

Република Србија  
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и имовинско правне послове  
ROP-CAJ-4521-LOC-1/2024  
353-106/2024-03  
13.03.2024. године  
Чајетина, Александра Карађорђевића бр. 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско правне послове, поступајући по захтеву Данијеле Анџић [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Јелице Пашић Јовановић, за издавање локацијских услова за изградњу три пољопривредна објекта-објекти за прераду меса (фазна градња) на кат. парцели бр. 955 у КО Мачкат, 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 три пољопривредна објекта- објекти за прераду меса (фазна градња) на катастарској парцели број 955 у КО Мачкат

*потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини Просторни план општине Чајетина („Службени лист општине Чајетина“ број 14/2023)*

*Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације ИДР-20240217-1) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране Бирао за пројектовање „УРБАН КОНЦЕПТ“ из Златибора, ул. Насеље Слобода бр. 22а, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Јелица Пашић Јовановић, маст.инж.арх. са лиценцом број 300 Р985 18.*

#### **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

- Грађевинска парцела се формира у оквиру постојеће катастарске парцеле број 955 у КО Мачкат, површине 9.027 m<sup>2</sup> која се налази на потесу Поље Дужанића.
- На парцели не постоји изграђен објекат.**
- Намена грађевинске парцеле:** пољопривредно земљиште

**Категорија II:** Економски и помоћни објекти у функцији пољопривреде. У економске објекте спадају: објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, производни и сервисно-радни објекти у функцији пољопривреде (хладњаче, магацини, прехрамбени производни погони и слично), објекти за складиштење пољопривредних производа, сушаре, хладњаче, гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и простори за ђубришта и ђубришне јаме.

У помоћне објекте спадају: летње кухиње, гараже, оставе, надстрешнице, заклони, септичке јаме, бунари, пољски клозети, ограде и слично.

4. **Индекс заузетости:** -за парцеле површине од 0,5ha и веће: 30%

*Индекс заузетости на основу Идејног решења: 19,94%*

5. **Индекс изграђености на основу Идејног решења: 0,20**

## **Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

1. **Намена објекта:** пољопривредни објекти-обрада меса

2. **Тип објекта:** слободностојећи

3. **Категорија објекта:** **В**

**Класификациони број:** **125103** (индустијске зграде)

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

4. **Положај објекта на парцели:**

- Минимално удаљење објекта од регулационе линије (према парцели јавне саобраћајнице или друге јавне намене) износи 5,0 m;
- Минимално удаљење од бочних граница парцеле и од задње границе парцеле износи 3,0 m;
- Уколико објекат са јавном саобраћајницом има индиректну везу, преко приступног пута, одстојање од приступног пута износи 5,0 m од ивице пута;
- Објекте за узгој животиња позиционирати на минималном удаљењу од 10,0 m од свих граница парцеле;
- Минимална удаљеност објекта за боравак људи од објекта намењених узгоју и/или боравку животиња мора да износи 15,0 m, од ђубришта 20,0 m, а од пољског клозета 10,0 m;
- Међусобно удаљење објекта треба да износи минимално половину висине вишег објекта, али не мање од 3,5 m;
- Објекте позиционирати тако да не представљају сметњу по безбедност и/или функционисање других објеката на парцели и/или домаћинства у целини;
- Приступно степениште или рампа до објекта не рачунају се као део габарита објекта уколико не савлађују висину већу од 1,2 m;

5. **Број објекта на парцели:**

- Дозвољено је постављање више објеката на парцели;
- Број објекта одређује се у складу са прописаном максималном заузетошћу парцеле;
- На парцели може да постоји само 1 стамбени објекат пољопривредног домаћинства;
- На парцели може да постоји више објеката компатибилних садржаја у функцији сеоског туризма;

## 6. Индекс заутетости:

- Парцеле површине испод 0,5 ha: максимално 0,35 (35%);
- Парцеле површине од 0,5 ha и веће: максимално 0,30 (30%);

## 7. Максимална БРГП (брuto развијена грађевинска површина):

- Укупна (збирна) површина свих објеката категорије II, на парцели, је дефинисана индексом заутетости;

