

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове

Одсек за урбанизам и просторно планирање

Број: РОР-САЈ-28077-ЛОС-7/2024

Заводни број: 353-177/2024-03

19.08.2024. године

31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина, Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву **MODENA GRADNJA ZLATIBOR DOO NOVI SAD**, из Новог Сада, улица: Стражиловска, број: 19Г/3, матични број правног лица: 21700720, ПИБ: 112579282, заводни број: 353-177/2024-03, од 20. марта 2024. године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, на катастарској парцели број: 4577/797 КО Чајетина, на основу члана 8.Ѓ 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 - у даљем тексту Закон) и члана 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023- у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта,

на катастарској парцели број: 4577/797 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, 8/2023, 13/2023 и 1/2024;- у даљем тексту План).

Саставни део ових локацијских услова је потврђени урбанистички пројекат, које је доставио подносилац захтева, а који је израђен од стране „УРБАН КОНЦЕПТ“, где је одговорни урбаниста Јелица Пашић Јовановић, мастер инж. арх., са лиценцом број 200 157

217. Саставни део потврђеног урбанистичког пројекта је Идејно решење, које је израђено од стране БраксПро ДОО, Алексе Шантића 3/14, Нови Сад, где је одговорно лице пројектанта Иван Бракочевић, дипл. инж. арх., са лиценцом број 300G01608.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира у оквиру катастарске парцеле број: 4577/797 КО Чајетина површине 3500 m².

На предметној катастарској парцели од стране овог Органа донети су следећи акти и решења:

А) Решење о грађевинској дозволи број: ROP-CAJ-28077-CPI-2/2021, заводни број: 351-733/2021-03, од 22.10.2021. године.

Б) Потврда пријаве радова број: ROP-CAJ-28077-WA-4/2021, заводни број: 351-733/2021-03, од 08.11.2021. године.

В) Потврда завршетка израде темеља број: ROP-CAJ-28077-CCF-5/2023, заводни број: 351-733/2021-03, од 07.11.2023. године.

Г) Потврда завршетка објекта у конструктивном смислу број: ROP-CAJ-28077-COFS-6/2024, заводни број: 351-733/2021-03, од 07.02.2024. године.

2. Целина: 2-Златибор насеље

Подцелина: 2.10-Рујно, Ђурковац

3. Планирана претежна намена земљишта: СТ1- становање и туризам високих густина у центру насеља

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена:

- стамбени објекти са максимално више од три стана.

-компатибилна намена:

- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и сл.);
- објекти трговине;
- објекти пословања.

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.*

4. Индекс изграђености: максималан/за стамбене објекте/: максималан 3,16.

Усвојен индекс изграђености према потврђеном урбанистичком пројекту: 2,67.

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 објеката је: стамбено-пословни објекат

2. Типологија објеката је: слободностојећи

3. Категорија објеката: В

Класификациони број: 112222

Са учешћем у површини од 57.97 %

Категорија објеката: В

Класификациони број: 124210

Са учешћем у површини од 32.94 %

Категорија објеката: Г

Класификациони број: 242002

Са учешћем у површини од 3.15 %

Категорија објеката: Б

Класификациони број: 123001

Са учешћем у површини од 2.52 %

Категорија објеката: Б

Класификациони број: 121113

Са учешћем у површини од 3.43 %

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

4. Спратност објекта: максимална/за стамбени објекат/: П+7+Пк

Остварена спратност: *Подрум 2 + Подрум 1 + Сутерен + Приземље + VI Спратова + Поткровље-на основу потврђеног урбанистичког 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 1.50 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 5.40 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2.20 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 посебну 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 1.60 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (максимална висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баце је 3.00 m).

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етажe, 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 3.00 m уколико нема паркирања, а

-минимум 6.00 m уколико има паркирања.

минималним одстојањем објекта од граница суседне грађевинске парцеле:

-са прозорским парапетом нижим од 1.60 m 3.00 m;

-са прозорским парапетом вишим од 1.60 m 1.00 m.

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

6. Максимална бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објекта на парцели за стамбене објекте:

11.060,00 m²

на основу потврђеног урбанистичког пројекта: 9.341,21 m².

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.

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. 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 еклектицизма”, “псеудо-постмодернизма” и “нападног фолклоризма” и слично.

Обрада објекта 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 се на делу објекта вишем од 3.00 m.

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

- грађевинску линију до 1.50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, минимум 3.00 m, односно до 0.60 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3.00 m;

- регулациону линију до 1.00 m, уколико је минимална 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 границе суседне парцеле.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије минимум 3.00 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1.50 m, испред грађевинске линије објекта.

Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу.

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 се на делу објекта вишем од 4.00 m.

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

- грађевинску линију до 1.50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе

линије, минимум 3.00 m, односно до 0.60 m, уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3.00 m;

- регулациону линију до 1.00 m, уколико је минимална 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 границе суседне парцеле.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије минимум 3.00 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1.50 m испред грађевинске линије објекта.

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“ и „псеудо- постмодернизма“, али и „нападног фолклоризма“ и слично.

Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда.

9. Кровна конструкција:

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

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1.00 m.

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

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

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

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

12. 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:

- породични стамбени објекти 1 стан,
- вишепородични стамбени објекти 1 стан,
- стамбени објекти 1 стан.

За појединачне објекте паркинг простор се решава у оквиру припадајуће грађевинске парцеле према прописаним стандардима.

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: 180 паркинг места

Остварено: 155 паркинг места, 25 недостајућа паркинг места-на основу потврђеног урбанистичког пројекта.

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

Могућа врста и висина ограде дефинисана је за сваку претежну намену земљишта посебно.

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1.20 m.

Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: колско и пешачко прикључење преко катастарских парцела број: 4577/818 и 4577/1 КО Чајетина.

2. Прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу: На основу техничких услова број 89, од 10.04.2024. године, издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова и техничког извештаја број 2541200-D.09.15.-172808-24 од 12.04.2024. године, издатих од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице, Ужице.

4. Услови за одлагање комуналног отпада:

На основу техничких услова број 1343 од 02.04.2024. године, издатих од стране КЈП „Златибор“ А.Карађорђевића бр. 6Б, Чајетина.

5. Технички услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу: На основу техничких услова број: 486-04/2024-02, од 10.04.2024. године, издатих од стране „ЗЛАТИБОР ГАС“ Д.О.О.

6. Технички услови за укрштање и паралелно вођење тк инсталација: На основу техничких услова број: 147810/3- 2024 ЕХ, од 09.04.2024. године.

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:

На основу услова заштите од пожара број: 07.31 број: 217-28-474/24, од 02.04.2024. године издатих од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације у Ужицу.

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:

На основу санитарних услова број: 001225950 2024 11900 008 011 042 001, од 01.04.2024. године издатих од Министарства здравља, Одељења санитарне инспекције, Одсека за санитарни надзор Ужице.

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.

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 24 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 2.610,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин. изн., 86/2019, 90/2019 - испр., 98/2020 - усклађени дин. изн., 144/2020, 62/2021- усклађени дин. изн., 138/2022, 54/2023 - усклађени дин. изн., 92/2023, 59/2024 - усклађени дин. изн. и 63/2024 - измена и допуна усклађених дин. изн.), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 1.000,00 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", број 131/2022). Износ од **3226.942,35** динара подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 - Тарифни број 2. Одлуке о измени одлуке о локалним административним таксама број 02-116/2017-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 12/17).

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 590,00 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:

Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.

ШЕФ ОДСЕКА

Марина Лазвић, мастер инж. арх.