



Република Србија
ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
Општинска управа
Одељење за урбанизам,
еколошке и имовинско-правне послове
Број предмета: РОР-САЈ-16317-ЛОС-1/2025
Заводни број: 353-281/2025-03
Датум: 21. август 2025. године
Чајетина

Општинска управа Чајетина - Одељење за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове поступајући по захтеву Општине Чајетина из Чајетине, Александра Карађорђевића 34, који је под од стране пуномоћника Марине Лазић [REDACTED] за издавање локацијских услова реконструкцију дела Угоститељско-туристичке школе Чајетина грађевинској парцели која ће бити формирана од катастарских парцела број 25/5 и 25/7 обе К.О. Чајетина, на основу чланова 53а, 54, 56 и 57 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 – испр., 64/24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 83/2019/2020, 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 реконструкцију дела Угоститељско-туристичке школе у Чајетини
на грађевинској парцели која ће бити формирана од катастарских парцела
број 25/5 и 25/7 обе К.О. Чајетина

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 тексту План)

Саставни део ових локацијских услова јесте Идејно решење (Број техничке документације IDR_18_202505/0) које је подносилац захтева приложио уз захтев а које је израђено од стране Биџ за пројектовање „tiii архитекти“ Златибор, Београдска 18, где је одговорно лице пројектанта и главног пројектанта Марија Гардић Лазић дипл.инж.арх. са лиценцом број 300 Е438 07.

А. ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

1. Катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу и формира се у оквиру постојећих катастарских парцела број 25/5 и 25/7 обе К.О. Чајетина, површине 19.859 м², у улици Серда Мићића.

2. На предметним парцелама постоји:

- зграда основног образовања, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.
- зграда средњег образовања, објекат има одобрење за употребу.

3. Целина: 1 – Чајетина

4. Планирана претежна намена земљишта:

О1– Образовање

СЦ1- Општински спортски центар

Намена грађевинске парцеле:

- објекти намењени основношколском васпитању и образовању;
- објекти намењени средњошколском образовању;

Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну јавну намену у табели Претежних компатибилних намена;

Процентуални однос основне и компатибилне намене може бити у свим односима.

5. Индекс изграђености

0,19

—

- на основу Идејног решења и Употребне дозволе

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: зграда средње школе

2. Типологија објеката је: слободностојећи

3. Категорија објеката: В

Класификациона ознака: 100% - 126331 (Зграде средњих школа)

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

4. Спратност објеката: П+Пк

Предмет реконструкције је део приземља

- на основу Идејног решења и Употребне дозволе

Максимална дозвољена спратност објеката јавне намене је П+3;

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

Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,50 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 етажне који се користи 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 послед етажне. Максимална светла висина приземне и последње етажне са галеријом износи 5,40 m, с тим минимална светла висина простора галерије износи 2,20 m;

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% с волумена у коначно уређени и заравнати терен.

Етажа сутерена може 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, односно сутерена, који је удео више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати 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, а непосредно испод кос 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 (надзида, који се не користи - нема намену;

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

Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спрата 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 1,60 m, са кровним прозорима, излазима кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах. висина од коте пода етаже поткровља, до прелом линије баце је 3,00 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:

- положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију (дефинисано Графичким прилогом бр. 5 – План регулације, нивелације, грађевинских линија и површина јавне намене);

- минималним одстојањем објекта од граница суседне парцеле:

са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m;

са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

- минималним одстојањем од других објеката на парцели (минимална међусобна удаљеност објекта на истој парцели је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта), уз обавезно поштовање прописа из областа противпожарне заштите.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могуће је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза план дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундира објекта, обавезно обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

6. Укупно БРГП:

3.866,00 m²

Зграда основне школе:

1.830,00 m²

Зграда средње школе:

2.036,00 m²

Предмет реконструкције 298 m²

- на основу Идејног решења и Употребне дозволе

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:

Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да даре препознатљив изглед насељу;

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 4,0 m;

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

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мање од 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 3,0 m, могуће је грађе надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта;

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" и "псеудо-постмодернизма", али и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начели унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера стандарда;

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:

- обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину;
- прикључење на телекомуникациону, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу (уколико постоје техничке могућности) и систем водовода и канализације;
- уређење посебне просторије или ограда простора са посудама за прикупљање отпада;
- уређење партера (минималног зеленила);

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 јавн 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:

Остварено: 9 паркинг места

- на основу Идејног решења и Употребне дозво

2. Озелењеност парцеле: 75% —

- на основу Идејног решења и Употребне дозво

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, бетонирани и поплочани површине, бехтон 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. 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 в 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 организација;

5. Ограђивање

Грађевинске парцеле јавних простора и објеката се по правилу не ограђују. Изузетно могуће ограђивање транспарентном оградом објекта јавне намене у којима начин и организација рада захтевају (обданишта, школе...);

Елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) морају буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној оградни не могу отварати ван регулационе линије;

Г. УСЛОВИ ПРИКЉУЧКА НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

1. Прикључење на јавну саобраћајницу: Директно прикључење на јавну саобраћајну површину дефинисану Планом.

- на основу Идејног решења и Употребне дозволе

2. Прикључење објекта на водовод и канализацију: На основу техничких услова број 147, који објављени 13.06.2025. године који су издати од стране ЈКП „Водовод Златибор“, Чајетина.

3. Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије: На основу услова прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.15.-249217-25, који објављени 20.06.2025. године и уговора који су издати од стране „ЕПС Дистрибуција“ доо Београд-ОДС-Огранак Ужице, Ужице.

4. Одлагање комуналног отпада: На основу техничких услова број 2015, објављени дана 09.06.2025. године а који су издати од стране ЈКП „Златибор“, Чајетина.

5. Прикључење објекта на телекомуникациони систем: На основу добијених раније добијених техничких услова број 255599/3-2025 ДР од 09.06.2025. године, који су издати од стране „Телеком Србија“ предузеће за телекомуникације а.д., Дирекција за технику, Извршна јединица Ужице/Пријепоље.

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: На основу добијених услова и техничког извештаја 07.31 број 217-28-895/25 од 09.06.2025. године, издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације, Ужице.

4. Санитарни услови: На основу добијених услова број 002562888 2025 11900 008 011 530 020 од 09.06.2025. године., издатих од стране Министарства здравља, Сектора за инспекцијске послове, Одељења санитарне инспекције, Одсека за санитарни надзор Ужице.

5. 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 од **5.090,00 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., 94/2024 и 55/2025 усклађени дин. изн.), а накнада за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова у износу од **2.090,00 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 131/2022).

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“, број 43/2003,..., 63/2024-измена и допуна усклађених дин. изн., 94/2024 и 55/2025 усклађени дин. изн.).

Начелник Одељења

Марина Лазич, маг.инж.арх.

НАЧЕЛНИК

Општинске управе

Вељко Радуловић