



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Општинска управа
Одељење за урбанизам,
еколошке и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-CAJ-26974-LOC-18/2025
Заводни број: 353-155/2025-03
Датум: 04. јул 2025. године
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове, поступајући по захтеву „ЗЛАТИБОРАЦ АГРАР“ ДОО из Мачката, Мачкат бб, који је поднет од стране пуномоћника Радана Турудића [REDACTED], број 353-155/2025-03 од 25.03.2025. године, за издавање локацијских услова за доградњу пољопривредне зграде – стаја за стоку са помоћним објектом, надстрешницом, базеном за осоку и резервоаром за техничку воду (објекат број 4), на катастарској парцели број 452/123 у К.О. Мачкат (*измена грађевинске дозволе*), 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 („Службени гласник РС“, број 96/2023 ;- у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу пољопривредне зграде – стаје за стоку са помоћним објектом, надстрешницом, базеном за осоку и резервоаром за техничку воду (објекат број 4) на катастарској парцели број 452/123 у К.О. Мачкат (измена грађевинске дозволе)

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 потврђен Урбанистички пројекат (број потврде 350-118/2025-03 од 04.07.2025. године) који је израђен од стране Предузећа за пројектовање и консалтинг „ИДЕАСТУДИО“ ДОО из Ужица, ул. Топличка бр. 1/42, где је одговорни урбаниста Иван Д. Петронијевић, дипл.инж.арх., са лиценцом број 200 0885 06. Саставни део пројекта је идејно решење

планиране изградње израђено од стране „ИДЕАСТУДИО“ ДОО из Ужица, где је одговорни пројектант Иван Петронијевић, дипл.инж.арх., са лиценцом број 300 9618 04. Урбанистички пројекат је разматрала Комисија за планове општине Чајетина о чему су достављени извештаји број 06-13/2025-03 од 27.02.2025. године и 06-49/2025-03 од 13.06.2025. године.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 452/123 у К.О. Мачкат, укупне површине 50 439 m² која се налази у потесу Стојановићи.

2. **На грађевинској парцели број 452/123 у КО Мачкат постоје следећи изграђени објекти:**

Објекат 1 – овчарник спратности Пр, бруто површине 161 m², за који је издато Решење о озакоњењу објекта бр. 351-774/2014-03 од 05.05.2015. године.

Објекат 2 – стаја за говеда спратности Пр, бруто површине 369 m² за који је издато Решење о употребној дозволи број ROP-CAJ-26974-IUP-12/2019, заводни број 351-677/2019-03 од 02.12.2019. године.

Објекат 3 – зграда за смештај пољопривредних машина и алата спратности Пр, бруто површине 576 m², за које је издато Решење о употребној дозволи број ROP-CAJ-26974-IUP-12/2019, заводни број 351-677/2019-03 од 02.12.2019. године.

Објекат 4 – стаја за свиње спратности Пр, бруто површине 1076,16 m², за које је издато Решење о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-26974-CPIH-9/2019, заводни број 351-547/2019-03 од 28.10.2019. године, а који је предмет ових локацијских услова.

Објекат 5 – стаја за стоку спратности Пр, бруто површине 717,00 m², за које је издато Решење о грађевинској дозволи број ROP-CAJ-14084-CPI-2/2024, заводни број 351-584/2024-03 од 08.10.2024. године.

3. **Намена грађевинске парцеле: грађења објеката привредне намене - спровођење урбанистичким пројектом.**

4. **Индекс заузетости:** највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле износи **70%**

Остварен индекс заузетости: 12,09%

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

5. **Остварен индекс изграђености:** 0,122

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

Б. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. **Намена објекта:** пољопривредни објекат

2. **Тип објекта:** слободностојећи

3. **Категорија објекта:** Б, А, А, А (усвојена Б категорија)

Класификациони број: 127112 – 86% (пољопривредне зграде)

127141 – 14% (пољопривредне зграде)

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

4. Положај објекта на парцели:

- Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5,0 m;
- У простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити улазни и контролни пункт;
- Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама;
- Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама;
- Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле;
- Могућа је изградња подземних етажа, уколико не постоје сметње геомеханичке и хидрогеолошке природе;
- Комерцијални и административни садржаји производног или пословног комплекса (продајни простор и слично), по правилу се позиционирају ближе јавној саобраћајној површини, док су производни садржаји у залеђу парцеле;
- Сви улази треба да су контролисани (могу да садрже и портирницу, дезинфекциону баријеру, колску вагу и слично);
- Димензија претоварних и манипулативних површина зависи од технолошког процеса, броја и типа референтних возила и механизације;
- Потребно је извршити потпуну диференцијацију прљавих и чистих комуникација у комплексу;

