

Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и имовинско правне послове
Одсек за урбанизам и просторно планирање
ROP-CAJ-28144-LOC-1/2024
353-545/2024-03
08.10.2024. 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 Јелене Вилотијевић, број 353-545/2024-03 од 04.09.2024. године, за издавање локацијских услова за изградњу два стамбена објекта на катастарској парцели број 2409/1 КО Доброселица (*измена грађевинске дозволе у току градње због измењених услова ЕПС-а*), 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 изградњу два стамбена објекта на

катастарској парцели број 2409/1 КО Доброселица

(*измена грађевинске дозволе у току градње због измењених услова ЕПС-а*)

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 – II фаза („Службени лист Општине Чајетина, број 12/2013 и 7/2019).

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Бр. тех. документације 41/2024. - IDR) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које израђено од стране Студија за архитектонско и урбанистичко пројектовање „СТУДИЈА-V“ Чачак, где је одговорно лице пројектанта, Вера Ђирић, а глави пројектант такође Вера Ђирић, дип.инж.арх.са лиценцом бр.300 0335 03.

НАПОМЕНА: Предмет ових локацијских услова је измена пројекта за грађевинску дозволу у делу који се односи на измену електродистрибутивних услова, а у осталом делу пројекат је неизмењен.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела бр.2409/1 КО Доброселица се формира као део катастарске парцеле, површине 587м².

1. На парцели постоје објекти у изградњи који су предмет измене грађевинске дозволе у току градње за који је издата грађевинска дозвола број ROP-CAJ-13182-CPI-2/2023, Заводни број: 351-226/2023-03 од 05.јуна 2023. године.

3. Просторна целина: 5-Водице

СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ

Зона становања и туризма СТ4 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу компактног насеља Златибор, средњих густина - до 200 становника/ha.

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:

- стамбени објекти са максимално три стана;
- стамбени објекти са више од три стана;

3. Индекс изграђености: максималан 0,80 (за стамбене објекте)

Индекс изграђености: (оба објекта) ≈ 0,21

на основу Идејног решења Решења Министарства заштите животне средине 353-02-00310/2022 25.03.2022.

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле. У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Индекс заузетости:

Индекс заузетости: (оба објекта) $\approx 14,65\%$

◦ *на основу Идејног решења*

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објеката је: **објекат 1 - стамбени објекат**

објекат 2 - стамбени објекат

2. Тип објеката је: **слободностојећи**

3. Категорија објеката:

објекат 1 – А

објекат 2 - А

Класификациони број: објекат 1 - 111011

објекат 2 - 111011

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

4. Максимална спратност објекта: **Пр+3;**

Спратност објеката: *Објекат 1: Пр+Пк;*

Објекат 2: Пр+Пк;

- на основу Идејног решења и Решењ Министарства заштите животне средине 353-02-00310/2022 25.03.2022.године

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, осим у случају хотела, када се може користити као користан простор у функцији хотелских садржаја;

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;

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;

Хоризонтална регулација:

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију (дефинисано Графичким прилогом бр. 5 – План регулације, нивелације, грађевинских линија и површина јавне намене);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);

- 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;

- Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;
- Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;

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

7. **Максимална БРГП објеката на парцели:** **469,60 m².**

<u>БРГП објеката:</u>	<i>Објекат 1:</i>	59,00 m²
	<i>Објекат 2:</i>	59,00 m²

Укупна БРГП објеката: **118,00 m²**

- **на основу Идејног решења**

8. **Максимална бруто површина под објектом:** **118,00 m²;**

<u>Бруто површина под објектима:</u>	<i>Објекат 1:</i>	59,00 m²
<i>Објекат 2:</i>	59,00 m²	

Бруто површина под објектима - укупно: **118,00 m²**

- **на основу Идејног решења**

9. **Највиша дозвољена кота пода приземља** може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране.

10. **Протокол о нивелацији и регулацији** урадити у складу са овом локацијском дозволом; објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

11. **Обраду фасаде** урадити у складу са архитектуром поднебља – планински стил, инспирисан традиционалним градитељством подручја са природним материјалима и волуменима који су примерени структури амбијента.

12. **Кров** 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 1,0 m;

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

13. **Сеизмички услови:** према прописима из предметне области.

14. **Термичка заштита:** према прописима из предметне области.

В. 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** обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг место на један стан; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

Укупан број паркинг места: 2 пм - на основу Идејног решења

2. **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.

3. **Одводњавање површинских вода** са грађевинске парцеле вршити контролисано слободним падом према улици са најмањим падом од 1,5% не усмеравајући површинске воде према другој парцели.

4. **Ограђивање:** Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,50 m;

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле 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:** приступ са јавног приступног пута, к.п.бр.2409/3 К.О. Доброселица

2. **Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: на основу услова за пројектовање и прикључење број 2541200-D-09.23.-453838-24 од 07.10.2024. године, издатих од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице, Ужице.**

3. **Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број , број 37 од 28. 1. 2022. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 258 од 28.01. 2022. год. , а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

5. **Услови заштите природе:** На основу одговора јавног предизећа „Србијашуме“ број 1833 од 04.02.2022. године и решења Министарства заштите живот средине број 353-02-00310/2022 од 25.03.2022. 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 („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 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 датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ број 69/2012, 44/2018- др. закон и 111/2022).

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 (Сл. гласник РС“, број 96/2023) 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 ДВЕ ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **2.740,00 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), 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 **4.000,00 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 („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- 742251843-73, у корист Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/2016 и 12/2017).

Обрадила:

Наташа Јањић,

Шеф Одсека

Марина Лазућ, маг.инж.арх.