**Објекат 1- фаза 1:** 600 m<sup>2</sup>

**Објекат 2- фаза 2:** 600 m<sup>2</sup>

**Објекат 3- фаза 3:** 600 m<sup>2</sup>

**Укупна БРГП објеката:** 1800 m<sup>2</sup>

## 8. Висина испратност објекта:

- Висина за објекте категорије II одређује се у складу са наменом за конкретан објекат, а максимална висина објеката износи 12,0 m;

## 9. Кота приземља:

- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, уколико се објекат налази или планира уз јавни или приступ пут, или према нултој коти објекта, дефинисаној Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико се објекат не налази или планира уз јавни или приступни пут
- Код објеката категорије II ниво приземља одређује се у складу са наменом и технолошким захтевима за конкретан објекат и може износити максимално 1,6 m од терена;

## 10. Материјализација и обликовање:

2. Код објеката категорије II њихова материјализација и нагиб крова се формирају у складу са оптималним функционисањем објекта, односно наменом и техничко-технолошким захтевима, при чему је пожељно да се у материјализацији објекти ускладе са другим објектима у оквиру домаћинства;

## 11. Комунална опремљеност и остала правила:

- Код свих објеката дозвољено је коришћење алтернативних извора енергије;

## **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. Стационарни саобраћај:**

- Све потребе за паркинг простором, без обзира да ли се ради о путничким или теретним возилима, односно механизацији, морају да буду задовољене интерно, у оквиру парцеле, унутар објеката или на отвореном;
- Нормативи за потребан број паркинг места за категорију II: у зависности од потреба и технолошких захтева;
- прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m

**Објекат 1- фаза 1:** 5 (пет) паркинг места

**Објекат 2- фаза 2:** 5 (пет) паркинг места

**Објекат 3- фаза 3:** 5 (пет) паркинг места

**Укупно паркинг места на основу Идејног решења:** 15 (петнаест) паркинг места

### **2. Ограђивање:**

Дозвољено је постављање ограда уз обавезно поштовање следећих услова:

- ограда целим својим габаритом и волуменом мора бити у оквиру парцеле којој припада и ниједним својим делом не сме прећи вертикалну раван границе парцеле према суседу
- ограда може да буде прозирна или делимично прозирна (са непрозирним парапетом од чврстог материјала, максималне висине до 1,2 m)
- максимална висина ограда износи 2,1 m

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

- 1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Директно прикључење на постојећу асфалтну саобраћајницу, на кат. парцели 941 КО Мачкат.
- 2. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије** на основу услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број

**Фаза 1- објекат 1:** 2540400-D.09.15.-85286.1-24 од 11.03.2024. године

**Фаза 2- објекат 2:** 2540400-D.09.15.-85286.2-24 од 11.03.2024. године

**Фаза 3- објекат 3:** 2540400-D.09.15.-85286.3-24 од 11.03.2024. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

3. **Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 59 од 11.03.2024. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.
4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 815, објављени дана 27.02.2024. године 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 не угрожавају суседни објекти. Радити у складу са важећим законским прописима и нормативима.
3. **Заштита од пожара:** На основу добијених Услова заштите од пожара 07.31 број 217-28-278/24 од 27.02.2024. године који су издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Ужицу, Одељење 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 („Сл. гласник РС“ број 69/2012, 44/2018 и 111/2022).
5. **Санитарни услови:** На основу издатих услова број 000824479 2024 11900 008 011 042 001 од 29.02.2024. године а који су издати од стране Министарства здравља, Сектор за инспекцијске полове, Одељење санитарне инспекције, Одсек за санитарни надзор Ужице.

#### **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 ИЗДАЦАЊА**

**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 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003, ...138/2022 и 54/2023), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **2.000,00 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 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016). Износ од **63.000,00 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 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 560,00 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 број 02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

Обрадила  
*Јована Голубовић, маг. инж. арх.*

---

Руководилац Одељења  
*Жељко Павловић, маг. инж. арх.*

---

НАЧЕЛНИК  
Општинске управе  
*Милица Стаматовић*

---