

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одсек за урбанизам и просторно планирање  
Број: РОР-САЈ-21551-ЛОСН-2/2016  
Заводни број: 353-00139/2016-03  
07.09.2016. године  
31310 Чајетина, улица: Александра Карађорђевића, број: 34.

Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам и просторно планирање поступајући по захтеву Милкић /Зоран/ Недељка, из [REDACTED] заводни број: 353-00139/2016-03, од 26. августа 2016. године, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта, са једним станом, на катастарској парцели број 1/20, у КО Љубиш, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 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 и 145/2014- у даљем тексту Закон) и чланова 6, 7, 11, 12 и 13 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС“, број 113/2015) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**  
**за изградњу стамбеног објекта, са једним станом,**  
**на катастарској парцели број 1/20, у КО Љубиш**

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „Просторни план општине Чајетина“ („Службени лист општине Чајетина“ број 10/2010- у даљем тексту План).

*Саставни део ових локацијских услова је Идејно решење (број техничке документације 01-08-16), које је доставио подносилац захтева, а које је израђено од стране Vladimir Pavlović pr PROJEKTOVANJE OBJEKATA I IZVOĐENJE GRAĐEVINSKIH RADOVA “ARHITEKTON-01” LOZNICA, где је одговорно лице пројектанта Павловић В. Владимир, а одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње Павловић В. Владимир, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 М470 13.*

**А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

**1.** Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 1/20, у КО Љубиш, површине 571 m<sup>2</sup>, која се налази на потесу/улици Невоља.

**2.** На парцели не постоје изграђени објекти.

**3.** Намена грађевинске парцеле је пољопривредно земљиште- ливаде и пашњаци;  
Зона изградње- сеоска зона.

**4.** Индекс изграђености: максималан/за становање/: 0.60.  
на основу Идејног решења: 0.29.

**5.** Индекс заузетости: максималан/за становање/: 0.30.  
на основу Идејног решења: 0.28.

**Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**1.** Намена објекта је: **стамбени објекат, са једним станом.**

**2.** Тип објекта је: **слободностојећи.**

**3. Категорија објекта:** А  
**Класификациони број:** 111011

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

**4. Спратност објекта:** максимална/за становање/: П+1+Пк.  
**на основу Идејног решења:** П.

**5. Хоризонтална регулација:**

- Растојање грађевинске од регулационе линије за нови слободностојећи објекат износи најмање 5.00 m.

- Најмање дозвољено растојање габарита стамбеног објекта и линије суседне парцеле износи 4.00 m.

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

**7. Максимална бруто развијена грађевинска површина објекта на парцели:** 342.60 m<sup>2</sup>.  
**БРГП- на основу Идејног решења:** 165.10 m<sup>2</sup>.

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.

**8. Највиша дозвољена кота пода приземља** је 1.20 m од нулте коте објекта. (*Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта*).

**9. Протокол о нивелацији и регулацији** урадити у складу са овим локацијским условима; објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

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

**11. Кров** минимално двоводан са нагибом кровних равни 35°- 60°; висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1.60 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине (уколико није другачије прописано, за поједине зоне односно врсте објекта).

**12. Сеизмички услови:** објекат предвидети за VIII (осми) степен сеизмичности.

**13. Термичка заштита:** термичку заштиту предвидети за II (другу) климатску зону.

## **В. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

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

**1. Паркирање возила-** за паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених објеката, по правилу, обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан односно на један стамбено- пословни апартман или другу јединицу; прописана величина паркинг места је 2.50 m x 5.00 m.

**2. Обрада подлога стаза и паркиралишта** може бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплицања (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 1.50%, не усмеравајући површинске воде према другој парцели.

**4. Ограђивање:** Грађевинске парцеле могу да се ограђују зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.40 m.

## **Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** колски и пешачки прилаз предметној катастарској парцели са некатегорисаног пута на катастарској парцели број 6767, у КО Љубиш.

**2. Прикључење објекта на електро- енергетску мрежу:** На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број D.09.23.-239066/1-2016 од 07.09.2016. године, који су издати од стране ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд- Регионални центар Електосрбија Краљево, ОДС- Огранак Ужице, Ужице.

**3. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 147 од 05.09.2016. године, издатих од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

**4. Прикључење објекта на гасоводни инфраструктурни систем:** На основу техничких услова број 11-09/2016-02 од 02.09.2016. године, издатих од стране „Златибор- гас“ д.о.о. Златибор.

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:**

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 („Службени гласник РС“, број 111/09 и 20/2015) 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 („Службени гласник РС“, број 69/12).

#### **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 објекта („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 12 МЕСЕЦИ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**Ж.** Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од 600,00 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 **4.127,50** 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 840-742251843-73, прималац Буџет Општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 (Тарифни број 4 Одлуке о локалним административним таксама („Службени лист општине Чајетина“, број 7/16)).

#### **Обрадила:**

*Драгана Топаловић, мастер инж. грађ.*

**НАЧЕЛНИК  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ  
Вељко Радуловић**