



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

еколошке и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-11789-LOCH-2/2025

Заводни број: 353-208/2025-03

Датум: 02. јул 2025. године

Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву Владимира Ковачевића [REDACTED], који је поднет од стране пуномоћника Марије Миливојевић [REDACTED], за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 2902/3 у К.О. Доброселица, на основу чланова 53а, 54, 55, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010- УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др. закон, 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 доградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 2902/3 у К.О. Доброселица

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 18/2025-СДПР) које је подносилац захтева приложио уз захтев, а које је израђено од стране ГППУП „ТЕМЕЉ“ ДОО из Бајине Баште, ул. Рачанских бораца бр. 24, где је одговорно лице пројектанта и главни пројектант Марија Миливојевић, дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 N928 15.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 2902/3 у К.О. Доброселица, укупне површине 681 m², која се налази у месту Доброселица.
2. На парцели постоје два изграђена стамбена објекта:

- Објекат број 1 за који је издато Решење о озакоњењу објекта број 351-356/2017-03 од дана 26.09.2024. године и
- Објекат број 2 за који је издато Решење о озакоњењу објекта број 351-356/2017-03 од дана 26.09.2024. године, а који је предмет ових локацијских услова.

3. Намена грађевинске парцеле: грађевинско земљиште – викенд зона

Врста и намена објеката који се могу градити:

- Објекти намењени привременом или повременом становању (препоручују се типови објеката доминантни у постојећој физичкој структури непосредног окружења - углавном слободностојећи породични стамбени објекти);
- Дозвољена је и изградња помоћних или пратећих објеката у функцији главног (стамбеног) објекта (летња кухиња, трем, сушница, гаража, остава, надстрешница и сл.);

Компатибилне намене и садржаји на парцели:

- Викенд куће се граде по правилу на мањим парцелама, али је омогућена градња и на већим парцелама, с тим да је мањи део парцеле намењен за изградњу објекта и помоћних и пратећих објеката, а већи део парцеле се може користити за воћарство и повртарство за личне потребе (воћњаци, баште и слично) и формирање уређеног зеленила;

4. Остварен индекс изграђености: 0,36

*- на основу Идејног решења и
решења Министарства заштите животне средине
бр. 002124131 2025 14850 004 001 501 100 од 21.05.2025. године*

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта:	стамбени објекат	<u>В.</u>
2. Тип објекта:	слободностојећи	
3. Категорија објекта:	<u>А</u>	
Класификациони број:	112211 (стамбене зграде са три или више станова)	

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

4. Положај објекта на парцели:

- Ова зона у значајној мери обухвата простор са већ изграђеним објектима и у том смислу се растојање грађевинске од регулационе линије, за изградњу на неизграђеним парцелама, утврђује се на основу позиција већине већ изграђених објеката (преко 50 %), уз поштовање дефинисане обавезне минималне удаљености од саобраћајнице.
- Минимално растојање између грађевинске линије објекта (без обзира да ли се ради о изградњи, доградњи или реконструкцији) и регулационе линије је 5,0 m; Од овог правила је

- могуће одступити само у циљу очувања амбијенталне вредности насеља;
- Позиција помоћног или пратећег објекта не може да буде испред грађевинске линије основног објекта;
 - На парцели са нагибом терена од јавног пута наниже, у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут;
 - Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле;

5. Број објеката на парцели:

- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру параметара дозвољених овим Планом, дозвољава се изградња пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле;
- Помоћни објекти не улазе у обрачун БРГП, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању степена заузетости парцеле;

6. Растојање од бочних и задње границе парцеле:

- Минимално растојање габарита слободностојећег стамбеног објекта од границе суседне парцеле износи 2,5 m;
- За постојеће објекте чије је растојање до границе суседне парцеле мање од претходно утврђених вредности, у случају реконструкције, на суседним странама нису дозвољени отвори за осветљавање стамбених просторија;
- За помоћне објекте минимално удаљење од границе суседне парцеле на делу бочног дворишта, износи 1,5 m;
- За постојеће пратеће и помоћне објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од претходно утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама постављати отвори за осветљавање просторија;
- Минимално удаљење септичке јаме од границе суседне парцеле је 5,0 m

7. Распојање објекта од суседног објекта:

- Минимална удаљеност главног објекта на суседној парцели, износи пола висине вишег објекта, али не мање од 5,0 m;
- Минимална међусобна удаљеност пратећих и помоћних објеката на истој грађевинској парцели износи 3 m;
- Минимална удаљеност главног објекта од помоћног објекта на суседној парцели је пола висине главног објекта, а не мање од 4 m;
- - Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,0 m;

8. Индекс заузетости:

