

Република Србија

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам и имовинско - правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-9651-LOCH-2/2024

Заводни број: 353-227/2024-03

15.05.2024. године

Чајетина, Александра Карађорђевића број 34

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам и имовинско-правне послове поступајући по захтеву Жељка Бабића из Новог Сада, ул. Живорада Петровића бр. 39, који је поднет од стране пуномоћника Зорана Павловића, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 1483/15 у КО Јабланица, 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-У, 50/13-УС, 98/13-УС, 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 („Службени 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 стамбеног објекта**

**на катастарској парцели број 1483/15 у КО Јабланица**

*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: ИДР-20241801-02) које је подносилац захтева приложио уз захтев*

које је израђено од стране „ГИТЕРИНГ ПРО“ Д.О.О из Чајетине, ул. Светосавс бр. 14, где је одговорно лице пројектанта Зоран Павловић, главни пројектант Ђор Павловић, маст. инж. арх. са лиценцом број 300 А00876 19.

## **А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА**

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле бр 1483/15 у КО Јабланива, површине 453 m<sup>2</sup>, у потесу Рибница.

2. На предметној парцели нема изграђених објеката.

3. Целина: 6 - Шаиновци

4. Планирана претежна намена земљишта: СТ4– становање и туриз средњих густина на ободу компактног насеља.

### **Намена грађевинске парцеле:**

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана и стамбени објекти више од три стана;

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

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

5. Максималан индекс изграђености: 0,80 (за стамбене објекте)

**Индекс изграђености (сви објекти) 0,19 - на основу Идејног решења решења Министарства заштите животне средине бр. 001462221 2024 14850 002 501 100 од 10.05.2024. године.**

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:** 111011-100% (Издвојене куће за становање повремени боравак)

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

**4. Максимална спратност објеката:** П+3

**Спратност објеката:** **Пр+Пк- на основу Идејног решења решења Министарства заштите животне средине бр. 001462221 2024 14850 002 501 100 од 10.05.2024. године.**

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземн етажа приземља и спратова укључујући и поткровље коју је могуће оствари уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објеката дефинисана је за сваку посебну намену делу Посебна правила грађења;

Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода 1,5 m;

Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата и крова;

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бру развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимал 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла виси приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална свет висина простора галерије износи 2,2 m;

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укуп 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена мо се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи уколико задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, однос сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравна 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, непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити к користан простор за становање, боравак и рад људи;

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

Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а пре стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је број спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан према оном делу зграде који има највећи број спратова;

Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорим излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте по етаже поткровља, до преломне линије баце је 3,0 m);

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје смете геотехничке и 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 условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постоје темељи суседних објекта;

Површина подземне етаже објекта може зауимати до 100% површине парце уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;

**6. Максимална БРГП површина објеката на парцели: 362,40 m<sup>2</sup>**

**БРГП објекта: 87,64 m<sup>2</sup> - на осно  
Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине (  
001462221 2024 14850 004 002 501 100 од 10.05.2024. године.**

-Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземн етажа зграде, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободн зидова (са облогама, парапетима и оградама). У бруто грађевинску површину рачунају се површине у оквиру система двоструких фасада, стакленика, површи које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину обрачунава се код хетерогених зидова дебљина термоизолације преко 5 cm, а к хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постизање правилник прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

### **7. Кота приземља грађевине:**

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 m а минимално 0,30 виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне рав објекта са те стране;

### **8. Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит:**

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштова контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

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

Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у скла са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смање потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе град применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се делу објекта вишем од 3,0 m;

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) не прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска лини удаљена мање од 3,0 m;

- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само делу објекта вишем од 4,00 m;

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

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће грађење 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 уз 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 фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, реше одлагање комуналног отпада;

- препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

## **В. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

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

### **1. Паркирање возила:**

Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и 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 другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јав саобраћајнице.

**Укупан број паркинг места: 1 пм - на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. 001462221 2024 14850 004 002 501 100 од 10.05.2024. године.**

**2. Озелењеност парцеле:  $\approx 65,56$  % - на основу Идејног решења и решења Министарства заштите животне средине бр. 001462221 2024 14850 002 501 100 од 10.05.2024. године.**

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 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, бетонирани и поплочани површини бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могуће раст и развој биљака;

### **3. Интервенције у природном терену**

Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради 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 пре парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим пад од 1,5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре киш канализације обавезно је поштовање услова прикључења према услови овлашћених комуналних предузећа и организација;

#### **5. Ограђивање**

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жици панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отвара ван регулационе линије;

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

Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним и дрвеним оградама висине 1,50м на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;

Могуће је ограђивање комплекса комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 1,20 m, и делом транспарентном (зеленом и жичаном) до висине 1,50 m;

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

**1. Прикључење на јавну саобраћајницу:** Индиректно прикључење на јавну саобраћајницу површину дефинисану планом, преко кат. парцела бр. 1483/5, 1483/11 и 1483/1 све у КО Јабланица, за које постоји право службености пролаза.

**2. Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 108, који су објављени 19.04.2024. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.



**3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** ]  
основу услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.23.-195148-24, који су објављени 25.04.2024. године уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огран Ужице, Ужице.

**4. Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 1610, објављене дана 22.04.2024. 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 101/2005, 91/2015 и 113/2017).

**2. Услови заштите суседних објеката:** Приликом извођења радова водити рачуна 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“ бр. 69/12).

**5. Услови заштите природе:** На основу одговора јавног предузећа „Србијашум” број 6314 од 24.04.2024. године и решења Министарства заштите животне средине број 001462221 2024 14850 004 002 501 100 од 10.05.2024. године.

#### **Ђ. ИЗРАДА ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**

**На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта в се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 1. 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 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) 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 2 ГОДИНЕ ОД ДАНА ИЗДАВАЊА.**

**Ж.** Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **2.610,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,..., 54/2023 и 92/2023) накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу **1.000,00 динара** плаћена је на основу члана 27а Одлуке о накнадама за послс регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре ("Сл. гласн РС", број 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016 и 60/2016). Износ **3.067,40 динара** подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на име локал административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист Буџе општине Чајетина, модел 97, позив на број 90-035 - Тарифни број 2. Одлуке измени одлуке о локалним административним таксама број 02-116/2017-01 („Сл. ли општине Чајетина“ број 12/17).

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** На издате локацијске услове може се подне приговор Општинском већу општине Чајетина у року од три дана од да достављања локацијских услова. Приговор се предаје овом органу непосредно и препоручено поштом, уз плаћање административне таксе од 560,00 динара, на жи рачун број 840-742251843-73, у корист буџета Општине Чајетина, модел 97, позив

број 90-035 - Тарифни број 4. Одлуке о локалним административним таксама бр  
02-75/2016-01 („Сл. лист општине Чајетина“ број 7/16).

**Обрађивач**

*Славица Јеремих Урошевић, дипл.инж.арх.*

**НАЧЕЛНИК**

**ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

*Милица Стаматовић*