

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и имовинско правне послове

Одсек за урбанизам и просторно планирање

ROP-CAJ-8562-LOC-1/2024

353-192/2024-03

07.10.2024. године

Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, Одсек за урбанизам и просторно планирање, поступајући по захтеву Зорана Томића, Београд – Врачар, Улица Шумаговачка број 107, Срђана Перишић, Београд, Јурија Гагарина 22а и Влада Васић, Златибор, Кирицијска бр. 68, поднет од стране пуномоћника Мирослава Пашагић из Београда (Савски Венац), Улица Каћанског, Број 17а, заводни број: 353-192/2024-03 од 25.03.2024. године, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу објекта са променом намене хотела у стамбено-пословни објекат, као петог објекта на грађевинској парцели, која ће бити формирана од кат. парцела 7443 и 4577/203 обе К.О. 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023; - у даљем тексту Закон), Уредбом о локацијским условима („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 реконструкцију и доградњу са променом намене

хотела у стамбено-пословни објекат

као петог објекта на грађевинској парцели

која ће бити формирана од кат. парцела бр. 7443 И 4577/203 обе К.О. Чајетина

потребне за израду пројекта за грађевинску 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 потврђеног урбанистичког пројекта број: ROP-CAJ-8562-LOC-1/2024, 353-192/2024-03, потврђен дана 01.10.2024. године.

Саставни део ових локацијских услова је Урбанистички пројекат који је израдио „Урбан концепт“ Златибор, насеље Слобода 22а, где је Јелица Пашић Јовановић, д-р, одговорни урбаниста са лиценцом број 200157217. Одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње је Зоран Ивановић, дипл.инж.арх са лиценцом број 300 Н633 09.

НАПОМЕНА: Предмет ових локацијских услова је реконструкција и доградња са променом намене хотела у стамбено-пословни објекат.

A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела се формира од кат. парцела 7443 и 4577/203 обе К.О. Чајетина, укупне површине 5286 м², која се налази на потесу/улици Златибор.

1. На грађевинској парцели која ће бити формирана од кат. парцела бр. 7443 и 4577/203 обе К.О. Чајетина изградњи су и следећи објекти:

- стамбени објекат за који је издато Решење о озакоњењу број 351-81/2017-03 од 10.03.2017. године;

- стамбени објекат за који је издато Решење о грађевинској дозволи број 351-183/2015-03 од 10.07.2015. године, Решење о озакоњењу број 351-14/2016-03 од 11.08.2016. године и Решење о озакоњењу броји 351-81/2017-03 од 10.03.2017. године.

Такође на грађевинској парцели која ће бити формирана од кат. парцела бр. 7443 и 4577/203 обе К.О. Чајетина у изградњи су следећи објекти:

- објекат апарт хотела за који је издато Решење о измени решења о грађевинској дозволи ROP-CAJ-12762-CPA-12/2022, заводни број 351-379/2019-03 од 13.06.2022. године

- објекат апарт хотела за који је издато Решење о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-14128-CPAH-7/2022, заводни број 351-462/2021-03 од 07.08.2022.године и Решење о измени решења о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-14128-CPA-11/2023, заводни број 351-462/2021-03 од 29.12.2023.године.

3. Целини	1- Златиборцентар,
Подцелина-	1.2.- НовицентарЗлатибор, а делом
Целина	2- Рујно Ђурковац,
Подцелина-	2.10.- Рујно Ђурковац.

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

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са 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. Максимални индекс изграђености за стамбене објекте:

максималан/за апарт хотел/: 3,99

максималан/за стамбене објекте/:3.83- за кат.парцеле од 5000-6000 м2

Остварен индекс изграђености:

3,99 - за апарт хотел

3.83-за стамбене објекте

на основу Урб.пројекта

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: стамбено-пословни објекат

2. Типологија објекта је: слободностојећи

3. Категорија објекта: V

Класификациони број: 14.2 % - 122012 (V)

Класификациони број: 85.8 % - 112222 (V)

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

4. Спратност објекта: максимална за стамбени објекат: **Пр+9+Пк**

Остварена икупна спратност: По2+По1+Су+Пр+8С+Пк

-на основу Урб.пројекта

Максимална дозвољена спратност објекта 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 укупан 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 укупан 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, осим код објеката хотела. Подрумска етажа може се користити као пословни простор искључиво у функцији базена (техничка и машинска постројења, опрема и инсталације)“.

