



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам,
еколошке и имовинско-правне послове
Број предмета: ROP-CAJ-22896-LOC-1/2025
Заводни број: 353-376/2025-03
Датум: 05. август 2025. године
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове поступајући по захтеву Паја Марјановића [REDACTED] који је поднет од стране пуномоћника Радана Јокића [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 2393/2 К.О. Доброселица (*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-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 („Сл. гласник РС“, број 87/2023) и члана 10. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023; - у даљем тексту Правилник) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
изградњу стамбеног објекта
на катастарској парцели број 2393/2 К.О. Доброселица
(измена грађевинске дозволе)

потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са планским основом, који чини „Пл. генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златић - II фаза“ („Службени лист Општине Чајетина“ број 12/2013 и 7/2019- испр; - у даљем текс План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације: 10-03/ које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране „Јокић инжењеринг Б Бајина Башта, Душана Вишића 13, где је одговорно лице пројектанта Стефан Јокић, глав пројектант Радан Јокић дипл.инж.грађ., са лиценцом број 317 8854 04.

НАПОМЕНА: Предмет ових локацијских услова је измена грађевинске дозволе због избацива степеништа око терасе са јужне стране објекта.

A. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Грађевинска парцела формира се у оквиру постојеће катастарске парцеле број 2393/2 К Доброселица, површине 600 m², у месту Златибор.

2. На предметној парцели издато је:

- Решење о грађевинској дозволи број: ROP-CAJ-32881-CPI-2/2025, заводни број 351-60/2025- од 18.02.2025. године

- Потврда о пријави радова број: ROP-CAJ-32881-WA-4/2025, заводни број 351-60/2025-03 10.04.2025. године.

3. Целина: 5 – Водице

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

Намена грађевинске парцеле:

- претежна намена: стамбени објекти са максимално три стана и стамбени објекти са више од 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, 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, уз обавезу израду Урбанистичког пројекта.

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

Индекс изграђености 0,22

- 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: 100% - 111011 (Стамбени објекат са једним станом)

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

4. Максимална спратност објеката: П+3

Спратност објеката: Пр

- на основу Идејног реше

Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа приземља, спратова укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви друшвени урбанистички параметри.

Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебних правила грађевинарства;

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 етаже који се користи за 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 етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да је 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 корисни простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике;

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може 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 користан простор за становање, боравак и рад људи;

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова (односно 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 спрат 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 3,0m уколико нема паркирања, а
- минимум 6,0m 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 условом се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

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

6. Максимална БРГП површина објеката на парцели: **480,00 m²**

Укупна БРГП на парцели: **130,74 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 облогама, парапети и оградама). У бруто грађевинску површину не рачунају се површине у оквиру система двоструке фасада, стакленика, површине које чине термички омотач зграде у бруто развијену грађевинску површину не обрачунава се код хетерогених зидова дебљина термоизолације преко 5 cm, а у хомогених зидова дебљина зида већа од 30 cm уз постизање правилником прописаних услова енергетске ефикасности зграда.

7. Кота приземља грађевине:

Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 m 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 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, м 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 кретањ приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/2015).

1. Паркирање возила:

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јави 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

Изузетно прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле на дру парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Број паркинг места:

Потребно: 1 паркинг место

Остварено: 1 паркинг места

- на основу Идејног реше

2. Озелењеност парцеле: ≈ 66,20 %

- 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 вегетациј 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, бехатон бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и дру 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 ради изград 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 вода 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 и организација;

5. Ограђивање

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панели, зелени темелни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да врата и капије на уличној огради не могу отварати 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 до 1,50м на начелу да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;

Могуће је ограђивање 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: Колски и пешачки приступ остварен је индиректно Планом предвиђене саобраћајнице преко катастарске парцеле број 2408/41 К.О. Доброселица.

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу раније добијених техничких услова број 426 од 03.12.2024. године 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 254120

Д.09.15.-546832-24, од 05.12.2024. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу раније добијених техничких услова број 43 објављени дана 02.12.2024. године а који су издати од стране КЈП „Златибор“, Чајетина.

5. Услови заштите природе: На основу раније добијеног одговора јавног предузећа „Србијашуме“ број 20339 од 09.12.2024. године и решења Министарства заштите животне средине број 003345630 2024 14850 004 006 501 100 од 10.12.2024. године.

Д. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

1. Услови заштите на раду: Према Закону о безбедности и здрављу на раду („Сл. гласник РС“, бр. 35/2023).

2. Услови заштите суседних објеката: Приликом извођења радова водити рачуна да се не угрожав 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 **2.850,00 динара** наплаћена је на основу тарифног броја 1 Закон о административним таксама („Сл. гласник РС“, број 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024 55/2025 усклађених дин. изн.), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова износу од **1.040,00 динара** плаћена је на основу члана 27а Одлуке о накнадама за посл. регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022). Износ од **4.000,00 динара** подносилац захтева (странка) је обавезан да плати на и локалне административне таксе на жиро рачун број 840-742251843-73, у корист Буџета општин. 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 55/2025 усклађених дин. изн.).

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 610,00 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“, бр. 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн. и 94/2024 55/2025 усклађених дин. изн.).

Обрадила

Ивана Јовановић, маг.инж.урб.

Начелник Одељења

Марина Лазић, маг.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Вељко Радуловић