- Максимални индекс заузетости на парцели је 40%, максимални индекс заузетости за објекат за становање је 20%;
- Обрачун индекса заузетости на грађевинској парцели обухвата све објекте на парцели;

Остварен индекс заузетости: 21,96%

*- на основу Идејног решења и
решења Министарства заштите животне средине
бр. 002124131 2025 14850 004 001 501 100 од 21.05.2025. године*

9. Максимална БРГП (брuto развијена грађевинска површина): 250 m²

Постојећи објекат: 26,36 m²

Новопроектовани објекат: 220,05 m²

Укупна БРГП објеката на парцели: 246,41 m²

*- на основу Идејног решења и
решења Министарства заштите животне средине
бр. 002124131 2025 14850 004 001 501 100 од 21.05.2025. године*

10. Висина и спратност објекта:

- Максимална спратност објеката је П+Пк;
- Максимална светла висина надзидка је 1,6 m;
- Максимална висина објекта је 9 m;
- Економски и помоћни објекти на парцели су објекти спратности П+0, максималне висине 5 m.

Остварена спратност/висина објеката: По+Су+Пр+Пк/ 8,98 m

*- на основу Идејног решења и
решења Министарства заштите животне средине
бр. 002124131 2025 14850 004 001 501 100 од 21.05.2025. године*

11. 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;

12. Архитектонско обликовање:

- Применити аутохтоне грађевинске материјале и архитектонски израз;
- Архитектонско обликовање спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје, архитектонски детаљи и други архитектонски елементи, треба да су у складу са амбијентом и да доприносе очувању визуелног идентитета и унапређењу естетских вредности простора;
- Нови објекти својим пропорцијама и архитектуром треба да чине јединствену обликовну целину са суседним објектима и простором;
- У складу са традицијом и климатским условима поднебља, кровови су минимално двоводни и није дозвољено постављање равних кровова;

13. Комунална опремљеност и остала правила:

- Минимална инфраструктурна опремљеност парцеле дефинисаће се у складу са условима надлежних комуналних организација у односу на локацију објекта;

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. Начин обезбеђивања приступа и паркирање возила:

- Приступ грађевинској парцели може бити директан и индиректан, преко приступног пута. Ширина приступног пута за индиректан приступ грађевинским парцелама не може бити мања од 3,5 m;
- За паркирање возила власници објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавне намене;

2. Слободне и зелене површине:

- Минимални проценат слободних и зелених површина је 60% површине грађевинске парцеле, при чему је потребно обезбедити очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;

Озелењеност парцеле: 60%

*- на основу Идејног решења и
решења Министарства заштите животне средине
бр. 002124131 2025 14850 004 001 501 100 од 21.05.2025. године*

3. Ограђивање парцеле:

- Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,4 m;
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати „живом” (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,4 m (или пуном зиданом оградом до висине 1,4 m уз сагласност суседа);
- Све врсте ограде постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- Врата капије на уличној оградни не могу се остварити ван регулационе линије;
- За ограђивање парцеле, применити уједначене материјале и тип ограде карактеристичан за предео и ускађен са традицијом;

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључење на јавну саобраћајницу:** Приступ предметној парцели на основу издатих услова Јавног предузећа „Путеви Србије“ број ROP-CAJ-11789-LOCH-2-HPAP-2/2025 од дана 18.06.2025. године - индиректно прикључење на државни пут IB реда број 28, који се налази на катастарској парцели број 5911/1 у К.О. Доброселица, а преко катастарске парцеле број 2919 у К.О. Доброселица за коју је прибављена службеност пролаза.
2. **Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.23.-193205-25, који су објављени 14.05.2025. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.
3. **Прикључење објекта на водовод и канализацију:** Обекат је прикључен на локалну водоводну мрежу и постојећу септичку јаму на парцели.
4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 1668, објављени дана 13.05.2025. 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:** 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 датај 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. **Услови заштите природе:** На основу одговора јавног предузећа „Србијашуме“ број 7836 од 13.05.2025. године и решења Министарства заштите животне средине број 002124131 2025 14850 004 001 501 100 од 21.05.2025. године.
6. **Технички услови за пројектовање и изградњу у заштитном појасу пута ИБ реда број 28:** На основу техничких услова број ROP-CAJ-11789-LOCH-2-HPAP-2/2025 од дана 18.06.2025. године, а који су издати од стране Јавног предузећа „Путеви Србије“, Београд.

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 **2.740,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1.220,00 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", бр. 131/2022 и 107/2024- усклађени дин. износи). Износ од **7.701,75 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 64-035-04880 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн. и 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 Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, број 43/2003,... 59/2024- усклађени дин. изн., 63/2024- измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024).

Обрађивач

Сара Новаковић, дипл.инж.арх.

Начелник Одељења

Марина Лазич, маст.инж.арх.

**НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

Вељко Радуловић