



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа

Одељење за урбанизам,

еколошке и имовинско-правне послове

Број предмета: ROP-CAJ-1084-LOC-2/2025

Заводни број: 353-177/2025-03

Датум: 24. јул 2025. године

Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско правне послове, поступајући по захтеву Марије Јовановић [REDACTED] који је поднет од стране пуномоћника Зорана Павловића [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу три објекта сеоског туризма са базеном и помоћним објектом на катастарској парцели број 1461/5 К.О. Крива Река (*предвиђа се фазна градња*), 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 објекта сеоског туризма са базеном и помоћним објектом на катастарској парцели 1461/5 К.О. Крива Река – фазна градња

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 је Урбанистички пројекат који је израђен од стране Бироа за израду урбанистичко-техничке документације „УРБАЛ ЧАЈЕТИНА“ из Чајетине, где је одговорни урбаниста Анђелина Лучић, маг.инж.урб. са лиценцом број 222 А265 21. Одговорни пројектант Идејног решења планиране изградње је Зоран Павловић, дипл.инж.грађ. са

лиценцом број 310 N447 14. Урбанистички пројекат је разматрала Комисија за планове општине Чајетина о чему је достављен извештај број 06-51/2025-03 од 19.06.2025. године.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 1461/5 К.О. Крива Река, површине 2.648,00 m² која се налази у потесу Лугови.

2. На предметној катастарској парцели нема изграђених објеката.

3. Намена грађевинске парцеле је пољопривредно земљиште – њиве, ливаде и пашњаци

Зона изградње – сеоска зона

Предвиђа се фазна градња у три фазе:

Фаза 1 - објекат 1, базен, техничка просторија и паркинг

Фаза 2 - објекат 2

Фаза 3 - објекат 3

4. Индекс изграђености:

Индекс изграђености: ≈ 0,12

- на основу Урбанистичког пројекта

5. Индекс заузетости: максималан 35%

Индекс заузетости: ≈ 13,77%

- на основу Урбанистичког пројекта

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Намена објекта је: објекти сеоског туризма са базеном и помоћним објектом

2. Тип објекта је: слободностојећи

3. Категорија објекта: Б
Г

Класификациони број: 121201 – 84,25% (Остале зграде за краткотрајни боравак)
241221 – 15,75% (Остале грађевине за спорт и рекреацију)

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

4. Максимална спратност објекта: П+1+Пк;

Спратност објекта:

Објекат 1	П
Техничка просторија и паркинг	П
Објекат 2	П
Објекат 3	П

- на основу Урбанистичког пројекта

5. Хоризонтална регулација:

- Растојање грађевинске од регулационе линије за нови слободностојећи објекат најмање 5m.
- Минимално удаљење од бочних граница парцеле и од задње границе парцеле износи 3,0 m;

6. Габарит објекта мора бити у оквиру зоне дозвољене градње и индекса изграђености и индекса заузетости утврђених овим локацијским условима.

7. Максимална БРГП (брuto развијена грађевинска површина): 400,00 m²

Укупна БРГП објеката на парцели: 307,16 m²

Фаза 1:

Објекат 1 179,08 m²

Техничка просторија и паркинг 42,55 m²

Фаза 2:

Објекат 2 61,88 m²

Фаза 3:

Објекат 3: 23,65 m²

- на основу Урбанистичког пројекта

8. **Максимална бруто површина под објектом:** **926,80 m²**

Бруто површина под објектима: 364,56 m²

- на основу Урбанистичког пројекта

9. **Највиша дозвољена кота пода приземља** је минимално 0,2 m, а масимално 1,20 m од терена (*Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта*).

10. **Протокол о нивелацији и регулацији** урадити у складу са овом локацијском дозволом: објекат поставити у оквиру зоне дозвољене градње.

11. **Обраду фасаде** урадити у складу са архитектуром поднебља – планински стил, инспирисан традиционалним градитељством подручја са природним материјалима и волуменима који су примерени структури амбијента.

12. **Кров** са нагибом који одговара климатским условима; висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 m.

13. **Сеизмички услови:** према прописима из предметне области.

14. **Термичка заштита:** према прописима из предметне области.

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. **Паркирање возила** обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг место на један стан; прописана величина паркинг места је 2,50 m x 5,00 m.

Укупан број паркинг места: 8 паркинг места

- на основу Урбанистичког пројекта

2. **Обрада подлога стаза и паркиралишта** може бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплочања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче итд.) у складу са наменом простора где се граде.
3. **Одводњавање површинских вода** са грађевинске парцеле вршити контролисано слободним падом према улици са најмањим падом од 1,5% не усмеравајући површинске воде према другој парцели.
4. **Ограђивање:** Ограда може да буде прозирна или делимично прозирна (са непрозирним парапетом од чврстог материјала, максималне висине до 1,2 m). Максимална висина ограде износи 2,1 m.

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ

ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључење на јавну саобраћајницу:** Колски и пешачки приступ остварен је преко државног пута ПА реда број 195 на катастарској парцели број 1624 К.О. Крива Река.
2. **Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу техничких услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D.09.15.-40727/2-25 од дана 06.02.2025. године, 2561200-D.09.15.-40727.1/2-25 од 06.02.2025. године и 2561200-D.09.15.-40727.2/2-25 од 06.02.2025. године а који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

3. **Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу техничких услова број 16 од дана 04.02.2025. године а који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.
4. **Одлагање комуналног отпада:** На основу техничких услова број 328, објављени дана 27.01.2025. године а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.
5. **Услови за пројектовање и прикључење на телекомуникациону мрежу:** На основу техничких услова број 33670/3-2025 ДР од дана 03.02.2025. године а који су издати од „Телеком Србија,, Предузеће за телекомуникације а.д. Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, Ужице. Југ Богданова 1.
6. **Путеви Србије:** На основу услова број ДБ 53/25 од 11.04.2025. године а који су издати од стране Јавног предузећа „Путеви Србије“ Београд, Булевар краља Александра 282.

Ако је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру.

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 датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о 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 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 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,..., 62/2021, 138/2022 и 54/2023), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **1.040,00 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 **10.750,60 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 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,..., 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 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024).

Обрадила

Ивана Јовановић, маг.инж.урб.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Вељко Радуловић