



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам,
еколошке и имовинско-правне послове
Број предмета: РОР-САЈ-31699-ЛОС-3/2025
Заводни број: 353-35/2025-03
Датум: 14. фебруар 2025. године
Чажетина

Општинска управа Чажетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове поступајући по захтеву Горана Пешића [REDACTED], који поднет од стране пуномоћника Иване Ненадовић [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели бр 6838/24 у К.О. Чажетина, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изград ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – испр., 64/10, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023; - у даљ тексту Закон), Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/2023) и члана 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 6838/24 у К.О. Чажетина

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „Пл. генералне регулације насељеног места Чажетина (седиште општине) са насељеним мест Златибор - II фаза“ („Службени лист Општине Чажетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр; - у даљ тексту План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације ИДР 28/2024) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране IVANA NENADOVIĆ PR PROJEKTNИ BИRO IN PROJEKT MLADENOVAC SELO, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Ивана Ненадовић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 М474 13.

A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 6838/24 у К.О. Чајетина, површине 490m², у потесу Горње Рудине.

2. На предметној парцели нема изграђених објеката.

3. Целина: 3 - Гајеви

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ6– становање и туризам ниских густина

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана ;

- компатибилна намена: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хот апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); објекти трговине; објекти послован пољопривредни објекти; спортских игралишта и дворана.

Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50%. Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, обавезну израду Урбанистичког пројекта.

5. Максималан индекс изграђености: 0,45 (за стамбене објекте)

Индекс изграђености (сви објекти) 0,45

- на основу Идејног реше

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: стамбени објекат

2. Типологија објекта је: слободностојећи

3. Категорија објекта: А

Класификациона ознака: 112111-100% (стамбене зграде са два стана)

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

4. Максимална спратност објекта: П+2

Спратност објекта: Су+Пр+Пк

- на основу Идејног реше

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа призем и спратова укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви дру урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посећ 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 становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површи. 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 минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m;

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свом 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 безбедности коришћења по питању архитектонске физике;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који 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 косога, односно заобљеног крова који је могуће користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи;

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косога, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену;

Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима и нормативима и правилницима за сваку јавну 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 1,6 m, са кровним прозорима, излазима, кровну терасу или лођу, и кровним бацама (макс. 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 или хидротехничке природе;

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 услов да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

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

6. Максимална БРГП површина објекта на парцели: 220,50 m²

Укупна БРГП на грађевинској парцели: 220,46 m²

- на основу Идејног реше

-Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа згра мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облога парапетама и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру систе двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развиј грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљина термоизолације прек ст, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 см уз постизање правилником прописанг 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 прес 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 контек природног амбијента и претежног архитектонског стила;

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

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начели унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енерги уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузим више од 50% површине фасадног платна 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 лини 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 и то само на делу објект вишем од 4,00 m;

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

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађе надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

9. Кровна конструкција:

Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова поштовање одговарајућих правилника и 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 фекал 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 техничк стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано крета и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр 22/2015).

1. Паркирање возила:

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у окви 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 и

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

Потребно: 2 паркинг места

Остварено: 3 паркинг места

- на основу Идејног решења

2. Озелењеност парцеле:

≈ 48%

- на основу Идејног решења

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 уређ вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљ дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатог бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и дру

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 за изградњу објекта у природном терену (насип или 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, пане, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворити ван регулационе линије;

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

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;

Могуће је ограђивање комплекса комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом и 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: на Планом предвиђену саобраћајницу преко катастар парцеле број 6838/11 у К.О. Чајетина, за коју постоји службеност пролаза.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: Предвиђа се прикључак на сопствени бунар или резервоар и био септичку јаму.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.23.-54961-25, који објављени 13.02.2025. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд-Огранак Ужице, Ужице.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу техничких услова број 527, објављени де 06.02.2025. год. а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

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 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 пре енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата 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 мо 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 2 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 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, 54/2023 и 92/2023), а накнада за вођење централне евиденције издавање локацијских услова у износу од **1.040,00 динара** плаћена је на основу члана 27а Одлука о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, број 131/2022). Износ од **7.716,10 динара** подносилац захтева (странка) је обавезан платити на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у кори

Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 64-035-04880 Тарифни број 2. Одлуке о изменама 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 плаћања административне таксе од 590,00 динара, на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист буџета Општине Чајетина, модел 97, позив на број 64-035-04880 Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/2016 и 12/2017).

Обрађивач

Сара Новаковић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Марина Лазивић, маст.инж.арх.