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

Поткровље је обавезни део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који ће се користити за становање, боравак и рад људи; изузетно је могуће код објеката хотела формирати додатну повучену етажу са равним кровом;

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.

Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела је: П+6+Пк (8 надземних етажа);

Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), осим код објеката хотела код којих је могуће, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m.

5. Зона дозвољене градње:

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

– положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију минимум 3,0m уколико нема паркирања, а минимум 6,0m уколико има паркирања;

– минималним одстојањем објекта од граница суседне парцеле:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m;

- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

– минималним одстојањем од других објеката на парцели

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обавезно обезбде постојећи темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле;

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује израдом урбанистичког пројекта, према правилима за планирану претежну намену.

Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели

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;

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

6. Максимална бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објеката на грађевинској парцели, која ће бити формирана од кат. парцела 7443 и 4577/203 обе К.О. Чајетина: **20.773,98 m²**

Укупна остварена БРГП на грађевинској парцели која ће бити формирана од кат. парцела 7443 и 4577/203 обе К.О. Чајетина: :

	постојећи објекти на парцели апарт хотел:	3.767,47 m ²
	апарт хотел:	9.101,19 m ²
стамбени објекат:		41,00m ²
стамбени објекат:		1.270,00 m ²
Објекат бр.5:према употребној дозволи:		1.332,45m ²
	новопројектовано:	6.576,57 m ²

- 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, дебелина термоизолације преко 5.00 cm, а код хомогених зидова, дебелина 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 а минимално 0,30 m виша од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном 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 сл.

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 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.

9. Кровне равни и венац крова:

Обавезно је формирање косог крова, осим код објекта 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.

10. 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, бетонирана, 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.

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:

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења.

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.

Број паркинг места:

Потребно:

Укупан потребан број паркинг места за све објекте на предметној парцели:

- два апарт хотела у изградњи: $35+77=112$

- два изграђена стамбена објекта: 24

- стамбено-пословни објекат: 102

Укупно потребно паркинг или гаражних места: 238

Остварен број паркинг места на предметној парцели која ће бити формирана од кат. парцела 7443 и 4577/203 обе К.О. Чајетина:

Укупно остварено на парцели и у гаражама: 129 (од чега 12 за инвалиде)

Укупно за плаћање: 109 од чега 59 уз употребну дозволу објекта број 5 који је предмет овог пројекта

ПЕДЕСТ ДЕВЕТ (59) недостајућа паркинг места 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 Урб.пројекта

2. Озелењеност парцеле: ≈ 20,61 %

-на основу Урб.пројекта

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру 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 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.

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом је 20% површине грађевинске парцеле.

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 1,0m у тлу у односу на постојеће стање;

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

- за нагиб преко 20% до 2,0m 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 дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m;

Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама.

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: преко постојеће јавне саобраћајнице- Улица Јованке Јефтановић, која је ППР-ом регулисана јавна саобраћајна површина.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу добијених техничких услова број: Број: 117, датум: 26.04.2024. године, а који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:

На основу услова за пројектовање и прикључење број 2540400-D.09.15.-254609-24, од 04.06.2024. године издатих од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице, Ужице.

4. Технички услови за прикључење на јавну телефонску мрежу: На основу услова за прикључење на јавну телефонску мрежу број 188992/ -2024 БТ од 30.04.2024. године, који су издати од стране Телеком Србија, Сектор за мрежне операције Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје Ужице, Југ Богданова бр.1

5. Одлагање комуналног отпада: На основу добијених техничких услова број 1641 датум 24.04.2024. године, а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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

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 и техничког извештаја 07.31 број: 217-28-663/24 Датум: 24.04.2024. године, издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације, Ужице.

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 69/2012, 44/2018-др. закон и 111/2022).

5. 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.

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 РС“, број 23/2015 и 77/2015) 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 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 4.850,00 динара наплаћена је на основу тарифног броја 1 и 9 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, ...138/2022 и 54/2023- усклађени дин. изн и 92/2023), као и накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од 2.000,00 динара, а износ од 183.544,20 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 локалним административним таксама број („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 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 („Сл.гласник РС“, број 43/2003, ...138/2022 и 54/2023- усклађени дин. изн и 92/2023).

Обрадила:

Наташа Јањић, дипл.инж.арх.

Шеф Одсека

Марина Лазвић, маст.инж.арх.