5. Број објеката на парцели:

- Дозвољена је изградња више објеката на парцели, у циљу омогућавања даљег развоја и организације комплекса, фазне изградње и груписања објеката по функцијама и садржајима;
- Дозвољена је и изградња помоћних или пратећих објеката везаних за делатност која се обавља на парцели, или у функцији садржаја компатибилних овој зони, који не угрожавају основну намену и немају негативних утицаја на животну средину;

6. Распојање објекта од суседног објекта:

- Положај објеката у односу на регулациону линију, на друге објекте на парцели, као и на објекте на суседним парцелама се одређује детаљном разрадом простора Урбанистичким пројектом;
- Растојање између објеката у којима се чувају запаљиви материјали и осталих објеката је најмање 20,0 m низ ветар;
- Складиштење материјала и робе на отвореном делу грађевинске парцеле не сме бити организовано у делу према јавној површини (саобраћајници), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом (минимална ширина заштитног зеленог појаса – 10,0 m);
- Постројења за механичку прераду дрвета и слични објекти шумске привреде не смеју се постављати на удаљености мањој од 200,0 m од руба шуме;
- Приликом дефинисања диспозиције објеката различите намене у функцији претежне намене треба узети у обзир морфологију терена, правац доминантног ветра (објекти са прљавим садржајима се постављају „низ ветар“ у односу на објекте са чистим функцијама);

- Производни објекти морају бити изграђени од савремених материјала са одговарајућим атестима, уважавајући природне карактеристике локације;

12. Комунална опремљеност и остала правила:

- Објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу, дозвољено је коришћење чврстог горива или другог алтернативног извора енергије;
- До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката;
- Минимална инфраструктурна опремљеност парцеле дефинисаће се у фази спровођења плана у складу са условима надлежних комуналних организација;

V. 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. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и паркирања возила:

- Парцела мора имати директан приступ са јавне саобраћајне површине;
- Уколико се формира грађевински комплекс, потребно је формирати интерну саобраћајну мрежу, функционални приступ паркинг простору, а сваки објекат унутар комплекса одговарајућу везу са приступним саобраћајницама;
- Паркинг и гаражни простор за возила и механизацију је планиран у оквиру грађевинске парцеле (комплекса), и димензионисаће се у зависности од технолошког процеса и потреба делатности које се обављају у комплексу. Могуће је формирати паркинг простор на другој грађевинској парцели у непосредном окружењу;
- Паркинг мста се обезбеђују на парцели, према следећим нормативима:

- 1пм/100 m² БРГП или

1пм/3 запослена;

2. Озелењеност парцеле: 55,5 %

- на основу потврђеног Урбанистичког пројекта

- Минимални проценат зелених и слободних површина на парцели се одређује према величини привредног комплекса:

- за комплексе преко 5 ha – мин. 25%;
- за комплексе 1-5 ha – мин. 20%;
- за комплексе 0,2-1 ha – мин. 15%;
- за комплексе 0,1-0,2 ha – мин. 10%;
- На парцели је потребно максимално очувати постојеће зелене површине и квалитетну вегетацију;

- Приликом озелењавања користити аутохтоне врсте, лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;
- Приликом уређења партера, обавезно омогућити нормалну дренажу површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);

3. Ограђивање:

- 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 ограда постављају се према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије;

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. **Прикључење на јавну саобраћајницу:** директно прикључење на постојећи локални пут на катастарској парцели број 452/141, 624/2 и 452/142 све у К.О. Мачкат.
2. **Прикључење објекта на водовод и канализацију:** На основу раније добијених техничких услова број 187 од 12.10.2018. год. који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.
3. **Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије:** На основу раније добијених услова за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д.09.15.-311299-18 од 12.11.2018. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд –Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

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 ИЗДАЦАЊА

Ж. Републичка административна такса на поднети захтев за издавање локацијских услова у износу од **3.920,00 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 **1.040,00 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", бр. 131/2022 и 107/2024- усклађени дин. износи). Износ од **36.737,75 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 Лазих, маст.инж.арх.

**НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**

Вељко Радуловић