



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам,
еколошке и имовинско-правне послове
Број предмета: РОР-САЈ-10245-ЛОС-10/2025
Заводни број: 353-65/2025-03
Датум: 10. март 2025. године
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско правне послове поступајући по захтеву Љиљане Јоксимовић [REDACTED] који је поднет од стране пуномоћника Предрага Недића [REDACTED] за издавање локацијских услова изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 6693/2 К.О. Чајетина (измена грађевинске дозволе), 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-У, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023; - у даљем тексту Закон), Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 87/2023) и члана 12 Правилник 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 6693/2 К.О. Чајетина
(измена грађевинске дозволе)

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- испр.; - у даљем тексту План).

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације: ИД – 1/2025) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране АГИ „Ом

пројект“, Ужице, Ратарска 69, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Предј Недић, дипл.инж.грађ., са лиценцом број 310 5228 03.

A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 6693/2 К Чајетина, површине 400,00 m², која се налази у потесу Горње Рудине.

2. На предметној парцели постоји објекат за који је издато:

- Решење о грађевинској дозволи број: ROP-CAJ-10245-CPI-3/2020, заводни број: 3: 237/2020-03 од 14. јула 2020. године, а који је предмет ових локацијских услова.

-Потврда о пријави почетка извођења радова број: ROP-CAJ-10245-WA-4/2023 заводни бр 351-237/2020-03 од 15. августа 2023. године.

3. Целина: 3 – Гајеви

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ7 – Становање и туризам ниских густи руралног карактера

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана ;
- компатибилна намена: угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); објекти трговине; објекти пословања; 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: 0,35 (за стамбене објекте)

Индекс изграђености

0,26

- 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 објеката је: **стамбени објекти**

2. Типологија објеката је: **слободностојећи**

3. Категорија објеката: **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 објеката: **П+2**

Спратност објеката: **Су+Пр+По**

- 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 објеката 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 етажне који се користи 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 етажне. Максимална светла висина приземне и последње етажне 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% 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 безбедности коришћењу 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 косог, 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 косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену;

Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардним 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 (мах.висина од коте пода етаже поткровља, до прелом линије баце је 3,0 m);

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке хидротехничке природе;

5. Зона дозвољене градње:

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

Предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију:

- минимум 3,0 m уколико нема паркирања, а
- минимум 6,0 m уколико има паркирања.
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле

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;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под услов да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

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

6. Максимална БРГП површина објеката на парцели:

140,00 m²

Укупна БРГП на грађевинској парцели:

103,10 m²

По грађевинској дозволи:

100,31 m²

Новопроектковано:

103,10 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 парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру системе двоструких фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијеној грађевинској површини не обрачунава се код хетерогених зидова дебљина термоизолације преко 5 cm, а код хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постизање правилником прописаног 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 пресек 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 контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еkleктицизма", "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 и уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузима 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 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 и то само на делу објекта 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“, бј 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.

Укупан број паркинг места: 2 пм

- на основу Идејног решен

2. Озелењеност парцеле: ≈ 74,00 %

- на основу Идејног реше

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле:

- Минимално 20% површине грађевинске 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, бетониране и поплочане површине, бехатонске бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и друге 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 ра изградње 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; организација;

5. Ограђивање:

Могуће је ограда грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, пане, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која ограда и да се врата и капије на уличној огради не могу отворити ван регулационе линије;

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

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

Могуће је ограда 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: Индиректно прикључење на Планом предвиђене саобраћајнице преко катастарских парцела број 6695/1, 6693/1 и 6693/5 све К.О. Чајетина за које постоји службеност пролаза.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу добијених техничких услова бр. 36 од 05.03.2025. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број: 2561200-D-09.23.-90484-25, који су објављени 04.03.2025. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу техничких услова број 789, објављени датумом 25.02.2025. 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 („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.

3. На основу члана 88 Закона, 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.

Е. ОВИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 24 МЕСЕЦА 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 **97,65 динара** подносилац захтева (странка) је обавезан платити на име локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у корисност Буџета општине Чајетина, модел 97, позив на број 64-035-04880 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн. 94/2024).

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 64-035-04880 64-035-04880 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн. 94/2024).

Обрадила

Ивана Јовановић, маг.инж.урб.

Начелник Одељења

Марина Лазивић, маг.инж.арх.

