 cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постизање правилних прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

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 вертикалне фасадне равни објекта са те стране;

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

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

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

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која 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 плат објекта и да се налазе се 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 грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m;

- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само на делу објекта вишем од 4,00 m;

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

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

9. Кровна конструкција:

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30°.

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

10. Сеизмички услови: према важећим прописима из предметне области

11. Термичка заштита: према важећим прописима из предметне области

12. Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

- обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгру електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

- препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

В. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

При планирању и изградњи простора неопходно је примењивати важећи Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени глас РС“, број 22/2015).

1. Паркирање возила:

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јав 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 и

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

Укупан број паркинг места: 2 пм

- на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. 001821425 2024 14850 004 002 501 100 од 14.6.2024. године.

2. Озелењеност парцеле: ≈ 69,04 %

- на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле:

- Мин 20% површине грађевинске парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тло (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површи 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 и усек):

- за нагиб до 10% до 1,0м у тлу у односу на постојеће стање;

- за нагиб од 10-20% до 1,5м у тлу у односу на постојеће стање;

- за нагиб преко 20% до 2,0м 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 1,5‰;

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 грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капи буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отварати ван регулационе линије;

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије;

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,50м на начин да не ремети постојеће пешачке токове просторима јавног карактера;

Могуће је ограђивање комплекса комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 1,20 m, и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,50 m;

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: Прикључење на јавну саобраћајницу на кат.парцели број 5911/1 КО Добросицаа преко кат.парцел 917/1 КО Доброслица, а на основу права службености пролаза у корист кат.парцеле број 917/6 КО Доброселица.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 163, који су објављени 31.05.2024. године који 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 2540400-D-09.23.-254075-24, који су објављени 10.06.2024. године и уговора који су издати од стране „ЕИ Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу техничких услова број 2023, објављени дана 30.05.2024. год. а који су издати од стране К „Златибор“, Чајетина

5. Услови за пројектовање и прикључење на телекомуникациону мрежу: На основу Техничких услова број 240243/ 2 -2024 БТ 05.06.2024. који су издати од стране „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д., Служба за планирање и изградњу мреже Крагујев Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, Ужице, Југ Богданова бр.1.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. Услови заштите на раду: Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. гласник РС“, број 35/2023).

2. Услови заштите суседних објеката: Приликом извођења радова водити рачуна да се не угрожавају суседни објекти. Радити у складу 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 услови садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ број 69/2012, 44/2018- др. закон и 111/2022).

5. Услови заштите природе: На основу одговора јавног предузећа „Србијашуме“ број 8735 од 06.06.2024. године и решења Министарства заштите животне средине број бр. 001821425 2024 14850 004 002 501 100 од 14.6.2024. године.

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 (Сл. гласник РС“, број 96/2023) и доказа 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. На основу члана 88 Закона, 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.

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

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **2.610,00 динара** наплаћена је на осн тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, ...138/2022 и 54/2023- усклађени дин. изн, 92/20. 59/2024- усклађени дин. изн. и 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн.), а накнада за вођење централне евиденције за издава локацијских услова у износу од **1.000,00 динара** плаћена је на основу члана 27а Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге к пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласник РС", број 131/2022). Износ од **4.424,00 динара** подносилац захтева (странка) је обавезан плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на б 90-035 - Тарифни број 2. Одлуке о измени одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/2016 и 12/2017

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Чајетина у року од 1 дана од дана достављања локацијских услова. Приговор се предаје овом органу непосредно или препоручено поштом, уз плаћа административне таксе од 560,00 динара, на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист буџета Општине Чајетина, модел 97, позив на број 035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/2016 и 12/2017).

Обрађивач

Сара Новаковић, дипл.инж.арх.

В.Д. НАЧЕЛНИКА

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Руководилац Одсека

Милован Петровић

Марина Лазић, маст.инж.арх.